



Q<sub>1</sub>  
2 0 0 7

## HIGHLIGHTS

- Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH
- Erwerb eines Logistikgrundstücks von Thyssen Krupp

## > KENNZAHLEN ADLER REAL ESTATE AG

in EUR	31.03.07	31.12.06	+/- in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Eigenkapital	35.825.236	27.653.596	29,6%
Eigenkapitalquote	71,7%	74,6%	
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000	0,0%
Bilanzsumme	49.991.466	37.048.318	34,9%

in EUR	31.03.2007	31.03.2006	+/- in %
<b>Kennzahlen</b>			
Summe der betrieblichen Erträge	8.340.194	766.990	987,4%
EBIT	7.209.194	235.927	2955,7%
Periodenergebnis	7.183.583	240.863	2882,4%
Ergebnis je Aktie	0,48	0,02	2889,3%
Mitarbeiter	16	7	128,6%

## > INHALT

**4 Vorwort des Vorstands**

---

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

---

**5 Geschäftsmodell**

---

**7 Zwischenlagebericht zum 31.03.2007**

---

**10 Konzernbilanz (IFRS) zum 31.03.2007**

---

**12 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) zum 31.03.2007**

---

**13 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) zum 31.03.2007**

---

**14 Konzerneigenkapitalspiegel (IFRS) zum 31.03.2007**

---

**15 Erläuterungen zum Zwischenabschluss**

---

**17 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

---

**18 Rechtliche Hinweise**

---

**19 Finanzkalender und Impressum**

---

## > VORWORT DES VORSTANDS

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

das erste Quartal 2007 der ADLER Real Estate AG knüpft an das überaus erfolgreiche Geschäftsjahr 2006 an. Das erste Quartal stand ganz im Zeichen der Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH. Mit der MÜBAU Real Estate GmbH wurden drei Projektentwicklungsgrundstücke für den Wohnungsbau mit insgesamt rund 300.000m<sup>2</sup> sowie drei Bestandsobjekte erworben. So können wir für das erste Quartal eine Steigerung des Konzernergebnisses von EUR 0,24 Mio. zum vergleichbaren Vorjahresquartal 2006 um EUR 6,94 Mio. auf EUR 7,18 Mio. bekanntgeben. Die Summe der betrieblichen Erträge bezifferte sich auf EUR 8,34 Mio. im Vergleich zu EUR 0,77 Mio. im ersten Quartal 2006. Nach Abzug der Abschreibungen und Aufwendungen ergibt sich ein EBIT von EUR 7,21 Mio. Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 31.03.2007 etwa EUR 49,99 Mio. und erhöhte sich damit gegenüber dem 31.12.2006 um 34,9 Prozent. Dieser Erfolg ist im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH und der daraus resultierenden Zunahme des Immobilienvermögens um EUR 14,73 Mio. zurückzuführen.

Als Immobilienunternehmen mit den Geschäftsfeldern gewerbliche Projektentwicklung, Bestandsverwaltung und Asset Management hat sich die ADLER Real Estate AG nun hervorragend positioniert. Durch die Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH konnte sowohl das Geschäftsfeld der Gesellschaft um den attraktiven Wohnungsbausektor erweitert als auch zusätzliche Fachkompetenz in diesem Sektor hinzugewonnen werden.

Darüber hinaus konnte die ADLER Real Estate AG zusammen mit der THG Real Estate GmbH im März dieses Jahres ein rund 126.000m<sup>2</sup> großes Grundstück in Duisburg-Nord erwerben. In sehr guter Lage wird hier ein Logistikzentrum zusammen mit unserem Partner, der THG Real Estate GmbH, errichtet. Unsere Gesellschaft ist an dem Projekt mit 60 Prozent mehrheitlich beteiligt. Der Baubeginn für den ersten der drei Bauabschnitte ist noch in diesem Jahr zu erwarten.

Auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2007 wird die Strategie der räumlichen und sachlichen Diversifikation weiter vorangetrieben. Im April dieses Jahres wurden zwei Grundstücke in München und Berlin für einen Gesamterlös von EUR 4,50 Mio. veräußert. Weitere Verkäufe konnten vorbereitet werden. Diese Verkäufe bestätigen zum einen die Bewertungsansätze, zum anderen wird hierdurch die Liquiditätsbasis erheblich gestärkt. Diese zusätzliche Liquiditätserhöhung kann in die bestehenden Projektentwicklungen und Portfolioinvestments gewinnbringend investiert werden. Überdies ist die ADLER Real Estate AG weiterhin an strategischen Allianzen mit inländischen und ausländischen Partnern interessiert. Für diesen Schritt werden im Folgezeitraum erfolgversprechende Projekte für eventuelle Beteiligungen oder Akquisitionen geprüft.

