



ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30.09.2008

ALTA FIDES AG





## INHALTSVERZEICHNIS

4-7	Konzern-Zwischenlagebericht
8-9	Konzernbilanz
10-11	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
12-13	Konzern-Kapitalflussrechnung
14-15	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
16-17	Konzern-Segmentberichterstattung
18-23	Anhang
24	Impressum

### FINANZ-, VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Im dritten Quartal 2008 hat die CORESTATE Capital-Gruppe eine Mehrheitsbeteiligung an der ALTA FIDES AG erworben. CORESTATE ist ein immobilienerfahrener und kapitalstarker Private Equity Investor, der darüber hinaus über ein hohes Asset Management Know-how verfügt. Ziel der strategischen Partnerschaft ist es, ausgehend von der etablierten Plattform ALTA FIDES das Wachstumspotential der Asset-Klasse „Student Homes“ bundesweit zu erschließen und Marktführer in diesem Bereich zu werden.

Dementsprechend wird das Geschäftsfeld Studentisches Wohnen in Zukunft die weitere Entwicklung der ALTA FIDES-Gruppe maßgeblich prägen. Diese Entwicklung spiegelt sich bereits in den wesentlichen Geschäftsvorfällen des dritten Quartals 2008 wider. In diesem Zeitraum hat das Unternehmen drei Appartementanlagen für Studenten in Berlin, Göttingen und Jena mit 825 Einheiten erworben und so das Wachstum in diesem Geschäftsfeld bereits forciert.

Die Umsatzerlöse lagen im dritten Quartal 2008 mit TEUR 8.036 um gut 8 % unter denen des Vorjahresquartals. Wesentliche Ursache hierfür war vor allem die auf Grund der aktuellen Kapitalmarktsituation rückläufigen

Vertriebsaktivitäten im bisherigen Kerngeschäft der Entwicklung und dem Verkauf von denkmalgeschützten Wohnungen. Daraus resultiert ein Rückgang des operativen Ergebnisses des ALTA FIDES-Konzerns im dritten Quartal 2008 auf TEUR 234 (Q3 2007: TEUR 3.501). Bereinigt um die einmaligen Aufwendungen (TEUR 1.000) im Zusammenhang mit dem Mehrheitserwerb durch die CORESTATE Capital-Gruppe beträgt das operative Ergebnis TEUR 1.234 und entspricht einer operativen Marge von 15,3 %.

Die bewusst vorgenommenen Investitionen in den Aufbau des Geschäftsfeldes Studentisches Wohnen ließen die Finanzaufwendungen deutlich steigen. (Q3 2008: TEUR ./ 1.123, Q3 2007: TEUR ./ 507), so dass das Ergebnis im dritten Quartal 2008 nach Steuern mit TEUR 965 negativ war.

In den ersten drei Quartalen 2008 konnte der ALTA FIDES-Konzern die Gesamtleistung mit TEUR 71.037 gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum (TEUR 32.423) mehr als verdoppeln. Dabei gingen die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode, die durch zwei Verkäufe von größeren Wohn- und Geschäftshäusern geprägt war, von TEUR 23.014 auf TEUR 18.719 zurück.

Positiv auf die Gesamtleistung hat sich die Expansion im Bereich Studentisches Wohnen

KONZERNBILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

ANHANG

ausgewirkt. Hieraus resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von TEUR 36.682. Die insbesondere durch Fair Value-Bewertungen geprägten sonstigen Erträge lagen in den ersten drei Quartalen 2008 mit TEUR 6.636 deutlich unter dem Vorjahreswert von TEUR 10.280 und sind gegenüber dem ersten Halbjahr 2008 (TEUR 5.857) nur moderat angestiegen.

Das Ergebnis nach Steuern beträgt für die ersten neun Monate 2008 TEUR 4.030.

