



Colonia Real Estate AG

Jahresfinanzbericht 2007

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva		Angaben in EUR	31.12.2007	31.12.2006
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		10.171.438,00	10.432.798,29
2.	Geschäftsausstattung		635.562,00	259.959,86
			10.807.000,00	10.692.758,15
II. Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen		59.972.024,71	37.031.955,05
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen		0,00	250.000,00
3.	Beteiligungen		3.123.649,67	0,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		3.482.839,04	0,00
			66.578.513,42	37.281.955,05
			77.385.513,42	47.974.713,20
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		3.655.736,95	3.655.736,95
2.	Unfertige Leistungen		207.784,96	195.920,38
			3.863.521,91	3.851.657,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		60.588,88	77.510,19
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen		275.941.955,45	92.284.834,01
3.	Sonstige Vermögensgegenstände		3.814.781,77	1.360.362,35
			279.817.316,10	93.722.706,55
III. Wertpapiere				
	Eigene Anteile		42.517,00	0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			1.028.175,68	3.012.857,44
			284.751.540,69	100.587.221,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6.860.851,04	8.575.920,92
			368.997.905,15	157.137.855,44

Passiva

		Angaben in EUR	31.12.2007	31.12.2006
A. Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital EUR 10.512.800,00 (Vorjahr: EUR 7.852.000,00))		22.465.600,00	15.704.000,00
II.	Kapitalrücklage		217.657.468,06	43.768.068,06
III.	Gewinnrücklage			
	Rücklage für eigene Anteile		42.517,00	0,00
IV.	Bilanzgewinn / (-verlust)		11.199.271,98	-2.165.750,99
			251.364.857,04	57.306.317,07
B. Rückstellungen				
1.	Steuerrückstellungen		165.923,03	0,00
2.	Sonstige Rückstellungen		3.455.280,00	1.636.550,00
			3.621.203,03	1.636.550,00
C. Verbindlichkeiten				
1.	Anleihen, davon konvertibel EUR 60.905.608,40 (Vorjahr: EUR 60.905.608,40)		60.905.608,40	60.905.608,40
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.445.083,74	13.167.665,88
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		168.190,10	139.982,15
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.012.660,44	496.513,28
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		18.445.840,21	21.003.778,82
6.	Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: EUR 546.922,94 (Vorjahr: EUR 579.240,34)		8.034.462,19	2.481.439,84
			114.011.845,08	98.194.988,37
			368.997.905,15	157.137.855,44

Gewinn- und Verlustrechnung für 2007

Angaben in EUR	2007	2006
1. Umsatzerlöse	1.304.892,54	1.484.113,14
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.535.649,32	305.104,72
	18.840.541,86	1.789.217,86
3. Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	233.402,68	335.156,93
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.843.131,58	2.949.828,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 35.731,67 (Vorjahr: EUR 2.263,28)	185.398,29	130.003,80
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	358.828,66	288.634,31
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.884.674,17	5.819.725,62
	25.505.435,38	9.523.348,84
7. Ertrag aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	5.400.570,22	0,00
8. Erträge aus Beteiligungen einschließlich Abgangsgewinne davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 20.750.675,32 (Vorjahr: EUR 12.633.588,65)	20.750.675,32	12.633.588,65
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	305.301,92	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.789.104,55 (Vorjahr: EUR 1.683.877,29)	10.097.619,89	1.850.426,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.293.655,84 (Vorjahr: EUR 630.877,96)	3.492.613,14	4.802.156,55
12. Abschreibungen und Abgangsverluste auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.651.274,92	0,00
	20.410.279,29	9.681.858,39
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.745.385,77	1.947.727,41
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	138.997,98	4.319,05
15. Sonstige Steuern	5.195,00	4.844,08
16. Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis	-193.652,82	-114.472,66
17. Jahresüberschuss	13.407.539,97	1.824.091,62
18. Verlustvortrag des Vorjahres	-2.165.750,99	-3.989.842,61
19. Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	-42.517,00	0,00
20. Bilanzgewinn/(-verlust)	11.199.271,98	-2.165.750,99