Das Ziel der ADLER Real Estate AG ist darüber hinaus, durch Diversifikation eine Risikostreuung der Einzelprojekte zu erreichen. Gerade in der kapitalintensiven Immobilienbranche ist dies von großer Bedeutung.

Wir möchten uns für das Engagement unserer Mitarbeiter, für die qualifizierte Arbeit unserer Geschäftspartner und für die gute Kommunikation mit unseren Aufsichtsräten bedanken.



Barbara Yaltrak

Vorstand



Axel Harloff

Vorstand

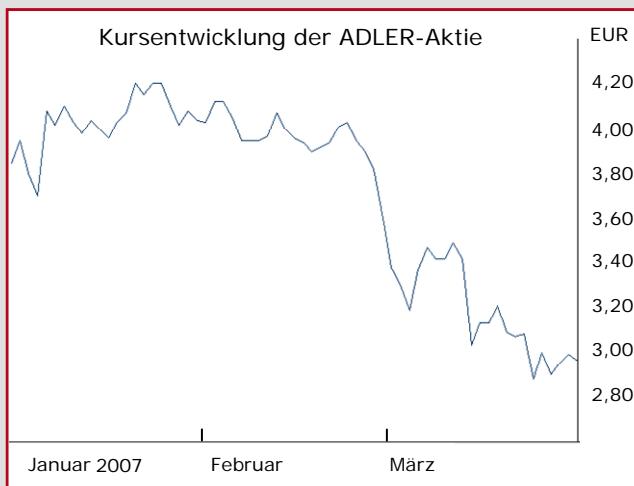
## > DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

### Marktumfeld

Der positive Trend an den Kapitalmärkten scheint sich auch im Kalenderjahr 2007 fortzusetzen. Charttechnisch hat der Deutsche Aktienindex im ersten Quartal die Marke von 6.600 Punkten überschritten und sich kontinuierlich auf 6.917 Punkte hochgearbeitet. Das wichtigste deutsche Börsenbarometer verzeichnete in den ersten drei Monaten einen Zuwachs von 303 Punkten oder 4,58 Prozent. Noch stärker als der DAX performte der CDAX. Im ersten Quartal stieg der CDAX von 597 Punkten zu Jahresbeginn um 5,8 Prozent auf 632 Punkte. Dahingegen verlor der Deutsche Immobilienaktien Index (DIMAX) im Vergleichszeitraum 2,9 Prozent, was einem Rückgang von 543 Punkten auf 527 Punkte zum 31.03.2007 entspricht. Die ADLER Real Estate AG ist im DIMAX mit 0,21 Prozent gewichtet.

### Kursentwicklung der ADLER-Aktie

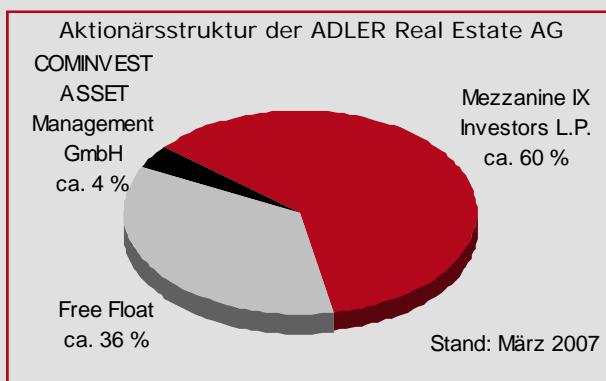
Die ADLER-Aktie schloss mit Ende des ersten Quartals 2007 auf einem Kursniveau von EUR 2,99. Nachdem die Aktie mit einem Stand in Höhe von EUR 3,95 ins Jahr gestartet war, verbilligte sie sich um EUR 0,96 beziehungsweise 24,3 Prozent. Trotz des sehr gut verlaufenen operativen Geschäftsjahres 2006 reagierte der Markt in 2007 eher verhalten, so dass die Aktie in den ersten beiden Quartalsmonaten Januar und Februar 2007 den Seitwärtstrend vom Vorjahresende fortsetzte.



