

Q2 2009

Konzern-Finanzbericht
(Halbjahr)



KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

In EUR	30.06.2009	30.06.2008
Bilanzkennzahlen		
Eigenkapital	28.545.689	33.368.619
Eigenkapitalquote	72,9%	76,7%
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000
Bilanzsumme	39.160.794	43.489.922

In EUR	30.06.2009	30.06.2008
Kennzahlen		
Summe der betrieblichen Erträge	1.676.381	1.509.649
EBIT	-1.948.391	-1.575.861
Periodenergebnis	-2.068.173	-1.376.526
Ergebnis je Aktie	-0,14	-0,08
Mitarbeiter	24	23

INHALT

- 4 Vorwort des Vorstands
- 5 Die ADLER-Aktie und Investor Relations
- 7 Zwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009
- 11 Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2009
- 13 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) zum 30. Juni 2009
- 14 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009
- 15 Konzerneigenkapitalspiegel (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009
- 16 Erläuterungen zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2009
- 18 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 19 Rechtlicher Hinweis
- 20 Finanzkalender und Impressum

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise haben sich im Verlauf des ersten Halbjahres 2009 abgeschwächt. Nach dem erwarteten schweren Einbruch im ersten Quartal 2009, der sich auch entsprechend an den internationalen Aktienmärkten niedergeschlagen hatte, setzte in den Folgemonaten die lang erhoffte Erholung ein. Niemand jedoch traut sich derzeit vorherzusagen, wie nachhaltig die Erholung nach dem wohl schwersten Wirtschaftseinbruch der Geschichte seit fast 65 Jahren sein wird.

Als unverändert großes Risiko wird die Lage bei den Banken gesehen, die insbesondere in Deutschland noch über erhebliche Risiken in ihren Büchern verfügen. Die meisten Banken sind bemüht, ihr deutlich reduziertes Eigenkapital wieder zu restituieren und scheuen sich, neue Risiken einzugehen. Dies wirkt sich unverändert negativ auf die Sparten des Immobilienmarktes aus, in denen unser Unternehmen vorrangig tätig ist. Nur sehr eingeschränkt sind aktuell Finanzierungen für Immobilienprojekte zu erhalten. Auch die Finanzierung größerer Portfolios wird, wenn überhaupt, nur unter äußerst restriktiven Bedingungen gewährt.

Transaktionen, die wir für 2009 geplant haben, benötigen daher mehr Zeit als ursprünglich vorgesehen. Selbst die Finanzierungen von Endkunden für Einfamilienhäuser benötigen Zeit, so dass auch kleinere Grundstückspartellen unserer Tochter Münchener Baugesellschaft nicht in der Zeitfolge

verkauft werden, die wir geplant hatten. Gleichwohl blicken wir optimistisch auf die zweite Jahreshälfte, denn wir konnten bereits einige Transaktionen soweit voran treiben, dass sie in den nächsten Wochen und Monaten erfolgreich abgewickelt werden können. Das gilt zum Beispiel für den Verkauf unseres Gewerbeareals in Homburg an der Saar, für das bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, dessen Abwicklung noch an formale Voraussetzungen geknüpft ist, die in Kürze erledigt sein dürften.

Unser Ziel ist es, für 2009 ein ausgeglichenes Ergebnis ausweisen zu können. Hieran arbeiten wir intensiv und danken dabei insbesondere unseren Mitarbeitern, die diese Herausforderung tatkräftig unterstützen.

Barbara Yaltrak

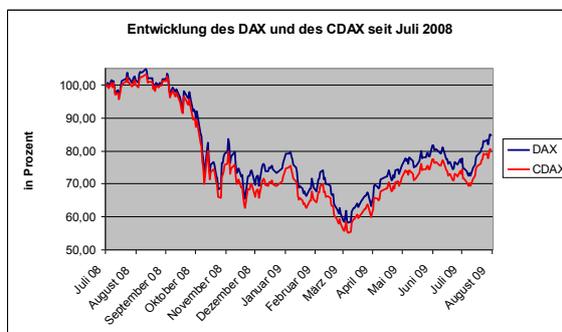
Axel Harloff

DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Stimmung an den Börsen

Die internationalen Börsen spiegelten in den ersten Monaten des Jahres 2009 die massive Rezession der Weltwirtschaft wider. Bis Anfang März verzeichneten die Aktienmärkte erhebliche Kursrückgänge. Der Deutsche Aktienindex fiel auf rund 3.600 Punkte und markierte damit das bisherige Jahrestief. Seit Anfang März drehte die Stimmung. Der bekannte Index des Wirtschaftsforschungsinstituts ifo erholte sich und stieg seit März monatlich viermal in Folge. Auch die deutsche Industrie, die erhebliche Auftragseinbrüche hinnehmen musste, verzeichnete im Mai ein kräftiges Plus. Der DAX erholte sich weiter und überstieg bis Anfang August die Marke von 5.000 Punkten kräftig und markierte damit mehrere Jahreshochs.