Das Bilanzvolumen stieg im Vergleich zum 31.12.2007 auf Grund der getätigten Investitionen deutlich um knapp 30 % auf TEUR 191.845. Der Bilanzsummenanstieg ist im Wesentlichen Folge einer Zunahme der Vorräte auf TEUR 74.325 (+ 63 %), der Forderungen aus Auftragsfertigungen auf TEUR 23.427 (+ 179 %) sowie der Finanzinvestitionen auf TEUR 84.920 (+ 18 %), die die Abnahme der Forderungen aus Lieferung und Leistungen auf TEUR 968 (./ 491 %) und der liquiden Mittel auf TEUR 2.380 (./ 382 %) überkompensierten.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg seit dem 31.12.2007 auf TEUR 64.437. Die Eigenkapitalquote sank in Folge der Bilanzausweitung auf 33,6 %. Per 31.12.2007 betrug sie 40,9 %.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten per 30.09.2008 stiegen gegenüber dem 31.12.2007 um 15 % von TEUR 54.382 auf TEUR 62.396 an. Hintergrund dieser Entwicklung ist der weitere Bestands- und Vorratsaufbau. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten blieben mit TEUR 9.067 nahezu konstant im Vergleich zum 31.12.2007 (TEUR 9.061).

#### CHANCEN UND RISIKEN

Das dritte Quartal 2008 stand weltweit im Zeichen der sich anbahnenden internationalen Finanzkrise. Auch der deutsche Immobilienmarkt konnte sich der schwächeren Konjunktur und der Ausweitung der globalen Finanzmarktkrise nicht entziehen. Derzeit ist eine deutliche Zurückhaltung aller Marktteilnehmer zu spüren, die der Unsicherheit ob der künftigen Entwicklung geschuldet ist. Durch eine noch restriktivere Kreditvergabe auf Bankenseite werden Investitionstätigkeiten weiter erschwert. Außerdem gehen wir davon aus, dass die Risikozuschläge bei den Finanzierungen ansteigen werden. Gleichzeitig haben einige Banken, die sich vorwiegend über den Kapitalmarkt refinanzieren, ihr Neugeschäft zumindest vorübergehend eingestellt.

Die ALTA FIDES AG wird sich mit der langfristigen Finanzierung ihres Wohnungsbestands diesen Herausforderungen aber erfolgreich stellen. Zudem ergeben sich in diesem Marktumfeld in den Geschäftsfeldern Studentisches Wohnen, Projektentwicklung und Denkmalsanierung neue Chancen. Steigende Haushaltszahlen, Wohnraumgrößen und Mieter, aber auch die stetig wachsende Zahl an Studenten ergeben nachhaltige Chancen für die Geschäftstätigkeit der ALTA FIDES AG.

Ferner zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die Ereignisse der Finanzmarktkrise und die damit verbundenen Turbulenzen auf den Aktienmärkten zu einer Renaissance der Immobilie als Wertanlage führen. Nach einer aktuellen Ernst & Young Umfrage planen institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds eine Erhöhung ihrer Immobilienquote um 10 Prozent. Diese Entwicklung begünstigt insbesondere das Segment Studentisches Wohnen, das mit zahlreichen Fertigstellungen im Jahr 2009 als eigene Asset-Klasse im Markt etabliert wird.

### AUSBLICK

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland wird durch die internationale Finanzkrise und ihre Auswirkungen auf die realen Volkswirtschaften nach Ansicht einiger Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2009 gestoppt. Zwar ist für das laufende Jahr weiterhin ein Wirtschaftswachstum von 1,7 Prozent zu erwarten, dieses sinkt in 2009 voraussichtlich jedoch deutlich.