Auch positive Unternehmensnachrichten zu Beginn des Quartals in Form von Neuakquisitionen und der Ausweitung des Immobilienportfolios auf den privaten Wohnbausektor konnten das Kursniveau nicht anheben, so dass im März eine Konsolidierung auf etwa EUR 3,00 stattfand. Auf diesem Niveau hat sich die ADLER-Aktie bis heute stabilisiert. Aus Unternehmenssicht spiegelt der Kurs der ADLER-Aktie die derzeitige Lage der Gesellschaft nicht wider.

### Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG

Der Hauptanteilseigner, Mezzanine IX Investors L.P. hält ca. 60 Prozent der ADLER-Aktien. Die COMINVEST ASSET Management GmbH kommt auf einen Anteil von etwa 4 Prozent. Der Anteil der im Free Float befindlichen Aktien beträgt rund 36 Prozent.



### Unabhängige Research Studie

Eine Unternehmens-Analyse von Independent Research vom 2. April 2007 bestätigte die ADLER-Aktie mit Buy. Dabei stellt die Studie auf die erfolgreiche Restrukturierung, auf die langjährige Erfahrung des Managements im Immobiliensektor sowie auf das ausgezeichnete Netzwerk zu Geschäftspartnern und Banken ab.

Weiter verwies die Studie auf die solide und profitable Finanzlage des Unternehmens. Laut Independent Research zählen darüber hinaus die viel versprechenden Entwicklungsprojekte und die strategisch langfristigen Interessen der Aktionäre zu den Stärken der ADLER Real Estate AG.

## > DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

### Investor Relations

Gerade im Marktumfeld der Small- und Midcaps ist Finanzmarktkommunikation besonders wichtig. Daher beinhaltete die bisherige Kapitalmarktkommunikation der ADLER Real Estate AG viele Aktivitäten, die über die gesetzlichen Vorschriften für Unternehmen im General Standard hinausgingen. Neben kontinuierlichen Roadshows, unter anderem in London und auch durch Teilnahme an der HSBC Trinkaus Real Estate Conference konnte sich das Unternehmen aktuellen und potentiellen Investoren präsentieren. Diese Tätigkeiten wird die ADLER Real Estate AG auch in Zukunft in gewohnt professioneller Weise beibehalten.

Die Zulassung zum Handel im Prime Standard, dessen Transparenzniveau von der ADLER Real Estate AG bereits erfüllt wird, ist in naher Zukunft vorgesehen.

### Die ADLER-Aktie im Überblick

<b>Name</b>	ADLER Real Estate AG	<b>Indices</b>	CDAX General Standard Index DIMAX
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Frankfurt/Main HRB 7287	<b>Börsenplätze</b>	Xetra Frankfurt Berlin-Bremen Düsseldorf Hamburg München
<b>WKN</b> (10 Mio. Stückaktien)	500 800	<b>Designated Sponsors</b>	Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, Close Brothers Seydler AG
<b>ISIN</b>	DE0005008007		
<b>WKN</b> (5 Mio. Stückaktien)	A0JQ4G	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 15 Mio., aufgeteilt in 15 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie
<b>ISIN</b>	DE000A0JQ4G5		
<b>Branche</b>	Immobilien		
<b>Marktsegment</b>	Amtlicher Handel		

> ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL  
zum 31.03.2007

**Geschäftsverlauf und wesentliche Geschäfts-  
vorfälle im ersten Quartal 2007**

Das erste Quartal 2007 stand für die ADLER Real Estate AG (ADLER AG) ganz im Zeichen der Übernahme und Integration der MÜBAU Real Estate GmbH (MÜBAU).

Im Januar 2007 hat die ADLER Real Estate AG 93,9% der Geschäftsanteile der MÜBAU erworben.

Die Anschaffungskosten von 1.239 TEUR für die MÜBAU setzen sich aus zwei Komponenten zusammen, den an den Veräußerer MRE Holding GmbH gezahlten Kaufpreis sowie den zur Ablösung von Drittverbindlichkeiten geleisteten Aufwand.

Die MÜBAU verfügt über einen attraktiven Bestand an unbelasteten Projektentwicklungsgrundstücken für den Wohnungsbau sowie über zwei vermietete gewerbliche Bestandsimmobilien.