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Angaben	6
<hr/>	
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
<hr/>	
III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	7
1. Anlagevermögen	7
2. Umlaufvermögen	7
2.1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7
2.2. Sonstige Vermögensgegenstände	7
3. Sonstige Wertpapiere	7
4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	7
5. Eigenkapital	7
6. Rückstellungen	10
6.1. Steuerrückstellungen	10
6.2. Sonstige Rückstellungen	10
7. Verbindlichkeiten	10
7.1. Wandelschuldverschreibung	11
7.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12
8. Umsatzerlöse	12
9. Sonstige betriebliche Erträge	12
10. Sonstiger betrieblicher Aufwand	12
11. Erträge aus Beteiligungen einschließlich Abgangsgewinne	12
12. Erträge aus Ergebnisabführung	12
13. Abschreibungen und Abgangsverluste auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	12
<hr/>	
IV. Sonstige Pflichtangaben	13
1. Aufstellung des Anteilsbesitzes (unmittelbar und mittelbar gehaltene)	13
2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	14
3. Mitarbeiter	14
4. Vorstand	14
5. Aufsichtsrat	15
6. Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz	15
7. Konzernabschluss	19
8. Corporate Governance Kodex Erklärungen	19
9. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Abschlussprüfer	19
10. Haftungsverhältnisse/Eventualverbindlichkeiten	19
<hr/>	
Bilanzzeit	22
<hr/>	
Bestätigungsvermerk	23

I. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2007 ihre Geschäftstätigkeit fortgesetzt und weitere Gesellschaften erworben sowie Tochtergesellschaften gegründet.

Die ordentliche Hauptversammlung am 4. Juli 2007 hat einen umfangreichen Katalog von Tagesordnungspunkten beschlossen. So wurden Kapitalerhöhungen, Schaffungen von Genehmigtem und Bedingtem Kapital genehmigt.

Mitte des Jahres 2007 konnte darüber hinaus eine Kapitalerhöhung platziert werden, wodurch die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft wesentlich verbessert werden konnte.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten waren nur anteilig der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der Colonia Real Estate AG zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betraf die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt werden. Die Verwertung ist bisher nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, der Verzinsung der Bankkonten und der Bewirtschaftung der Immobilien dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger der Küppersbusch AG i. L. (Geschäftsjahr 2007: TEUR 193,7; Vorjahr: TEUR 114,5). In der Bilanz der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2007 sind daher folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldpositionen enthalten: zum Verkauf bestimmte Grundstücke (TEUR 3.655,7; Vorjahr: TEUR 3.655,7), sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 681,0; Vorjahr: TEUR 545,3), Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 800,5; Vorjahr: TEUR 730,3), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 3.655,7; Vorjahr: TEUR 3.655,7) und sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 1.481,5; Vorjahr: TEUR 1.276,2). Die weiteren Angaben in diesem Anhang beziehen sich ausschließlich auf das freie Vermögen der Colonia Real Estate AG.

Die Colonia Real Estate AG gilt als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

Die Vermögensgegenstände des *Anlagevermögens* sind zu Anschaffungskosten angesetzt und werden, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nominalwert bzw. zu den Anschaffungskosten bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die *sonstigen Wertpapiere* wurden nach § 253 Abs. 3 HGB zu den niedrigeren Werten angesetzt.

Rückstellungen decken nach dem Grundsatz kaufmännischer Vorsicht alle bis zum Bilanzaufstellungszeitpunkt erkennbaren Risiken ab.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