Die Kurse von Immobilien Aktiengesellschaften konnten in den ersten sechs Monaten 2009 ihren jahrelangen Abwärtstrend stoppen. Die Entwicklung reflektierte damit ganz offenbar das Ende des freien Falls zahlreicher Immobilienmärkte in Übersee, in Großbritannien, Spanien oder anderen großen europäischen Ländern. Die Börsen registrierten zudem die vergleichsweise stabile Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt, an dem insbesondere der Wohnimmobilienmarkt kaum Rückschläge zu verzeichnen hatte.



Entwicklung von Immobilienaktien

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich im Berichtszeitraum erstmals seit vielen Jahren vergleichsweise stabil. Der deutliche Abwärtstrend, der seit Anfang 2007 die Kursentwicklung prägte, scheint gestoppt. Der DIMAX, der Aktienindex der deutschen Immobilienaktien, fiel zwar von seinem Wert von 184 Ende 2008 zwischenzeitlich und parallel zur allgemein schwachen Entwicklung auf nur noch 144 Punkte, konnte sich dann aber kräftig erholen und erreichte zum Ende des Berichtszeitraums wieder den Anfangswert und stieg sodann sogar noch ein wenig weiter.



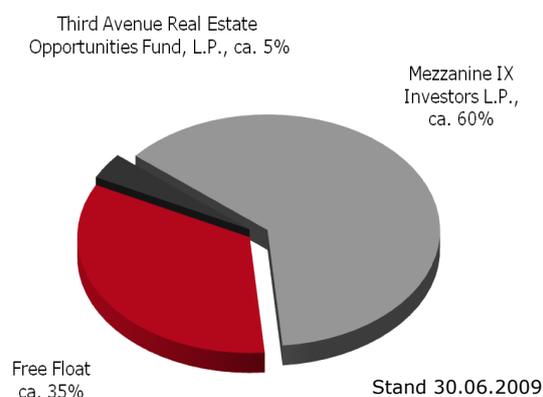
Die Entwicklung der ADLER Aktie

Auch der Kursverfall der ADLER-Aktie ist seit langer Zeit zu einem Ende gekommen. Einige Aktionäre sowie auch Analysten und Medienvertreter haben erkannt, dass die Bewertung des Unternehmens an der Börse deutlich unter dem tatsächlichen Wert liegt. Im Mai kam es aufgrund der Empfehlung eines Börsenmediums zu einer deutlichen Kurserholung. Gegenüber dem Jahresbeginn notierte die ADLER-Aktie schließlich leicht höher.

DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG ist gegenüber dem 31. Dezember 2009 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 richtet sich nach dem General Standard. Im ersten und dritten Quartal des Jahres werden Zwischenmitteilungen und nach Ablauf des ersten halben Jahres der Halbjahresfinanzbericht veröffentlicht. Alle Veröffentlichungen einschließlich der des Jahresgeschäftsberichts erfolgen sowohl in Deutsch als auch in Englisch. Außerdem werden Kapitalmarktkonferenzen besucht und Investorengespräche geführt. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter www.adler-ag.de werden außerdem aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN	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	Close Brothers Seydler Bank 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. JUNI 2009

Die Geschäftsentwicklung der ADLER Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften stand auch im ersten Halbjahr 2009 unter den Vorzeichen der schweren Rezession. Am Immobilienmarkt wirkte sich der Wirtschaftsabschwung unterschiedlich aus. Die gewerblichen Immobilienmärkte meldeten schwere Rückgänge in der Büroflächenvermietung sowie nur noch geringfügige Geschäftstätigkeit im Investmentbereich. Die durch die Finanzkrise verursachte Eigenkapitalschwäche der Banken lähmte die Finanzierungstätigkeit, was in vielen Bereichen, insbesondere in der Projektentwicklung, das Immobiliengeschäft deutlich beeinträchtigt. Dagegen war die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand sehr konstant; insbesondere Wohnimmobilien zur Kapitalanlage wurden stärker nachgefragt, da die Anleger aufgrund der historisch hohen Haushaltsdefizite in allen Industrieregionen langfristig eine deutliche Inflation erwarten und sich deshalb in den sicheren Hafen einer gut vermieteten Wohnimmobilie begeben.