Auch der Immobilienmarkt in Deutschland wird im Jahr 2009 vor neue Herausforderungen gestellt. Derzeit ist zu beobachten, dass in einzelnen Märkten und Segmenten eine deutliche Preiskorrektur aufgrund abnehmender Nachfrage erfolgt. Immobilienunternehmen werden daher mit Wertberichtigungen zu rechnen haben. Im Zusammenspiel mit schwierigeren und teurer gewordenen (Anschluss-) Finanzierungen ist es gleichzeitig nicht auszuschließen, dass gerade bei kurzfristig angelegten Finanzierungsstrategien Notverkäufe in Zukunft ein Thema sind. Gleichzeitig können gerade eigenkapitalstarke Investoren von dieser Entwicklung erheblich profitieren.

KONZERNBILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

ANHANG

In diesem Umfeld ist die ALTA FIDES AG dank ihres Portfolios und ihrer Finanzierungsstruktur vergleichsweise gut aufgestellt. Durch die Beteiligung der CORESTATE Capital AG-Gruppe ist sichergestellt, dass die ALTA FIDES AG ihren Wachstumskurs im aussichtsreichen Geschäftsfeld „Student Homes“ erfolgreich fortsetzen wird. Durch den bundesweiten Erwerb von Grundstücken und Bestandsobjekten sowie durch mehrere sich bereits im Bau befindlichen Neuentwicklungen wird in den nächsten Jahren ein Portfolio an studentischen Wohnobjekten aufgebaut und so das Wertschöpfungspotential in dieser neuen Asset-Klasse gesichert.

## KONZERNBILANZ

Vermögen	EUR 30.09.2008	TEUR 31.12.2007
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Ausstehende Einlagen	549.500,00	549,8
Konzessionen	2.338,00	2,0
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	302.848,00	388,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.232,53	154,0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	84.919.657,00	72.134,4
Sonstige langfristige Forderungen	142.083,35	1.100,5
Latente Steuerforderungen	2.127.913,25	2.052,9
<b>Langfristiges Vermögen, Gesamt</b>	<b>88.217.572,13</b>	<b>76.382,2</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	74.324.598,00	45.512,4
Forderungen aus Auftragsfertigung	23.426.500,91	8.394,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	968.100,40	5.727,8
Steuerforderungen	407.241,26	169,4
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.981.726,22	559,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.377.271,84	9.295,7
Wertpapiere	2.808,00	2.172,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	139.210,07	97,4
<b>Kurzfristiges Vermögen, Gesamt</b>	<b>103.627.456,70</b>	<b>71.929,1</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>191.845.028,83</b>	<b>148.311,3</b>

Eigen- und Fremdkapital	EUR 30.09.2008	TEUR 31.12.2007
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	7.050.000,00	7.050,0
Kapitalrücklage	25.133.670,04	30.682,8
Gewinnrücklagen	73.103,86	10.197,3
Konzernergebnis	30.060.418,71	11.256,0
Neubewertungsrücklage	233.341,96	237,1
Minderheitenanteile	1.886.133,78	1.254,6
<b>Eigenkapital, Gesamt</b>	<b>64.436.668,35</b>	<b>60.677,8</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.395.936,26	54.382,4
Latente Steuerverbindlichkeiten	12.826.365,12	9.657,9
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.892,92	0,0
<b>Langfristiges Fremdkapital, Gesamt</b>	<b>75.245.194,30</b>	<b>64.040,3</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.062.343,76	798,8
Verbindlichkeiten aus Steuern	523.381,04	1.197,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.066.960,87	9.061,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.323.455,48	2.651,3
Erhaltene Anzahlungen	12.737.942,54	4.895,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	26.449.082,49	4.989,3
<b>Kurzfristiges Fremdkapital, Gesamt</b>	<b>52.163.166,18</b>	<b>23.593,2</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>191.845.028,83</b>	<b>148.311,3</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	EUR 01.01. bis 30.09.2008	EUR 01.01. bis 30.09.2007
<b>Umsatzerlöse</b>	18.718.670,09	23.014.309,36
Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	45.682.189,79	-871.867,90
Sonstige Erträge	6.636.377,73	10.280.407,57
<b>Gesamtleistung</b>	<b>71.037.237,61</b>	<b>32.422.849,03</b>
Materialaufwand	-54.094.836,60	-15.248.506,45
Rohertrag	16.942.401,01	17.174.342,58
Personalaufwand	-1.475.111,68	-816.235,39
Abschreibungen	-103.707,48	-207.944,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.452.651,83	-4.415.644,35
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.910.930,02</b>	<b>11.734.518,73</b>
Finanzerträge	496.102,10	328.821,74
Finanzaufwendungen	-3.035.851,65	-1.449.330,71
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.371.180,47</b>	<b>10.614.009,76</b>
Ertragsteuern	-3.340.852,36	-3.046.093,02
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.030.328,11</b>	<b>7.567.916,74</b>
Anteil Minderheitengesellschafter	899.317,25	591.595,48
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.131.010,86</b>	<b>6.976.321,26</b>
Stück Aktien	7.050.000,00	7.050.000,00
Ergebnis pro Aktienzahl	0,44	0,99