- 1. Anlagevermögen** Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung im beigefügten Anlagespiegel (Anlage A zu diesem Anhang) dargestellt.
- 2. Umlaufvermögen** Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen wie im Vorjahr eine Laufzeit von weniger als ein Jahr auf.
- 2.1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** Im Abschluss werden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 275.942,0 (Vorjahr: TEUR 92.284,8) ausgewiesen.
Die Forderungen resultieren insbesondere aus Kontokorrentdarlehen an Tochtergesellschaften, welche mit 5,5% verzinst werden.
- 2.2. Sonstige Vermögensgegenstände** Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 3.133,6 beinhalten im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche sowie Forderungen gegenüber den Vorständen und Mitarbeitern. Die Forderungen gegenüber Vorständen in Höhe von TEUR 632,0 resultieren aus von der Gesellschaft zunächst übernommenen Lohnsteuerverpflichtungen. Die Forderungen werden mit einem Zinssatz von 5,0% p. a. verzinst. Es ist beabsichtigt, die Forderungen mit den Tantiemeansprüchen der Vorstände für das Geschäftsjahr 2007 zu verrechnen.
- 3. Sonstige Wertpapiere** Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene Anteile in Höhe von TEUR 42,5. Es wurde in gleicher Höhe eine Rücklage für eigene Anteile gebildet.
- 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 6.860,9 (Vorjahr: TEUR 8.575,9) wird u. a. als wesentlicher Posten der Differenzbetrag zwischen dem passivierten Rückzahlungsbetrag und dem Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibung gemäß §250 Abs. 3 S. 1 HGB dargestellt mit TEUR 4.654,3. Des Weiteren beinhaltet der aktive Rechnungsabgrenzungsposten den Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 987,7 sowie die im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung angefallenen Bankgebühren von TEUR 1.193,9. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird ratierlich über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung aufgelöst.
- 5. Eigenkapital** Im Geschäftsjahr erhöhte sich das Eigenkapital auf EUR 251.364.857,04 (Vorjahr: EUR 57.306.317,07). Die Entwicklung des Eigenkapitals wird im beigefügten Eigenkapitalspiegel (Anlage B zu diesem Anhang) dargestellt und hier erläutert:

Grundkapital

Das Grundkapital hat sich zum Bilanzstichtag auf EUR 22.465.600 (Vorjahr: EUR 15.704.000) erhöht und stellt sich wie folgt dar:

Inhaberaktien (Stückaktien)	Rechnerischer Anteil am Grundkapital EUR	Grundkapital EUR
22.465.600	1,00	22.465.600

Aufgrund der Ermächtigung in § 4 Absatz 4 der Satzung der Gesellschaft hat der Vorstand am 25. April 2007 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 25. April 2007 beschlossen, das Grundkapital von EUR 15.704.000 um EUR 6.281.600 auf EUR 21.985.600 durch Ausgabe von 6.281.600 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2007 zu erhöhen.

Die neuen Aktien wurden von den Konsortialbanken mit der Verpflichtung übernommen, die neuen Aktien den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Fünf Bezugsrechte berechtigten zum Bezug von zwei neuen Aktien. Der Bezugspreis je bezogener neuer Aktie betrug EUR 28,50.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 9. Mai 2007.

Im September 2007 übten Mitarbeiter der Gesellschaft ihre Aktienoptionen aus und zeichneten Aktien mit einer Gesamtstückzahl von 420.000. Weitere 60.000 Aktien wurden durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Dezember 2007 gezeichnet.

Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital damit um insgesamt TEUR 6.761,6 im Geschäftsjahr auf TEUR 22.465,6 (Vorjahr: TEUR 15.704,0).

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 hat die Änderung der Satzung in § 4 (Grundkapital, Bedingtes Kapital, Genehmigtes Kapital), § 16 (Vergütung) beschlossen. Die Bedingten Kapitalia II, III IV wurden herabgesetzt. Es wurden neue Bedingte Kapitalia V und VI beschlossen. Das bisherige Genehmigte Kapital wurde aufgehoben und es wurde ein neues Genehmigtes Kapital beschlossen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juli 2012 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 10.992.800,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand kann von dieser Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck Gebrauch machen, jedoch zur Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Wandlungs- und Optionsrechten der Inhaber von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der von den Hauptversammlungen vom 27. Juni 2005 (in der Fassung der Anpassungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007) und vom 4. Juli 2007 erteilten Ermächtigungen ausgegeben wurden oder werden, nur bis zur Höhe von insgesamt EUR 6.698.560,00.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 4.500.000 durch Ausgabe von bis zu Stück 4.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibung, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 24. August 2004 in der Zeit bis zum 1. August 2009 von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 540.000,00 eingeteilt in bis zu 540.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der Gesellschaft aufgrund der am 27. Juni 2005 in der Fassung des Änderungsbeschlusses vom 6. Juni 2006 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Aktienoptionsplan 2005“. Im Geschäftsjahr 2007 sind 480.000 Bezugsrechte auf 480.000 Stückaktien der CRE AG ausgegeben worden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 792.000,00 eingeteilt in bis zu 792.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 6. Juni 2006 in der Fassung des Änderungsbeschlusses vom 4. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“ gewährt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.505.993,00 eingeteilt in bis zu 1.505.993 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital IV). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 27. Juni 2005 in der Fassung der Änderungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007 von der Gesellschaft begeben wurden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 866.560,00 eingeteilt in bis zu 866.560 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital V). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 4. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007“ gewährt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 2.788.247,00 eingeteilt in bis zu 2.788.247 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VI). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 bis zum 3. Juli 2012 von der Gesellschaft oder einer nachgeordneten Konzerngesellschaft begeben werden.