**Berlin, Dallgow:** Die Gemeinde Dallgow mit 7.400 Einwohnern befindet sich innerhalb des Autobahnringes um die Hauptstadt in Brandenburg, etwa 4 km von der Stadtgrenze und etwa 20 km von der Stadtmitte Berlins entfernt. Auf dem rund 38.600m<sup>2</sup> umfassenden Gesamtgrundstück besteht Baurecht für Wohnbebauung. Auf den 145 freien Parzellen können Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Die MÜBAU Real Estate GmbH hatte auf Nachbargrundstücken bereits Reihenhäuser errichtet und verkauft. Es wird angestrebt, die Grundstücke mit Baurecht, Planung und Erschließung an Bauträger oder gemeinsam mit Bauträgern an Endinvestoren zu verkaufen.

**Berlin, Großbeeren:** Im südlichen Teil des Berliner Speckgürtels liegt ebenfalls noch innerhalb des Autobahnringes die Gemeinde Großbeeren im Bundesland Brandenburg. Die Stadtgrenze von Berlin ist etwa 6 km entfernt; die Innenstadt ist nach nur rund 16 km zu erreichen. Auf dem über 150.000m<sup>2</sup> großen Grundstück besteht Baurecht für Wohnbebauung. Auch für dieses Grundstück wird die Zusammenarbeit mit Bauträgern angestrebt.

**Dresden, Alttrachau:** Als eines der letzten innerstädtischen freien Grundstücke in der sächsischen

Landeshauptstadt Dresden mit seinen knapp 0,5 Mio. Einwohnern verfügt die ADLER AG nach dem Erwerb der MÜBAU Real Estate GmbH nunmehr über ein attraktives Grundstück mit rund 108.000m<sup>2</sup> Bauerwartungsland. Das Areal liegt im Stadtteil Alttrachau im Nordwesten der Stadt, etwa 8 km von der historisch wiederhergestellten Innenstadt (Altmarkt) entfernt und ist über S- und Straßenbahnenlinien hervorragend angebunden. Ein Antrag zur Festsetzung eines Bebauungsplanes befindet sich im Genehmigungsverfahren. Mit Baurecht wird innerhalb von 18 Monaten gerechnet.

**Berlin, Hellersdorfer Straße:** Auf einem rund 11.000m<sup>2</sup> großen Grundstück in exponierter Lage im Berliner Stadtteil Hellersdorf befinden sich zwei 1989 fertig gestellte Gebäude mit etwa 5.600m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt in 110 Wohneinheiten. Das zuletzt als Bezirksamt genutzte Ensemble ist nicht bewohnt und stark sanierungsbedürftig.

**Gütersloh, Gewerbegebiet:** Gütersloh ist eine Industriestadt mit rund 95.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen etwa 60 km nordöstlich von Dortmund. In einem Gewerbegebiet unmittelbar an der Autobahn befindet sich auf einem rund 37.000m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Europäisches Distributionszentrum für CDs und DVDs für eine Tochter des Bertelsmann Konzerns als Mieter. Die Mietfläche des in mehrere Hallen (Baujahre 1977 und 1989) aufgeteilten Komplexes beträgt rund 20.000m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von sechs Jahren.

**Grünstadt, Hauptstraße:** Grünstadt liegt mit rund 13.000 Einwohnern in Rheinland-Pfalz, etwa 30 km östlich von Kaiserslautern und 23 km westlich von Mannheim. Auf einem knapp 450m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein in 1992/93 renoviertes und erweitertes Geschäftshaus mit einer Mietfläche von rund 1.100m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss zur Fußgängerzone befinden sich Einzelhandelsflächen, darüber Büroflächen. Aktuell steht eine Büroeinheit leer. In einem ersten Schritt wird hier die Vollvermietung des Objektes angestrebt.

Die übernommenen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

> ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL  
zum 31.03.2007

MÜBAU Real Estate GmbH in TEUR	01.01.2007
Langfristige Vermögenswerte	8.378
Kurzfristige Vermögenswerte	7.137
Eigenkapital	9.394
Langfristige Schulden	1.218
Kurzfristige Schulden	4.903