	EUR 01.07. bis 30.09.2008	EUR 01.07. bis 30.09.2007
<b>Umsatzerlöse</b>	8.036.129,28	8.745.248,24
Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	27.037.127,93	-493.405,63
Sonstige Erträge	779.236,98	2.949.086,63
<b>Gesamtleistung</b>	<b>35.852.494,19</b>	<b>11.200.929,24</b>
Materialaufwand	-32.270.939,49	-4.957.483,63
Rohertrag	3.581.554,70	6.243.445,61
Personalaufwand	-519.558,12	-297.848,51
Abschreibungen	-9.957,05	-77.935,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.817.973,26	-2.366.876,94
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>234.066,27</b>	<b>3.500.784,38</b>
Finanzerträge	132.317,61	127.211,62
Finanzaufwendungen	-1.122.802,86	-506.709,53
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-756.418,98</b>	<b>3.121.286,47</b>
Ertragsteuern	-208.525,14	-320.623,53
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-964.944,12</b>	<b>2.800.662,94</b>
Anteil Minderheitengeschafter	-2.303,18	118.927,77
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-962.640,94</b>	<b>2.681.735,17</b>
Stück Aktien	7.050.000,00	7.050.000,00
Ergebnis pro Aktienzahl	-0,14	0,38

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	01.01- 30.09.2008	01.01- 30.09.2007
Jahresüberschuss	4.030.328,11	6.976.321,26
Steueraufwand	3.340.852,36	3.046.093,02
Zinsergebnis	2.539.749,55	1.120.508,97
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>9.910.930,02</b>	<b>11.142.923,25</b>
Abschreibungen	103.707,48	207.944,11
Zuschreibungen Finanzinvestitionen	0,00	-6.587.025,86
Veränderung latente Steuerforderungen	-75.019,88	-21.257,55
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	3.168.479,51	2.241.900,30
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	-3.729,74	-4.483,35
<b>Cash flow</b>	<b>13.104.367,39</b>	<b>6.980.000,90</b>
Veränderung Forderungen aus langfristiger Fertigung	-14.365.846,67	-6.568.444,16
Veränderung Vorräte	-29.478.554,87	6.301.756,44
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.759.689,91	-6.567.250,75
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-1.626.473,73	-2.078.175,01
Veränderung Wertpapiere	2.169.306,00	-817.484,08
Veränderung sonstiges kurzfristiges Vermögen	-41.845,56	1.345,56
Veränderung erhaltene Anzahlungen	7.842.510,13	762.796,48
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	263.570,61	-1.676.637,47
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-327.872,54	-15.454.453,73
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20.758.573,78	7.088.851,68
<b>Betrieblicher Cash flow</b>	<b>3.057.424,45</b>	<b>-12.027.694,14</b>
Erhaltene Zinsen	496.102,10	328.821,74
Gezahlte Zinsen	-3.035.851,65	-1.449.330,71
Ertragsteuern	-3.340.852,36	-3.046.093,02
<b>Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.823.177,46</b>	<b>-16.194.296,13</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