Kapitalrücklage

Der durch die Kapitalerhöhung über 6.281.600 Aktien zum Bezugspreis von EUR 28,50 überschüssige Betrag über den Nennwert von EUR 1 wurde entsprechend in die Kapitalrücklage eingestellt, wodurch sich eine Zuführung von EUR 172.744.000 ergab.

Ebenso wurde der durch die in 2007 eingelösten Mitarbeiteroptionen über den Nennwert von EUR 1 überschüssige Betrag für die neuen 480.000 Aktien in Höhe von EUR 1.145.400 eingestellt.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich somit in Summe um EUR 173.889.400.

Rücklage für eigene Anteile

Zum Stichtag befinden sich 2.501 Stück (Vorjahr: 0) eigene Aktien im Bestand der Gesellschaft. Die eigenen Anteile werden zum aktuellen Kurs am Bilanzstichtag bewertet und unter den Wertpapieren des Umlaufvermögens ausgewiesen. In entsprechender Höhe wird eine Rücklage für eigene Anteile ausgewiesen.

6. Rückstellungen**6.1. Steuerrückstellungen**

Die Gesellschaft hat aufgrund der aktuellen Steuerberechnung eine Steuerrückstellung für das laufende Geschäftsjahr von TEUR 165,9 (Vorjahr: TEUR 0,0) zugeführt.

6.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen (TEUR 1.524,5; Vorjahr: TEUR 1.076,6) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 410,8; Vorjahr: TEUR 560,0).

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Laufzeiten auf:

Zum 31. Dezember 2007

Angaben in TEUR	Restlaufzeiten			
	Gesamt	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Wandelschuldverschreibung	60.905,6	0,0	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.789,3	12.861,1	1.160,0	7.768,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.445,8	18.445,8	0,0	0,0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	168,2	168,2	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012,7	1.012,7	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.552,9	6.552,9	0,0	0,0
	108.874,5	39.040,7	62.065,6	7.768,2

Zum 31. Dezember 2006

Angaben in TEUR	Restlaufzeiten			
	Gesamt	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Wandelschuldverschreibung	60.905,6	0,0	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.511,9	293,7	4.525,8	4.692,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.003,8	21.003,8	0,0	0,0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	140,0	140,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496,5	496,5	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.205,2	1.205,2	0,0	0,0
	93.263,0	23.139,2	65.431,4	4.692,5

7.1 Wandelschuldverschreibung

Am 7. Dezember 2006 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 54.964,0 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft stehen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit 1,875 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am Zinszahlungstag zahlbar. Die ersten Zinszahlungen waren am 7. Dezember 2007 fällig.

Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft entwertet worden sind.

Die Wandelschuldverschreibung wurde mit ihrem Rückzahlungsbetrag in Höhe von 110,81 % bzw. TEUR 60.905,6 zum Stichtag passiviert.

Die aufgelaufenen Zinsen sind als sonstige Verbindlichkeiten passiviert.