Aus der Übernahme der MÜBAU ergibt sich ein erfolgswirksam zu vereinnahmender Überschuss als Differenz zwischen Kaufpreis und dem den Aktionären der ADLER AG zustehenden Eigenkapital der MÜBAU, bei Ansatz aller Vermögenswerte zum fair value von insgesamt 7.166 TEUR als Ertrag aus der Erstkonsolidierung. Dieser Ertrag wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Mit der Übernahme der Geschäftsanteile der MÜBAU wurden mittelbar auch drei Mitarbeiter übernommen sowie sechs Tochtergesellschaften. Die Mitarbeiter wurden mit Übernahmeverträgen zum 1. Januar 2007 in die Adler Real Estate Service GmbH übernommen. Die Projektentwicklungsgrundstücke in Dallgow, Großbeeren und Dresden werden im Rahmen der Reorganisation der MÜBAU im zweiten Quartal 2007 in Kommanditgesellschaften eingebracht. Weiterhin wird das Wohnungsbaugeschäft durch Neugründung der Münchener Baugesellschaft mbH unter diesem Traditionsnamen fortan geführt.

#### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 49.991 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2006 um 34,9 % erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Zunahme des Immobilienvermögens um 14.727 TEUR zurückzuführen, welche durch die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH bedingt ist. Außerdem betragen zum Stichtag 31. März 2007 die Bank-Netto-Guthaben 9.874 TEUR gegenüber 10.391 TEUR zum Vorjahresende.

Die Umsatzerlöse von 207 TEUR im 1. Quartal resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von Stellplätzen und zwei Gewerbeimmobilien. Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis von 7.209 TEUR erzielt. Bei dieser Erhöhung des Betriebser-

gebnisses um 6.973 TEUR ist zu beachten, dass im Vorjahr bereits im ersten Quartal die Projektentwicklung Homburg Saar abgeschlossen wurde und die Erstkonsolidierung der MÜBAU im ersten Quartal 2007 erfolgte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um TEUR 8.101 und enthalten mit 7.166 TEUR den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU sowie mit 960 TEUR die Auflösung einer Rückstellung für Prozessrisiken, da mit einer Inanspruchnahme hieraus nicht mehr gerechnet werden kann; die Ansprüche sind mit Ablauf des 31. Dezember 2006 verjährt.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war im ersten Quartal im Wesentlichen durch die Nach-Investition im Rahmen des Erwerbs der MÜBAU von 290 TEUR beeinflusst und lag insgesamt für das erste Quartal bei -516 TEUR.

#### RISIKOBERICHT

Der ADLER Konzern hat ein Risikomanagementsystem aufgebaut, das auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate AG sind derzeit keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER AG gefährden. Des Weiteren behalten die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2006 veröffentlichten Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

#### AUSBLICK

Der ADLER-Konzern verfügt über einen attraktiven, weitgehend unbelasteten Grundstücksbestand, der sich durch den Erwerb der MÜBAU Real Estate GmbH weiter vergrößert und verbessert hat und auf dem sich mittelfristig Immobilienprojekte entwickeln lassen. Die Chancen aus einer weiter anziehenden Immobilien-Konjunktur können sich unmittelbar positiv auswirken.

Die für das Geschäftsjahr 2007 im Lagebericht 2006 beschriebenen Erwartungen werden sich bereits im zweiten Quartal 2007 teilweise erfüllen. Folgende Geschäftsvorfälle haben sich nach dem Quartalsstichtag ergeben:

> ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL  
zum 31.03.2007

Die ADLER AG war über die Zehnte Adler Real Estate GmbH & Co. KG Eigentümerin eines Restgrundstückes mit über 9.200m<sup>2</sup> Fläche und einem Baurecht für rd. 10.700m<sup>2</sup> in München-Dornach, das in einem weitgehend bebauten Business Park gegenüber dem ehemaligen Münchener Flughafengelände, der heutigen „Neue Messe Riem“ liegt. Dieses Grundstück wurde im April 2007 an einen lokalen Projektentwickler veräußert.

Das über die MÜBAU gehaltene Grundstück Berlin, Hellersdorfer Straße, wurde im April 2007 verkauft. Der erzielte Kaufpreis entsprach der Bewertung des Grundstückes im Rahmen der Erstkonsolidierung.

Gemeinsam mit einem regionalen Projektentwickler wurde im April 2007 ein Grundstück von 126.119m<sup>2</sup> in Duisburg von Thyssen Krupp erworben. Erwerber ist die Gesellschaft Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, an der die ADLER AG eine Beteiligung von 60% hält. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück ein Logistikzentrum zu errichten.

Die MÜBAU Real Estate GmbH hat das Grundstück Gütersloh im Mai 2007 veräußert. Der Erwerber kann unter bestimmten Bedingungen von einem Rücktrittsrecht innerhalb des zweiten Quartals Gebrauch machen.