Asset und Property Management

Die Lage in den vier Bürogebäuden des **München Portfolios**, das die ADLER Real Estate AG zusammen mit dem Partner AIG Real Estate Group Ende 2007 übernommen hatte (ADLER-Anteil: 15%), hat sich in den ersten sechs Monaten trotz des eher schwierigen Gesamtumfelds am Markt der Büroflächen verbessert. Durch Mietgarantien bis zum 30. September 2010 von Seiten der Verkäufer sind die Gebäudeeinheiten voll vermietet; der physische Vermietungsstand liegt unverändert bei gut 70%. Durch eine ansteigende Nachfrage von Seiten der Bestandsmieter nach zusätzlichen Flächen und aus dem Münchener Umfeld nach Büroflächen sowie durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten in den vergangenen Monaten wird sich der physische Vermietungsstand in den Immobilien in den kommenden Monaten jedoch erhöhen. Eines der vier Bürogebäude konnte zwischenzeitlich sogar auch

physisch zu 100% und damit voll vermietet werden.

Der Vermietungsstand des zweiten gemeinsam mit AIG übernommenen Portfolios, des **Deutschland Portfolios**, bestehend aus zwölf Bürogebäuden in Berlin, Frankfurt, München und vier weiteren deutschen Städten, erreichte im Berichtszeitraum 77%. Der Gesamtvermietungsstand konnte durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten stabil gehalten werden. Gegenwärtig werden mit mehreren Interessenten Erfolg versprechende Verhandlungen über Anmietungen geführt, so dass eine Erhöhung des aktuellen Vermietungsstandes im vierten Quartal 2009 erwartet wird. Auch im zweiten Quartal 2009 konnte ADLER für dieses Portfolio durch ein aktives Vermietungsmanagement mit mehreren Mietern neue Mietverträge noch vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeiten langfristig verlängern. Für ein Objekt der Berliner Immobilien werden mit einem Interessenten derzeit aussichtsreiche Verhandlungen über eine langfristige Anmietung von ca. 6.000 m² geführt.

Das **Airport Center Luxembourg** (ADLER-Anteil: 10%), das ebenfalls gemeinsam mit AIG gehalten wird und das ADLER managt, wurde bereits in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Die Verhandlungen mit einem Bestandsmieter, der eine Fläche von rd. 3.500 m² angemietet hat, konnten im zweiten Quartal 2009 erfolgreich abgeschlossen werden, allerdings zu verschlechterten Konditionen. Die Verhandlungen mit einem zweiten Bestandsmieter (mit rd. 6.800 m² Bürofläche) waren - trotz umfangreicher Nachverhandlungen - leider nicht erfolgreich. Dieser Mieter wird die Mietflächen Ende des Jahres 2009 räumen. Damit würde sich der Leerstand auf 70% erhöhen.

Derzeit wird das Vermietungsteam neu aufgestellt, um noch schlagkräftiger auf die bevorstehenden Herausforderungen reagieren zu können. Wir gehen davon aus, dass bis Ende des Jahres 2009 noch einige Vermietungserfolge zu erzielen sind.

ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2009

Projektentwicklung

In den laufenden Projekten konnten in den ersten sechs Monaten 2009 unterschiedliche Fortschritte erzielt werden.

Das Grundstück in Berlin an der **Späthstraße** mit einer Größe von rd. 48.700 m² ist weiterhin an einen Baumschulenbetrieb verpachtet. Nach jahrelangem Stillstand wird der Flächennutzungsplan aber derzeit überarbeitet. Der Berliner Senat hat im April dieses Jahres das ruhende Raumordnungsverfahren wieder aufgenommen. Zunächst sollen mit Hilfe eines vom Senat beauftragten Gutachtens künftige Nutzungen für die bisher als Grünland durch die Späthsche Baumschule und die durch Kleingartenvereine genutzten, an unser Grundstück angrenzenden Flächen, erarbeitet werden.