Die Gesellschaft ist nach dem 21. Dezember 2009 berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 130 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 17. Januar 2007 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 25. November 2011. Die Anzahl der bei einer Wandlung zu liefernden Lieferaktien errechnen sich aus dem Quotienten des gesamten Nennbetrages der von einem Gläubiger zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen und dem am Wandlungstag maßgeblichen Wandlungspreis, abgerundet auf die nächste ganze Lieferaktie. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 39,524. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 ein Bedingtes Kapital bis zu einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.781.600 für Lieferaktien geschaffen.

7.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 21.789,3 (Vorjahr: TEUR 9.511,9) resultieren im Wesentlichen aus einem Darlehen über TEUR 9.218,2 (Vorjahr: TEUR 9.508,2), welches zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße diente, einem Darlehen der UBS AG, London, als Bridge Loan in Höhe von TEUR 10.000 (Vorjahr: TEUR 0,0) sowie aus Kontokorrentkrediten über TEUR 2.571,1 (Vorjahr: TEUR 3,8).

Die Bankverbindlichkeit zur Finanzierung der Ferdinand-Porsche-Straße ist grundpfandrechtl. durch eine im Grundbuch eingetragene sofort vollstreckbare Grundschuld in Höhe von TEUR 10.675,0 gesichert. Die Darlehenslaufzeit endet spätestens am 30. August 2012.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der UBS AG London Branch werden durch die Abtretung von Geschäftsanteilen besichert. Die Kontokorrentverbindlichkeiten sind unbesichert.

Das Zinsrisiko aus der variablen Verzinsung des Darlehens für den Kauf der Immobilienbestände hat die CRE AG durch Abschluss eines Zinsswapvertrages mit der EURO Hypo vom 5. April 2006 abgesichert. Der Marktwert zum Bilanzstichtag, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt TEUR 198,3.

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.304,9 (Vorjahr: TEUR 1.269,4) resultierten aus den Mieten und Nebenkosten der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße.

9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 17.342,0 (Vorjahr TEUR 196,6) sind insbesondere durch die erstmalige Konzernumlage in Höhe von TEUR 17.152,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) geprägt.

10. Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Bank- und Kapitalbeschaffungskosten (TEUR 13.115,5; Vorjahr: 1.383,8) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 2.958,6; Vorjahr: TEUR 1.762,5).

11. Erträge aus Beteiligungen einschließlich Abgangsgewinne

Für das Geschäftsjahr 2006 wurde von der Grasmus B. V. in 2007 eine Dividende über TEUR 14.100,2 (Vorjahr: TEUR 12.633,6) ausgeschüttet. Ebenfalls schüttete die Resolution GmbH eine Dividende für das Jahr 2006 in Höhe von TEUR 560,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) in 2007 aus. Darüber hinaus wurden TEUR 6.090,5 (Vorjahr: TEUR 0,0) aus dem Verkauf der Anteile der CRE Hotel Immobilien GmbH generiert.

12. Erträge aus Ergebnisabführung

Durch die Verschmelzung der Research & Management GmbH auf die Gesellschaft wurde der abgeschlossene Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Research & Management GmbH und der Resolution GmbH auf die Gesellschaft übertragen. Somit wurde ein Ertrag aus Gewinnabführung für 2007 über TEUR 5.400,6 (Vorjahr: TEUR 0,0) verbucht.

13. Abschreibungen und Abgangsverluste auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Diese Position umfasst im Wesentlichen Abgangsverluste aus Wertpapieren. Wertpapiere, welche unterjährig gekauft wurden und aufgrund der Kapitalmarktkrise wieder abgestoßen wurden, um Verluste zu begrenzen, mussten mit TEUR 12.629,8 Verlustrealisierung hingenommen werden.