01.01.-30.09.2008	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
Stand zum 31.12.2007	7.050.000,00	30.682.841,94	10.197.294,28
Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00	11.256.045,53
Konzernergebnis III. Quartal 2008	0,00	0,00	0,00
Veränderung Neubewertungsrücklage	0,00	0,00	0,00
Veränderung Kapitalrücklage	0,00	-5.549.171,90	5.549.171,90
Veränderung Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 30.09.2008</b>	<b>7.050.000,00</b>	<b>25.133.670,04</b>	<b>27.002.511,71</b>

2008

01.01.-30.09.2007	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
Stand zum 01.01.2007	7.050.000,00	30.687.001,11	4.263.487,74
Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00	5.933.806,54
Konzernergebnis III. Quartal 2007	0,00	0,00	0,00
Veränderung Neubewertungsrücklage	0,00	0,00	0,00
Veränderung Kapitalrücklage	0,00	-4.159,17	0,00
Veränderung Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 30.09.2007</b>	<b>7.050.000,00</b>	<b>30.682.841,94</b>	<b>10.197.294,28</b>

2007

ZWISCHENBERICHT ZUM 30.09.2008

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT  
 KONZERNBILANZ  
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG  
 KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG  
 KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG  
 ANHANG

Konzern- ergebnis	Neubewertungs- rücklage	Minderheiten- anteile	Summe Eigenkapital
11.256.045,53	237.071,70	1.254.567,08	<b>60.677.820,53</b>
-11.256.045,53	0,00	0,00	<b>0,00</b>
3.131.010,86	0,00	631.566,70	<b>3.762.577,56</b>
0,00	-3.729,74	0,00	<b>-3.729,74</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>3.131.010,86</b>	<b>233.341,96</b>	<b>1.886.133,78</b>	<b>64.436.668,35</b>

Konzern- ergebnis	Neubewertungs- rücklage	Minderheiten- anteile	Summe Eigenkapital
5.933.806,54	328.688,13	159.568,22	48.422.551,74
-5.933.806,54	0,00	0,00	0,00
6.976.321,26	0,00	591.595,48	7.567.916,74
0,00	-4.483,35	0,00	-4.483,35
0,00	0,00	0,00	-4.159,17
0,00	0,00	587.723,40	587.723,40
<b>6.976.321,26</b>	<b>324.204,78</b>	<b>1.338.887,10</b>	<b>56.569.549,36</b>

## KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	Handel und Eigenbestand	Projekt- entwicklung	NPL
Umsatzerlöse	5.165.533,61	9.182.749,82	0,00
Bestandsveränderungen	-389.814,86	9.389.519,50	0,00
sonstige Erträge	1.363.773,35	-2.046,71	13.488,52
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.139.492,10</b>	<b>18.570.222,61</b>	<b>13.488,52</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-2.689.040,10</b>	<b>949.177,06</b>	<b>-425.097,54</b>

Zum 30.09.2008

	Handel und Eigenbestand	Projekt- entwicklung	NPL
Umsatzerlöse	21.550.699,19	1.463.610,17	175.000,00
Bestandsveränderungen	-12.137.547,31	11.265.679,41	0,00
sonstige Erträge	7.144.190,59	2.903.647,16	55.941,88
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.557.342,47</b>	<b>15.632.936,74</b>	<b>230.941,88</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>6.556.999,11</b>	<b>1.391.395,17</b>	<b>-96.847,85</b>

Zum 30.09.2007

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
KONZERNBILANZ
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
ANHANG

ZWISCHENBERICHT ZUM 30.09.2008

CAMPUS	Segment- übergreifend	gesamt
4.370.386,66	0,00	18.718.670,09
36.682.485,15	0,00	45.682.189,79
5.261.162,57	0,00	6.636.377,73
<b>46.314.034,38</b>	<b>0,00</b>	<b>71.037.237,61</b>
<b>6.182.875,19</b>	<b>12.413,50</b>	<b>4.030.328,11</b>