Für das rd. 7.700 m² große Grundstück in Berlin an der **Fanny-Zobel-Straße**, direkt an der Spree, befindet sich ein neuer Bebauungsplan in Aufstellung. Er sieht die Errichtung von maximal 36.000 m² Bruttogeschossflächen auf unserem Grundstück vor. Hier zwischen den Allianz-Treptowers und den Twin Towers befindet sich eine der dynamischsten Stadtentwicklungsräume von Berlin. Wegen der günstigen Lage an der sich weitflächig öffnenden Spree kann man sich auf dem Grundstück sowohl anspruchsvolle Wohnprojekte als auch ambitionierte Konzernzentralen oder ein Hotel sowie Szenegastronomie vorstellen. Mit der fortschreitenden Entwicklung und Bebauung und damit einhergehenden Verknappung von Wassergrundstücken dürfte das Grundstück zu einer der gefragten Lagen in Berlin gehören. Mit Inkrafttreten des überarbeiteten Bebauungsplanes, der die mögliche Baumasse auf rd. 36.000 m² Bruttogeschossfläche steigert, werden wir die Verkaufsverhandlungen intensivieren.

Mit der Nutzungsvision für das knapp 10.000 m² große Grundstück in **Offenbach** im Stadtteil Kaiserlei, die ein renommiertes Marketing- und Trendforschungsinstitutes erarbeitet hatte, konnte inzwi-

schen ein Projektentwickler gewonnen werden, mit dem eine Option für das gesamte Grundstück abgeschlossen wurde. Wir gehen von einem Verkauf des Grundstücks spätestens in 2010 aus.

Für das 10.730 m² große Grundstück in **Homburg**, Am Forum, wurde im Mai ein Kaufvertrag mit einem Entwickler abgeschlossen, der als aufschiebende Bedingung das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Gewerbegebiet beinhaltet. Inzwischen hat die Stadt Homburg den erforderlichen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, lediglich die Veröffentlichung als Zeitpunkt des Inkrafttretens steht noch aus. Wir gehen davon aus, dass dieser Verwaltungsakt kurzfristig vollzogen und damit der Kaufvertrag wirksam wird.

Die Projektentwicklungen im Bereich **Wohnungsbau** wurden im zweiten Quartal des Jahres spürbar von den Auswirkungen der Bankenkrise beeinflusst. Die deutliche Zurückhaltung der Banken bei der Projektfinanzierung führt dazu, dass bereits in Planung befindliche Entwicklungen eine merkliche zeitliche Verzögerung erfahren. Da sich die Banken überdies bei der Endfinanzierung von Wohneigentum zurückhalten, rechnen wir damit, dass die Nachfrage nach selbst genutzten Wohnimmobilien erst eher mittel- bis langfristig wieder anziehen wird.

Nach Abnahme weitgehender Teile der Erschließungsanlage des Projektes **Moosburg** an der Isar durch die zuständigen Behörden und Erteilung der Baugenehmigung für das Restteil der Lärmschutzwand entlang der B11 rechnen wir nunmehr mit der Fertigstellung der Resterschließungsarbeiten im Herbst 2009. Bei den ersten verkauften Grundstücken wird bereits parallel mit den Bauarbeiten begonnen.

Die Vermarktung der Grundstücke in **Dallgow-Döberitz** läuft langsamer an als erwartet. Dies liegt insbesondere an einem neu ausgewiesenen Baufeld der Gemeinde mit rd. 200 Baugrundstücken, mit

ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2009

dem unser Baufeld in direkter Konkurrenz steht. Bestätigt wird durch diese Ausweisung die grundsätzlich gute Lage von Dallgow. In den vergangenen Monaten wurde der Vertrieb völlig neu aufgestellt. Mit dem Direktvertrieb vor Ort wurde die in der Vergangenheit bereits für die Münchener Baugesellschaft tätige Tipa Immobilien beauftragt. Durch sie wurden auch die in den letzten Wochen beurkundeten drei Flurstücke verkauft. Wir erwarten auf dieser neuen Basis in den nächsten Wochen weitere Vertriebsfolge.