IV. Sonstige Pflichtangaben

1. Aufstellung des Anteilsbesitzes (unmittelbar und mittelbar gehaltene)

	Angaben in TEUR	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital zum 31.12.2007	Ergebnis für 2007
1. CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln		99,64	-3.760,3	-1.312,3
2. Grasmus Holding B.V., Maastricht/NL		99,64	2.269,2	-477,3
3. CRE Wohnen GmbH, Köln		100,00	-18.350,9	-17.940,9
4. CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln		100,00	918,2	92,8
5. Gimag Gewerbe Immobilien AG, Zug/CH		94,00	826,7	372,7
6. CRE Retail Immobilien GmbH, Köln		100,00	9,4	-8,5
7. CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln		100,00	-1.273,6	-620,0
8. CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln		100,00	20.592,3	-2.723,8
9. CRE Wohnen Services GmbH, Köln		100,00	707,0	-301,6
10. CRE Wohnen Fünfte GmbH, Köln		100,00	21,4	-3,1
11. CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln		100,00	-300,8	-325,3
12. CRE Wohnen Siebte GmbH, Köln		100,00	-5.226,7	-5.251,7
13. CRE Wohnen Achte GmbH, Köln		100,00	-1.091,6	-1.116,6
14. CRE Wohnen Neunte GmbH, Köln		100,00	23,5	-1,5
15. CRE Wohnen Zehnte GmbH, Köln		100,00	23,5	-1,5
16. CRE Wohnen Elfte GmbH, Köln		100,00	23,4	-1,6
17. CRE German Office GmbH, Köln		90,00	5.243,7	-633,2
18. Gerespro ONE GmbH, Köln		100,00	-91,7	-116,7
19. Gerespro TWO GmbH, Köln		100,00	23,1	-1,9
20. Resolution GmbH, Berlin (EAV)		75,10	1.188,5	0,0
21. Emersion Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln		100,00	-237,4	-720,9
22. Domus Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln		100,00	1.064,3	-49,5
23. accentro real estate GmbH, Stuttgart		70,00	686,2	152,3
24. CRE Wohneigentum GmbH, Köln		100,00	8,7	-16,3
25. CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln		100,00	17,3	-6,3
26. CRE Wohnen Immo. Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln		100,00	6.400,0	-1.976,9
27. CRE Wohnen Berlin Holding AG, Wien/A		99,69	14.985,5	-37,3
28. CRE Fonds Management GmbH, Köln		56,00	-581,1	222,2
29. Careinvest Drei Verwaltungs GmbH, Köln		56,00	26,4	1,4
30. Careinvest Drei GmbH & Co. KG, Köln		56,00	-390,3	-396,3
31. Arcon Real Bauprojektentwicklungs-Gesellschaft mbH, Düsseldorf		24,00	k.A	k.A
32. CRE Wohnen Berlin Alpha GmbH, Wien/A		99,69	7.976,9	-1.116,9
33. Signal Real Estate Capital Partners Berlin Holding AG & Co. Alpha OEG, Wien/A		99,69	7.545,8	-1.100,3
34. CRE Wohnen Berlin Beta GmbH, Wien/A		99,69	1.076,6	-271,2
35. Signal Real Estate Capital Partners Berlin Holding AG & Co. Beta OEG, Wien/A		99,69	926,9	-261,0
36. CRE Wohnen Berlin Gamma GmbH, Wien/A		99,69	2.859,1	-726,0
37. Signal Real Estate Capital Partners Berlin Holding AG & Co. Gamma OEG, Wien/A		99,69	2.735,3	-712,7

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der festen Anmietung von Büroräumen bis ins Jahr 2011 sowie weiteren Miet- und Leasingverträgen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.147,6 (Vorjahr: TEUR 1.516,9).

3. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	2007	2006
Festangestellte Mitarbeiter	21	14

4. Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren:

- Stephan Rind, Köln, Vorsitzender
- Klaus Reichert, Köln
- Christoph Wittkop, Frankfurt, (ab 14. August 2007)

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus. Herr Wittkop ist gleichzeitig auch Geschäftsführer bei der Resolution GmbH.

Der amtierende Vorstand hat im Geschäftsjahr folgende Gesamtbezüge erhalten:

Angaben in TEUR	2007	2006
Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen	2.217,5	2.357,6
davon Rind	1.158,4	804,9
davon Reichert	800,4	558,6
davon Grosch*	0,0	47,0
davon Krauß**	0,0	455,4
davon Wittkop***	258,7	0,0
hiervon entfallen auf variable Bestandteile	1.674,5	1.036,6
davon Rind	896,7	612,9
davon Reichert	597,8	408,6
davon Grosch*	0,0	15,0
davon Krauß**	0,0	0,0
davon Wittkop***	180,0	0,0

* Herr Grosch in 2006 vom 1. Januar 2006 bis 11. April 2006

** Herr Krauß in 2006 vom 1. Januar 2006 bis 2. Juni 2006

*** Herr Wittkop in 2007 vom 14. August 2007

Die Gesamtbezüge umfassen das lfd. Vorstandsgehalt als Festgehalt sowie Tantiemen.