CAMPUS	Segment- übergreifend	gesamt
0,00	0,00	23.189.309,36
0,00	0,00	-871.867,90
0,00	1.627,94	10.105.407,57
<b>0,00</b>	<b>1.627,94</b>	<b>32.422.849,03</b>
<b>0,00</b>	<b>-283.629,69</b>	<b>7.567.916,74</b>

### ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

#### Angewandte Standards, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzernabschluss der ALTA FIDES AG zum 31.12.2007 wurde nach den am Abschlussstichtag geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

Im Zwischenbericht zum 30.09.2008, der auf der Basis des International Accounting Standard 34 (IAS 34) erstellt wurde, werden – soweit nicht nachfolgend anders dargestellt – die gleichen Bilanzierungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss zum 31.12.2007.

Dabei wurden alle zum 30.09.2008 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde gelegt.

Ferner wurde bei der Erstellung des vorliegenden Zwischenberichts der Deutsche Rechnungslegungs Standard 16 (DRS 16 Zwischenberichterstattung) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. (DRSC) berücksichtigt.

Der Zwischenbericht zum 30.09.2008 wurde vom Konzernabschlussprüfer, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt/M.

weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

#### Änderungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Darstellungsmethoden

Im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Änderungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Darstellungsmethoden vorgenommen.

#### Änderungen von Schätzungen und Fehlern in Vorjahren, sonstige Änderungen

Änderungen von Schätzungsgrundlagen erfolgten im Vergleich zum Vorjahr nicht. Fehler aus Vorjahren waren nicht zu korrigieren.

### ANGABEN ZUR BILANZ

#### EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist auf Seite 14/15 (Eigenkapitalveränderungsrechnung) dargestellt.

#### ■ a. Grundkapital der ALTA FIDES AG

Das Grundkapital der ALTA FIDES AG beträgt zum 30.09.2008 unverändert wie zum 31.12.2007 EUR 7.050.000. Das Grundkapital ist in 7.050.000 Stückaktien eingeteilt.

Das Grundkapital ist voll einbezahlt; alle Aktien sind gleich stimm- und dividendenberechtigt.

In der Hauptversammlung am 1. August 2008 wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2007 bezüglich der Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und Schaffung eines bedingten Kapitals wurde aufgehoben.
- Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 15. Juni 2013 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht im Gesamtbetrag von bis zu TEUR 80.000 mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu TEUR 3.525 der Schuldverschreibung zu gewähren.
- Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital bis zum 15. Juni 2013 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens TEUR 3.525 zu erhöhen (Bedingtes Kapital).

### ■ b. Kapitalrücklagen

Bei der HGH GmbH, einer Tochtergesellschaft der ALTA FIDES AG, wurde die Kapitalrücklage mit einem Betrag von TEUR 5.549 aufgelöst.

### ■ c. Minderheitenanteile

Die Zugänge in den Minderheitenanteilen in den ersten neun Monaten des Jahres 2008 betreffen folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Minderheitenanteil
WIDICON GmbH	48,8 %
WIDICON Trade & Consulting GmbH & Co. KG	49,0 %
CAMPUS 7. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	14,0 %
CAMPUS 8. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	14,0 %
CAMPUS 9. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	14,0 %
CAMPUS 10. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	14,0 %
CAMPUS 11. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	14,0 %

Die Fremdanteile an der WIDICON GmbH werden als Minderheitenanteile mit einem Wert von TEUR 11,8 ausgewiesen. Der hierauf entfallende Ergebnisanteil beträgt TEUR 899. Die Minderheitenanteile an den Personenhandelsgesellschaften werden unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

IAS 14 sieht eine Differenzierung der Segmentberichterstattung nach primären und sekundären Segmentberichtsformaten vor. Dabei bestimmen der vorherrschende Ursprung und die Art der Risiken und Erträge, ob das primäre Berichtsformat Geschäftssegmente oder geographische Segmente sein werden.