Mit dem Verkauf der Grundstücke Dornach und Hellersdorf hat die ADLER AG ihr Projektentwicklungsportfolio weiter bereinigt. Die derzeit verfügbaren Mittel sind für Investitionen in eigene Projekte in Saarbrücken, in Frankfurt am Main und Duisburg sowie für den Ausbau der Projekte der neuen Münchener Baugesellschaft in Großbeeren und Dallgow, jeweils bei Berlin, vorgesehen.

Gemeinsam mit großen Investoren wird die ADLER AG sich auch zukünftig an Immobilienportfolien minderheitlich beteiligen und dabei als Verwaltungspartner laufende Erträge aus dem Asset Management generieren.

> KONZERNBILANZ  
(IFRS) zum 31.03.2007

<b>AKTIVA in EUR</b>	<b>31.03.07</b>	<b>31.12.06</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.256.999,94</b>	<b>2.435.516,31</b>
Immaterielle Vermögenswerte	4.873,84	4.829,70
Sachanlagen	760.785,10	42.345,61
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.436.800,00	2.333.800,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	54.541,00	54.541,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>47.734.466,10</b>	<b>34.612.801,56</b>
Vorräte	28.879.365,86	22.449.365,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	209.472,41	792.788,46
Ertragsteueransprüche	108.314,57	108.319,91
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.084.040,52	871.165,88
Flüssige Mittel	9.874.252,77	10.391.161,45
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände	7.579.019,97	0,00
<b>AKTIVA</b>	<b>49.991.466,04</b>	<b>37.048.317,87</b>

> KONZERNBILANZ  
(IFRS) zum 31.03.2007

<b>PASSIVA in EUR</b>	<b>31.03.07</b>	<b>31.12.06</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>35.825.235,62</b>	<b>27.653.595,86</b>
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Gewinnrücklagen	420.572,49	420.572,49
Kapitalrücklage	7.841.308,53	7.841.308,53
Bilanzgewinn	11.586.159,21	4.391.714,84
Anteile Minderheiten	977.195,39	0,00
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>10.718.903,15</b>	<b>5.711.316,81</b>
Pensionsrückstellungen	900.833,00	900.833,00
Steuerrückstellungen	500.536,57	0,00
Sonstige Rückstellungen	1.029.383,58	310.483,81
Finanzschulden	8.288.150,00	4.500.000,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>3.447.327,27</b>	<b>3.683.405,20</b>
Sonstige Rückstellungen	1.692.907,20	2.055.157,20
Ertragsteuerschulden	239.847,00	266.222,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	428.948,41	624.376,36
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.085.624,66	737.649,64
<b>PASSIVA</b>	<b>49.991.466,04</b>	<b>37.048.317,87</b>

> KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
(IFRS) zum 31.03.2007

<b>in EUR</b>	<b>31.03.2007</b>	<b>31.03.2006</b>
Umsatzerlöse	206.793,82	2.561.063,95
Bestandsveränderungen	0,00	-1.826.190,26
Sonstige betriebliche Erträge	8.133.400,03	32.116,38
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>8.340.193,85</b>	<b>766.990,07</b>
Materialaufwand	-18.714,45	0,00
Personalaufwand	-308.951,65	-165.613,88
Abschreibungen	-74.972,35	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-728.361,23	-365.449,10
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>7.209.194,17</b>	<b>235.927,09</b>
Zinserträge	65.528,80	10.562,40
Finanzierungsaufwand	-120.538,85	-5.626,52
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.154.184,12</b>	<b>246.489,49</b>
Ertragsteuern	29.399,10	0,00
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.183.583,22</b>	<b>246.489,49</b>
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	7.194.444,36	240.862,97
Minderheiten	-10.861,14	0,00
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,48</b>	<b>0,02</b>

> KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG  
(IFRS) zum 31.03.2007

in EUR	01.01.-31.03.2007	01.01.-31.03.2006
Betriebsergebnis	7.209.194	235.927
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	74.972	0
- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-971.964	55.518
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	526.186	4.306.206
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-278.808	669.324
+/- Zinseinzahlungen	65.529	10.563
+/- Zinsauszahlungen	-120.538	-5.627
+/- Steuerzahlungen	3.024	8.777
= <b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.507.595</b>	<b>5.280.688</b>
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-6.933.817	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	-4.034
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.243	0
- Auszahlung für Investition in das Finanzanlagevermögen	-25.000	0
= <b>Mittelabfluss aus (Des-) Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.981.060</b>	<b>-4.034</b>
- Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-43.443	0
= <b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-43.443</b>	<b>0</b>
Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode	10.391.161	1.362.637
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	6.507.595	5.280.688
= Mittelabfluss aus (Des-) Investitionstätigkeit	-6.981.060	-4.034
= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-43.443	0
= <b>Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>9.874.253</b>	<b>6.639.291</b>

> KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL  
(IFRS) zum 31.03.2007

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lagen	Gewinn- rück- lagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Eigen- kapital
<b>in TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	15.000	7.841	420	4.392	27.653	0	27.653
Konzernergebnis	0	0	0	28	28	-11	17
Summe Nettoeinkommen Q1 2007	0	0	0	28	28	-11	17
Konsolidierung MÜBAU	0	0	0	7.166	7.166	988	8.154
<b>Stand zum 31.03.2007</b>	<b>15.000</b>	<b>7.841</b>	<b>420</b>	<b>11.586</b>	<b>34.847</b>	<b>977</b>	<b>35.824</b>

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lagen	Gewinn- rück- lagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Eigen- kapital
<b>in TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2006</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>420</b>	<b>-4.164</b>	<b>6.256</b>	<b>0</b>	<b>6.256</b>
Konzernergebnis	0	0	0	241	241	0	241
Summe Nettoeinkommen Q1 2006	0	0	0	241	241	0	241
<b>Stand zum 31.03.2006</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>420</b>	<b>-3.923</b>	<b>6.497</b>	<b>0</b>	<b>6.497</b>

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 31.03.2007

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden alle verpflichtend zum 1. Januar 2007 erstmals anzuwendenden neuen oder geänderten IFRS bzw. IFRIC-Interpretationen im Rahmen des Zwischenabschlusses beachtet. Die erstmalige Anwendung dieser neuen oder geänderten Vorschriften hatte für den Zwischenabschluss keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit weitestgehend dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2006 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2006 vorgenommen worden.

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

### Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Gruppe ist auf die ADLER Real Estate AG, Hamburg als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag sind Gesellschaften vollkonsolidiert und Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft zehn Tochtergesellschaften. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogenen worden.

Erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurde die MÜBAU Real Estate GmbH, Hamburg mit sechs Tochtergesellschaften gem. IFRS 3.

### Erstkonsolidierung der MÜBAU

Die MÜBAU verfügt über einen attraktiven Bestand an unbelasteten Projektentwicklungsgrundstücken für den Wohnungsbau sowie über zwei vermietete gewerbliche Bestandsimmobilien. Im Januar 2007 hat die ADLER Real Estate AG 93,9% der Geschäftsanteile der MÜBAU erworben.

Die letzte aufschiebende Bedingung zum Erwerb der MÜBAU wurde im Januar 2007 erfüllt. Die Anschaffungskosten setzen sich aus zwei Komponenten zusammen, den an den Veräußerer MRE Holding GmbH gezahlten Kaufpreis sowie den zur Ablösung von Drittverbindlichkeiten geleisteten Aufwand, insgesamt TEUR 1.239.

in TEUR

Anschaffungskosten der Beteiligung	1.239
Eigenkapital nach Neubewertung soweit auf die Aktionäre der Muttergesellschaft entfallend	8.405
Übersteigender Betrag	7.166

Der übersteigende Betrag des Kaufpreises über das anteilige, neubewertete Eigenkapital der MÜBAU von 7.166 TEUR wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Zum Erwerbszeitpunkt wurden die nachstehend aufgeführten Beträge in die Konzernbilanz aufgenommen.

### MÜBAU Real Estate GmbH

in TEUR	01.01.2007
Langfristige Vermögenswerte	8.378
Kurzfristige Vermögenswerte	7.137
Eigenkapital	9.394
Langfristige Schulden	1.218
Kurzfristige Schulden	4.903

Die MÜBAU hat zum Konzernergebnis einen Anteil von -178 TEUR beigetragen.

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

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 49.991 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2006 um 34,9 % erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Zunahme des Immobilienvermögens um 14.727 TEUR zurückzuführen, welche durch die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH, Hamburg bedingt ist. Außerdem betragen zum Stichtag 31. März 2007 die Bank- Netto-Guthaben 9.874 TEUR gegenüber 10.391 TEUR zum Vorjahresende.