Der Stand der in 2006 an den Vorstand ausgegebenen und bis zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeübten Aktienoptionen stellt sich wie folgt dar:

	Angaben in EUR	Stück	Zeitwert der Aktienoptionen*
Rind		60.000	547.800
Reichert		60.000	547.800
Wittkop		60.000	610.200

* Beizulegender Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung ermittelt anhand des Optionspreismodells „Black/Scholes“.

5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Prof. Dr. Klaus B. Steiger, Universitätsprofessor und selbständiger Berater, Köln, Vorsitzender, Aufsichtsratsmitglied bei Immo Finanz Partner AG, Berlin
- Stefan Lutz, selbständiger Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Köln, stellvertretender Vorsitzender
- Lutz Wille, Bankkaufmann, Köln

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt TEUR 83,7 (Vorjahr: TEUR 39,6) erhalten.

6. Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz

- Die UBS AG, Zürich, Schweiz, hat uns am 26. Februar 2007 mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 3 % der Stimmrechte am 20. Februar 2007 überschritten hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils der UBS AG beträgt nunmehr 3,11%. Das entspricht 487.889 Stimmrechtsaktien.
- Die UBS AG Zürich, Schweiz, hat am 21. Februar 2007 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils der UBS AG, Zürich, Schweiz, beträgt nunmehr 1,87%. Das entspricht 294.035 Stimmrechtsaktien.
- Die DWS Investment GmbH Mainzer, Landstraße 178–190, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 28. Februar 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,19 % (das entspricht 501.000 Stimmrechte) beträgt.
- Die DWS Investment GmbH Mainzer Landstraße 178–190, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 17. April mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,96 % (das entspricht 464.500 Stimmrechte) beträgt.
- Die Wellington Management Company, LLP, 75 State Street, Boston, Massachusetts, USA hat am 07. Mai 2007 dem Vorstand mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,33 % (das entspricht 522.624 Stimmrechte) beträgt. 0,53 % der Stimmrechte (das entspricht 83.789 Stimmrechte) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG von der Wellington Management zuzurechen.