Angaben zu geographischen Segmenten sind unterblieben, da der Konzern ausschließlich in Deutschland tätig ist. Primäre Segmente sind die Geschäftssegmente.

Der Konzern ist in die Geschäftsbereiche „Handel und Eigenbestand“, „Projektentwicklung“, „Non Performing Loans“, „Campus“ und „Segmentübergreifend“ gegliedert. Der Geschäftsbereich „Handel und Eigenbestand“ ist langfristig orientiert und umfasst die Vermietung sowie den Verkauf der Immobilienobjekte und Forderungen. Im kurzfristig orientierten Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ werden Immobilienobjekte

erworben, modernisiert und renoviert und an Kapitalanleger sowie an Selbstnutzer veräußert. Hierbei handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte Objekte, die für die Erwerber die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung nach § 7i EStG bieten. Der Bereich „Non Performing Loans“ kauft und verkauft Forderungen, die mit Immobilien abgesichert sind.

Mit der Entwicklung von Studentenwohnungen und Wohnkonzepten für Studenten beschäftigt sich das Segment „Campus“. „Segmentübergreifend“ enthält Tätigkeitsbereiche, die keinem der anderen Segmente zugeordnet werden können.

### Angaben zu Eventualschulden, -forderungen; Risikomanagement und Transaktionen mit den dem Unternehmen nahestehenden Personen

Herr Prof. Dr.-Ing. Alda erhielt im August 2008 für Beratungsleistungen TEUR 142,8. Ansonsten ergaben sich keine Veränderungen im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31.12.2007.

### Aktienbesitz von Organmitgliedern und diesen nahe stehenden Personen an der ALTA FIDES AG

Im Dezember 2007 verkaufte Herr Norbert Ketterer mit Wirkung zum Januar 2008 einen

Aktienanteil von 14,18 % an die CORESTATE German Residential Ltd.

Herr Eichinger, Herr Dr. Baumann, Herr Karl Ketterer, Frau Wagner sowie die Uni-versa-Versicherungsgruppe verkauften per 25.7.2008 ihre gesamten Anteile an die CORESTATE-Gruppe und halten keine Anteile mehr. Herr Norbert Ketterer verkaufte per 25.7.2008 weitere Anteile an die CORESTATE-Gruppe und hält noch 10.000 Aktien. Die CORESTATE-Gruppe erwarb per 25.7.2008 insgesamt 75,48% der Aktien. Das darauf notwendige Pflichtangebot an die freien Aktionäre führte per 7.10.2008 zu einem Stimmrechtsanteil der CORESTATE-Gruppe in Höhe von 95,94%.

#### **Angaben zu Veränderungen im Vorstand**

Herr Ketterer und Herr Dunkelberg schieden per 15.10.2008 aus dem Vorstand der ALTA FIDES AG bzw. der CAMPUS REAL ESTATE AG aus. Mit Wirkung vom 16.10.2008 wurde Herr Jan W. Giessler in den Vorstand der ALTA FIDES AG berufen.

#### **Leistungsbeziehungen zwischen Vorstandsmitgliedern und Konzernunternehmen**

Herr Jan W. Giessler ist Miteigentümer der Unternehmensberatung ConLead GmbH. Es

besteht ein Beratungsvertrag zwischen der ALTA FIDES AG und der ConLead GmbH.

#### **Leistungsbeziehungen zwischen den Konzernunternehmen**

Die ALTA FIDES AG erbringt Dienstleistungen für sich selbst und für alle Tochterunternehmen. Zwischen den Konzernunternehmen findet keine Leistungsverrechnung statt.

#### **Angaben zu Unternehmenserwerben und Anteilsveräußerungen**

Mit Vertrag vom 28. Februar 2008 beteiligte sich die PROPECTO AG, eine Tochtergesellschaft der ALTA FIDES AG, mit 51,2% an der WIDICON GmbH (Gezeichnetes Kapital TEUR 25) und mit 51,0% an der WIDICON Trade & Consulting GmbH & Co.KG (Kommanditkapital TEUR 2).