In **Großbeeren** wurden zwischenzeitlich zehn von elf bereits erschlossenen und parzellierten Grundstücken verkauft. Für das letzte Grundstück ist bereits ein Beurkundungstermin avisiert. Zurzeit sind weitere Anfragen für Einfamilienhausgrundstücke vorhanden. Für den Vertrieb wurde im Berichtszeitraum ein zweiter Bauabschnitt konzipiert. Es handelt sich hierbei um weitere 29 Grundstücke, vorgesehen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Für die notwendige Erschließung des Baufeldes bemühen wir uns um eine Bankenfinanzierung, welche vor dem Hintergrund der derzeitigen Zurückhaltung der Bankinstitute jedoch nicht als gesichert angesehen werden kann. Die verstärkte Nachfrage nach Grundstücken in Großbeeren in den letzten Wochen bestärkt uns in der Einschätzung, dass die Entwicklung des neuen internationalen Berliner Großflughafens Berlin-Brandenburg einen verstärkten Zuzug von Arbeitskräften und damit eine verstärkte Nachfrage für die Gemeinde Großbeeren nach sich ziehen wird.

Für das Grundstück in **Dresden-Trachau** wurden die Gespräche mit der Stadtplanung und dem Umweltamt unter Beteiligung des Baubürgermeisters weitergeführt. Für die Realisierung des städtebaulichen Rahmenplans wurden ein Konzept entwickelt und bereits erste Abstimmungsgespräche mit der Stadt Dresden geführt. Gleichzeitig befindet sich die Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen auf einem guten Weg. Für unsere Absicht, bereits vor vollständiger Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen einen Teil des B-Plangebiets

baureif zu erhalten, hat uns der Baubürgermeister der Stadt Dresden Unterstützung signalisiert.

Immobilien Investitionen

In der Rubrik Immobilien Investitionen werden sowohl unsere Bestandsimmobilien, die Herriotstraße in Frankfurt und die Hauptstraße in Grünstadt (ADLER-Anteil jeweils 100%), als auch die minderheitlichen Beteiligungen geführt.

Für das Bürogebäude in Frankfurt in der **Herriotstraße** mit einer Mietfläche von rd. 4.200 m², in dem im letzten Jahr bereits 40% der Flächen vermietet werden konnten, haben sich im Berichtszeitraum weitere Mietinteressenten gemeldet, so dass sich eine Erhöhung der Gesamtvermietung abzeichnet. Auch für die Verwertung des angrenzenden Grundstücks zeichnet sich eine neue Entwicklung ab, denn die Stadt Frankfurt plant weiterhin, Teile der Bürostadt Niederrad in Wohnviertel umzuwidmen. Dabei soll der unbebaute Grundstücksteil aufgrund der dafür geeigneten Lage als ein Pilotprojekt für Wohnbebauung genutzt werden. Für die dafür erforderliche Änderung des Bebauungsplanes der Bürostadt Niederrad fand inzwischen die erste Öffentlichkeitsbeteiligung statt, in der das Vorhaben der Stadtentwicklungsbehörde allerdings sehr kontrovers diskutiert wurde.

Für das dem Geschäftshaus an der **Hauptstraße in Grünstadt** mit einer Mietfläche von rd. 1.100 m² konnten im Berichtszeitraum die Verhandlungen mit dem Betreiber einer Ergotherapie-Praxis zur vorzeitigen Verlängerung des bestehenden Mietverhältnisses erfolgreich abgeschlossen werden, so dass noch 251 m² zur Vermietung anstehen.

Neben unseren Beteiligungen am Airport Center Luxembourg (10%) und dem München- und Deutschland-Portfolio (jeweils 15%), auf die bereits näher eingegangen wurde, hält die ADLER AG auch eine mittelbare Beteiligung an der **De Hoek Noord S-Park B.V.** von 7,5%. Diese hält ein Projektentwicklungsgrundstück in unmittelbarer Nähe des

ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2009

Amsterdamer Flughafens Schiphol. Es werden die Verkaufsgespräche bezüglich unserer Anteile vorangetrieben.

Die Beteiligung von 30% an der Projektentwicklung „**The Heights at McKinney**“ in den USA, 50 km nördlich von Dallas/Texas, wird mittelbar über eine amerikanische Tochtergesellschaft gehalten. In McKinney werden Apartments zur Miete errichtet. Die Projektentwicklung hat sich planmäßig entwickelt. Die ersten Bauarbeiten zur Errichtung der 334 Apartments und des dazugehörigen Klubhauses machen Fortschritte. Im Klubhaus können die Mieter den großzügigen Aufenthaltsraum, eine gemeinsame Küche und „Cyber cafe“, Billard und einen TV-Großbildschirm, Fitnessräume, einen Konferenzraum, Computer Arbeitsplätze und einen Swimming Pool im Hotelstandard nutzen. Die Eröffnung des Klubhauses und der ersten Apartments ist für Anfang 2010 vorgesehen.