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 31.03.2007

Wegen der bevorstehenden Veräußerung der Immobilie Gütersloh wurde diese nach IFRS 5 in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände umgegliedert.

Die Umsatzerlöse 207 TEUR im ersten Quartal resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von Stellplätzen und zwei Gewerbeimmobilien. Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis von 7.209 TEUR erzielt. Bei dieser Erhöhung des Betriebsergebnisses um 6.973 TEUR ist zum einen zu beachten, dass im Vorjahr bereits im ersten Quartal die Projektentwicklung Homburg Saar abgeschlossen und zum anderen die Erstkonsolidierung der MÜBAU im ersten Quartal 2007 vorgenommen wurde.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um TEUR 8.101 und enthalten mit 7.166 TEUR den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU sowie mit 960 TEUR die Auflösung einer Rückstellung für Prozessrisiken, da mit einer Inanspruchnahme hieraus nicht mehr gerechnet werden kann; die Ansprüche sind mit Ablauf des 31. Dezember 2006 verjährt.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war im ersten Quartal im Wesentlichen durch die Nach-Investition im Rahmen des Erwerbs der MÜBAU von 290 TEUR beeinflusst und lag insgesamt für das erste Quartal bei -516 TEUR.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst.

Im ersten Quartal 2007 gab es weder Kapitalerhöhungen noch Dividenden.

Auf eine detaillierte Segmentberichterstattung wird verzichtet, da der wesentliche Teil des Geschäftsbetriebes nach wie vor auf die Projektentwicklung entfällt.

Zum Stichtag 31. März 2007 waren im ADLER Konzern 16 Mitarbeiter (Vorjahr 7) beschäftigt.

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

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms halten die Vorstände zum Bilanzstichtag 200.000 Aktienoptionen (31.12.2006: 200.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können unserem Geschäftsbericht entnommen werden.

### **Wesentliche Geschäftsvorfälle nach dem 31.03.2007**

Die ADLER AG war über die Zehnte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG Eigentümerin eines Restgrundstückes mit über 9.200m<sup>2</sup> Fläche und einem Baurecht für rd. 10.700m<sup>2</sup> in München-Dornach, das in einem weitgehend bebauten Business Park gegenüber dem ehemaligen Münchener Flughafengelände, der heutigen „Neue Messe Riem“ liegt. Dieses Grundstück wurde im April 2007 an einen lokalen Projektentwickler veräußert.

Das über die MÜBAU gehaltene Grundstück Berlin, Hellersdorfer Straße wurde im April 2007 verkauft. Der erzielte Kaufpreis entsprach der Bewertung des Grundstückes im Rahmen der Erstkonsolidierung.

Gemeinsam mit einem regionalen Projektentwickler wurde im April 2007 ein Grundstück von 126.119m<sup>2</sup> in Duisburg von Thyssen Krupp erworben. Erwerber ist die Gesellschaft Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, an der die ADLER AG eine Beteiligung von 60% hält. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück ein Logistikzentrum zu errichten.

Die MÜBAU Real Estate GmbH hat das Grundstück Gütersloh im Mai 2007 veräußert. Der Erwerber kann unter bestimmten Bedingungen von einem Rücktrittsrecht innerhalb des zweiten Quartals Gebrauch machen.

## > BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURHSICHT

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für den Zeitraum vom 01. Januar 2007 bis 31. März 2007, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die

uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 30. Mai 2007  
PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Müllner) (ppa. Wilke)  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

## > RECHTLICHER HINWEIS

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

## > FINANZKALENDER UND IMPRESSUM

### Finanzkalender

26. Juni 2007	Oktober 2007
Hauptversammlung	Initiative Immobilienaktien Konferenz
August 2007	November 2007
Halbjahresbericht 2007	Neun-Monats-Bericht 2007

### Impressum

#### **Herausgeber**

ADLER Real Estate AG

Neuer Wall 77

20354 Hamburg

[www.adler-ag.de](http://www.adler-ag.de)

Telefon: +49 (0)40 29 8130-0

Telefax: +49 (0)40 29 8130-99

[info@adler-ag.de](mailto:info@adler-ag.de)

Registergericht: Frankfurt am Main

HRB B 72 87

#### **Vorstand**

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

#### **Konzeption und Inhalt / Investor Relations**

ADLER Real Estate AG

GFEI Gesellschaft für Effekteninformation mbH

[www.gfei.de](http://www.gfei.de)