Mit Verträgen vom 13. Mai 2008 beteiligte sich die CAMPUS REAL ESTATE AG an den oben unter „c. Minderheitenanteile“ aufgeführten fünf Personenhandelsgesellschaften (Kommanditkapital jeweils 2 TEUR).

Mit Vertrag vom 09. Juli 2008 erwarb die ALTA FIDES AG 100% der Anteile an der CAMPUS I. Verwaltung GmbH (vormals: BWBF Dreizehnte Verwaltung GmbH, Stuttgart). Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25.

## ANHANG

### Angaben zu Umwandlungen

Im III. Quartal wurde für folgende 20 Gesellschaften eine Umwandlung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) im Wege des Formwechsels beschlossen.

Bisherige Gesellschaft	Datum Umwandlungs- beschluß	Neue Gesellschaft
AF Ferdinand - Lassalle 16 GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Ferdinand - Lassalle 16 GmbH
AF Röntgenstr. 12 GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Röntgenstr. 12 GmbH
AF 5. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF 5. Vermögensverwaltung GmbH
AF Schlossgut GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Schlossgut GmbH
AF Leibnizstr. 11 GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Leibnizstr. 11 GmbH
AF Seeresidenz GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Seeresidenz GmbH
AF Schloßresidenz GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Schloßresidenz GmbH
AF 12. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF 12. Vermögensverwaltung GmbH
AF 14. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF 14. Vermögensverwaltung GmbH
AF 16. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF 16. Vermögensverwaltung GmbH
AF Trading GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Trading GmbH
AF Property GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF Property GmbH
AF 11. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	AF 11. Vermögensverwaltung GmbH
PF St. Annen-Strasse GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	PF St. Annen-Strasse GmbH
CAMPUS Karlsruhe GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	CAMPUS Karlsruhe GmbH
CAMPUS Heidelberg GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	CAMPUS Heidelberg GmbH
CAMPUS 3. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	CAMPUS 3. Vermögensverwaltung GmbH
CAMPUS 4. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	CAMPUS 4. Vermögensverwaltung GmbH
CAMPUS 5. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	CAMPUS 5. Vermögensverwaltung GmbH
CAMPUS 6. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	24. Juli 2008	CAMPUS 6. Vermögensverwaltung GmbH

### Mitarbeiter

Im Konzern waren zum Ende der Berichtsperiode 25 (Vj. 17) Arbeitnehmer beschäftigt.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung 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.

Stuttgart, im November 2008



Jan W. Giessler



Rainer Fuchs

#### Datum Handelsregister- eintragung

06. Oktober 2008
13. Oktober 2008
28. Oktober 2008
28. Oktober 2008
28. Oktober 2008
30. Oktober 2008
24. September 2008
16. Oktober 2008
07. Oktober 2008
18. September 2008
17. September 2008
17. September 2008
28. Oktober 2008
29. September 2008
31. Oktober 2008
18. September 2008
18. September 2008
23. September 2008
31. Oktober 2008
31. Oktober 2008

## IMPRESSUM

Der Zwischenbericht der ALTA FIDES AG enthält zukunftsbezogene, auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen beruhende Aussagen. Diese Aussagen sind nicht als Garantie dafür zu erachten, dass diese Ereignisse auch eintreffen.

Der Zwischenbericht liegt auch in englischer Sprache vor. Im Zweifel ist der deutsche Zwischenbericht maßgeblich.

### **Herausgeber**

© 2008

ALTA FIDES Aktiengesellschaft  
für Grundvermögen  
Altenbergstraße 3  
70180 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 711 601 733-43

Telefax: +49 (0) 711 601 733-50

[info@altafides.de](mailto:info@altafides.de)

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

### **Gestaltung und Satz**

eilmes & staub Design und Visionen GmbH,  
Potsdam