Ob sich noch Chancen aus unserer Beteiligung an der **DB Immobilien GmbH** (ADLER-Anteil 29%), die im April 2009 wegen des praktisch vollständig ausgebliebenen Geschäfts in der Vermittlung gewerblicher Immobilien Insolvenz anmelden musste, ergeben, wird sich im angestrebten Insolvenzplanverfahren zeigen.

Vermögens, Finanz- und Ertragslage

Im ersten Halbjahr konnten noch keine nennenswerten Transaktionen umgesetzt werden. Die Umsatzerlöse stiegen im Konzern aufgrund einiger Verkäufe von Grundstückspartzen bei der Münchener Baugesellschaft auf 0,982 Mio. Euro (Vorjahresvergleichszeitraum: 0,57 Mio. Euro). Neben den Verkäufen von Grundstücken resultierten die Erlöse aus dem Asset und Property Management sowie aus Mieteinnahmen. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,186 (Vorjahr: 0,114) Mio. Euro. Aufgrund der laufenden Aufwendungen sowie von Abschreibungen von 0,76 Mio. Euro auf die Beteiligung bzw. auf Forderungen ge-

genüber der DB Immobilien GmbH ergab sich ein erhöhter Betriebsverlust von 1,948 (Vorjahr: 1,576) Mio. Euro und ein negatives Konzernergebnis von 2,068 (Vorjahr: 1,377) Mio. Euro.

Infolge der nur geringfügig bilanziell wirksamen Aktivitäten im ersten Halbjahr weist die Konzernbilanz auch nur geringe Veränderungen auf. Die Bilanzsumme erreichte zum Stichtag am 30. Juni 2009 einen Wert von 39,161 Mio. Euro.

Risikobericht

Der ADLER-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate AG wurden auch im Berichtszeitraum und darüber hinaus bis zur Fertigstellung dieses Berichts keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER gefährden. Die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2008 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Ausblick

Im laufenden Geschäftsjahr gehen wir von einer Verbesserung des Ergebnisses aus, da sich bereits einige Verkäufe kurz vor dem Abschluss befinden. So wurde der Verkauf des Areals in Homburg an der Saar bereits beurkundet. Eine Realisierung hängt hier nur noch von der Erledigung einer Formalität ab. Auch bei einem weiteren größeren Projekt befinden wir uns in Endverhandlungen. Die Münchener Baugesellschaft dürfte von einem neu aufgestellten Vertrieb und einer Besserung der gesamtwirtschaftlichen Lage profitieren und in der zweiten Jahreshälfte verstärkt Grundstücke verkaufen. Bis zum Jahresende streben wir ein ausgeglichenes Ergebnis an.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009**KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2009**

In EUR	30.06.2009	31.12.2008
AKTIVA	39.160.793,80	41.561.840,10
Langfristige Vermögenswerte	7.696.169,29	5.795.096,12
Immaterielle Vermögenswerte	13.656,65	18.722,11
Sachanlagen	640.995,07	666.018,36
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	153.750,00	153.750,00
Ausleihungen an Beteiligungen	5.302.045,54	3.045.930,52
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.303.692,00	1.628.645,10
Latente Steueransprüche	282.030,03	282.030,03
Kurzfristige Vermögenswerte	31.464.624,51	35.766.743,98
Vorräte	29.598.312,28	29.090.062,37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.169,21	128.861,17
Ertragsteueransprüche	85.839,81	90.873,44
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	388.435,19	193.594,78
Flüssige Mittel	1.289.868,02	6.263.352,22
AKTIVA	39.160.793,80	41.561.840,10

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009**KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2009**

In EUR	30.06.2009	31.12.2008
Passiva	39.160.793,80	41.561.840,10
Eigenkapital	28.545.688,72	30.607.795,06
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	7.686.881,15	7.686.881,15
Gewinnrücklagen	420.572,49	420.572,49
Währungsumrechnungsrücklage	-94.892,31	-100.959,10
Bilanzgewinn	5.533.127,39	7.601.300,52
Langfristige Schulden	7.556.196,11	7.649.360,57
Pensionsrückstellungen	814.311,50	806.116,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	4.218,67	6.918,88
Sonstige Rückstellungen	553.221,08	591.774,22
Finanzschulden	6.184.444,86	6.244.551,47
Kurzfristige Schulden	3.058.908,97	3.304.684,47
Sonstige Rückstellungen	1.178.000,00	1.098.644,60
Ertragsteuerschulden	395.979,06	450.523,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721.251,69	943.815,30
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	763.678,22	811.700,73
Passiva	39.160.793,80	41.561.840,10

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) ZUM 30. JUNI 2009**

In EUR	01.01.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2008
Umsatzerlöse	981.518,07	569.810,59
Bestandsveränderungen	508.249,91	825.343,04
Sonstige betriebliche Erträge	186.613,08	114.495,41
Summe der betrieblichen Erträge	1.676.381,06	1.509.649,04
Materialaufwand	-1.169.090,21	-1.060.147,03
Personalaufwand	-865.769,82	-954.449,96
Abschreibungen	-30.289,59	-36.846,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.229.362,29	-1.034.065,92
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-330.260,10	0,00
Betriebsergebnis	-1.948.390,95	-1.575.860,68
Zinserträge	114.514,49	305.610,94
Finanzierungsaufwand	-235.429,23	-184.876,59
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.069.305,69	-1.455.126,33
Ertragsteuern	1.132,56	78.600,56
Konzernergebnis	-2.068.173,13	-1.376.525,77
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-2.068.173,13	-1.273.686,97
Minderheiten	0,00	-102.838,80
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,14	-0,08
Ergebnis je Aktie verwässert	-0,14	-0,08

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS ZUM 30.06.2009**

In EUR	01.01.2009 bis 30.06.2009	01.01.2008 bis 30.06.2008
Betriebsergebnis	-1.948.391	-1.575.861
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30.290	36.847
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	763.827	37.168
- Abnahme von Rückstellungen	18.770	-113.253
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-823.293	-747.503
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-606.881	-208.676
+ Zinseinzahlungen	13.196	50.505
- Zinsauszahlungen	-160.454	-117.194
+/- Steuerzahlungen	-1.568	-152
= Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.714.504	-2.638.120
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-201	-28.134
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-3.984
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.251.770	0
= Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	-2.251.971	-32.118
- Sonstige Veränderung im Eigenkapital die nicht zahlungswirksam sind	6.067	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	30.000	500.000
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-43.075	-42.751
= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-7.008	457.249
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode	6.263.352	5.833.286
Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.714.504	-2.638.120
Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	-2.251.971	-32.118
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-7.008	457.249
= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	1.289.868	3.620.297

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009**KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS ZUM 30.06.2009**

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Währungsumrechnungsrücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutterunternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2009	15.000	7.687	421	-101	7.601	30.608	0	30.608
Konzernergebnis	0	0	0	0	-2.068	-2.068	0	-2.068
Einstellung in die Währungsumrechnungsrücklage	0	0	0	6	0	6	0	6
Stand zum 30.06.2009	15.000	7.687	421	-95	5.533	28.546	0	28.546
in TEUR								
Stand zum 01.01.2008	15.000	7.612	421	0	11.798	34.831	-123	34.708
Konzernergebnis	0	0	0	0	-1.274	-1.274	-102	-1.376
Aktienoptionsplan	0	37	0	0	0	37	0	37
Stand zum 30.06.2008	15.000	7.649	421	0	10.524	33.594	-225	33.369

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2009 wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der EU anzuwenden sind aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Halbjahresabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2008 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2008 vorgenommen worden.

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Gruppe ist auf die ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis einundzwanzig Gesellschaften die vollkonsolidiert werden und zwei Gesellschaften, die at equity bilanziert werden. Eine Beteiligung zwischen 20 % und 50 % wird 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 39.161 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2008 um 6 % verringert. Zum Stichtag 30. Juni 2009 betragen die Bank-Netto-Guthaben 1.290 TEUR gegenüber 6.263 TEUR zum Vorjahresende.

Die Umsatzerlöse von 982 TEUR resultieren aus Asset und Property Management Gebühren, aus Einnahmen aus der Vermietung zweier Gewerbeim-

mobilien und von Stellplätzen sowie dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 186 TEUR beinhalten TEUR 111 aus der Bewertung des US Dollar Währungssicherungsgeschäfts im Zusammenhang mit der Investition in das Projekt Mc Kinney.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von -1.948. TEUR erzielt was im Wesentlichen aus dem laufenden Aufwand resultiert. Darüber hinaus enthält die Position die Abwertung der Ausleihung an die DB Immobilien GmbH und die Abschreibung des Beteiligungsansatzes sowie Aufwand aus der Schuldenkonsolidierung des Projekts Mc Kinney in Höhe von 114 TEUR.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war in dem ersten Halbjahr im Wesentlichen durch die Investition in das Projekt Mc Kinney mit 2.252 TEUR, laufende Aufwendungen sowie dem Refurbishment des Objektes Herriotstraße in Frankfurt a.M. und durch die Erschließung des Grundstücks in Moosburg geprägt.

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

Segmentberichterstattung

Die ADLER AG hat ihre Organisationsstruktur in die drei Geschäftsbereiche Asset und Property Management (AM & PM), Projektentwicklung (PE), und Immobilien Investitionen (Immo Invest) gegliedert.

Das interne Berichtswesen an die Hauptentscheidungsträger wurde entsprechend angepasst.

Der Geschäftsbereich Asset- und Property Management bietet die Verwaltung eigener und fremder Immobilien sowie Beratungsdienstleistungen an. Die Immobilienprojektentwicklung umfasst alle

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2009

Aktivitäten die darauf gerichtet sind, ein Grundstück mit einem Gebäude oder einem Nutzer zu versehen. Der Bereich Immobilien Investitionen beinhaltet alle Investments in Grundstücke und Gebäude (unabhängig von der Beteiligungsquote), Projektentwicklungen (minderheitliche Beteiligungen) sowie sonstige Beteiligungen im Zusammenhang mit Immobilien. Ergänzend werden im Bereich „Sonstiges“ Holdingfunktionen und zentrale Dienstleistungen für Tochtergesellschaften erbracht.

Der Konzern misst den Erfolg seiner Geschäftsbereiche anhand des angepassten operativen Ergebnisses gemäß interner Berichterstattung. Das angepasste Ergebnis eines Sektors wird aus dem operativen Ergebnis nach Zinsen und Steuern ermittelt. Die Erträge mit Dritten umfassen die nach IFRS ermittelten Umsatzerlöse. Erträge mit anderen Bereichen werden vom Bereich Holdingfunktionen und Immo Invest getätigt, die in der Überleitung zu den Konzernergebnissen eliminiert werden.

Konzerninterne Transaktionen werden zu Selbstkosten soweit es Dienstleistungen betrifft, ansonsten zu Bedingungen wie mit fremden Dritten getätigt.

Die Segmentinformationen der Geschäftsbereiche für das erste Halbjahr 2009 und 2008 werden in der folgenden Tabelle abgebildet.

Im Berichtshalbjahr 2009 wurden in keinem Sektor Umsätze mit Dritten von mehr als 10 Prozent des Konzernumsatzes mit einzelnen Kunden getätigt

Zum Stichtag 30. Juni 2009 waren im ADLER Konzern 24 Mitarbeiter (Vorjahr 23) beschäftigt.

Angaben zu Bezugsrechten von Organmitgliedern und Arbeitnehmern

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms halten die Vorstände zum Bilanzstichtag 200.000 Aktienoptionen (30. Juni.2009: 200.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können unserem Geschäftsbericht entnommen werden

Segmentangaben und Überleitungsrechnung in TEUR

QII 2009	AM & PM	PE Immo Invest	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Kunden	328	596	58	1	982
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	0	41	0	0
Segmentergebnis / Ergebnis	66	-421	-964	-791	-2.068
Segmentvermögen / Vermögen	k.A.	25.862	15.074	29.396	39.161
Segmentsschulden / Schulden	k.A.	19.182	16.003	5.149	10.615

Segmentangaben und Überleitungsrechnung in TEUR

QII 2008	AM & PM	PE Immo Invest	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Kunden	358	190	19	3	570
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	0	41	0	0
Segmentergebnis / Ergebnis	109	-902	-66	-557	-1.377
Segmentvermögen / Vermögen	k.A.	26.809	13.719	33.549	43.490
Segmentsschulden / Schulden	k.A.	20.038	13.595	4.276	10.121

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 13. August 2009

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

RECHTLICHER HINWEIS

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

FINANZKALENDER UND IMPRESSUM

Finanzkalender

November 2009

Zwischenmitteilung gem. § § 37x, 37y WpHG

innerhalb des zweiten Halbjahres 2009

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