- Die Fortman Cline AG Ober Altstadt 14, Zug, Schweiz, hat am 14. Mai 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Schwelle von 30 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 26,14 % (das entspricht 4.105.317 Stimmrechten) beträgt. Davon sind 25,53 % der Stimmrechte (das entspricht 4.008.905 Stimmrechten) der diese Aktien direkt haltenden SwissReal Estate AG, 6300 Zug, Schweiz, als 100 %ige Tochter der Fortman Cline Holding AG nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin teilte die SwissReal Estate AG, 6300 Zug, Schweiz, – gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass ihr Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2007 die Schwelle von 30 % unterschritten hat und nunmehr 25,53 % (4.008.905 Stimmrechte) beträgt.
- Die UBS Limited, London EC2M 2PP, Vereinigtes Königreich, teilte am 9. Mai 2007 mit, dass ihr Stimmrechtsanteil durch einen Beteiligungserwerb im Rahmen einer von ihr als einer der Konsortialbanken durchgeführten mittelbaren Bezugsrechtskapitalerhöhung die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und anschließend 14,29 % betrug, entsprechend 3.140.800 Stimmrechte von insgesamt 21.985.600. Gleichzeitig teilte sie mit, dass ihr Stimmrechtsanteil am 14. Mai 2007 durch eine Beteiligungsveräußerung im Rahmen einer von ihr als einer der Konsortialbanken durchgeführten mittelbaren Bezugsrechtskapitalerhöhung die Schwellen von 10 %, 5 % bzw. 3 % unterschritten hat und anschließend 0 % beträgt. Weiterhin teilte die Gesellschaft mit, dass ihr Stimmrechtsanteil am 9. Mai 2007 durch einen Beteiligungserwerb im Rahmen einer von ihr als Konsortialbank durchgeführten mittelbaren Bezugsrechtskapitalerhöhung die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % und 15 % überschritten hat und anschließend 15,91 % (das entspricht 3.496.856 Stimmrechtsaktien) betrug. Davon sind 14,29 % der Stimmrechte (3.140.800 Stimmrechtsaktien) nach § 22 Absatz 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG der UBS AG zuzurechnen. Diese werden gehalten: UBS Ltd. (14,29 %). Ferner teilte sie mit, dass ihr Stimmrechtsanteil am 14. Mai 2007 durch eine Beteiligungsveräußerung im Rahmen einer von ihr als Konsortialbank durchgeführten mittelbaren Bezugsrechtskapitalerhöhung die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % und 15 % unterschritten hat und nun 1,64 % (359.711 Stimmrechtsaktien) beträgt
- Die DWS Investment GmbH, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 11. Juni 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 4. Juni 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,05 % (das entspricht 670.952 Stimmrechten) beträgt.
- Die William Blair & Company, LLC Chicago, Illinois 60606, USA, hat uns am 21. Juni 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 14. Juni 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,0383 % (das entspricht 667.980 Stimmrechten) beträgt. 3,0383 % der Stimmrechte sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die Wellington Management Company, LLP Boston, Massachusetts 20109, USA, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. Juni 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,88 % (das entspricht 634.013 Stimmrechten) beträgt.
- Die Abu Dhabi Investment Authority Abu Dhabi, Vereinigte Arabische Emirate, hat am 31. Juli 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 24. Juli 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,03 % (das entspricht 666.545 Stimmrechten) beträgt.
- Die UBS AG, 8098 Zürich, Schweiz, hat am 9. August 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,04 % (das entspricht 667.882 Stimmrechten) beträgt.

- Die UBS AG, 8098 Zürich, Schweiz, hat am 10. August 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 08. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,26 % (das entspricht 497.694 Stimmrechten) beträgt.
- Die UBS AG, 8098 Zürich, Schweiz, hat am 28. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 24. September 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,603 % (das entspricht 792.106 Stimmrechten) beträgt.
- Die UBS AG, 8098 Zürich, Schweiz, hat am 28. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. September 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,485 % (das entspricht 546.418 Stimmrechten) beträgt.
- Die Abu Dhabi Investment Authority Dhabi, Vereinigte Arabische Emirate, hat am 01. Oktober 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 28. September 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,92 % (das entspricht 641.888 Stimmrechten) beträgt.
- Die UBS AG, 8098 Zürich, Schweiz, hat am 15. Oktober 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 09. Oktober 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 % (das entspricht 661.556 Stimmrechten) beträgt. 0,02 % der Stimmrechte (das entspricht 3.590 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der UBS AG zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat am 16. Oktober 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 16. Oktober 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,96 % (das entspricht 650.327 Stimmrechten) beträgt. 0,97 % der Stimmrechte (das entspricht 212.600 Stimmrechten) sind gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat am 21. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 20. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,03 % (das entspricht 679.424 Stimmrechten) beträgt. 1,19 % der Stimmrechte (das entspricht 265.600 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 14. Januar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,99 % (das entspricht 671.812 Stimmrechten) beträgt. 1,15 % der Stimmrechte (das entspricht 258.600 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 25. Januar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,93 % (das entspricht 658.600 Stimmrechten) beträgt. 1,13 % der Stimmrechte (das entspricht 253.600 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

- Die William Blair & Company, LLC, Chicago, Illinois 60606, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 30. Januar 2008 durch Aktien die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 6,07 % (das entspricht 1.362.578 Stimmrechten) beträgt. 6,07 % der Stimmrechte (das entspricht 1.362.578 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 21. Januar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 % (das entspricht 676.812 Stimmrechten) beträgt. 1,13 % der Stimmrechte (das entspricht 256.300 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die DWS Investment GmbH 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,77 % (das entspricht 621.800 Stimmrechten) beträgt.
- Herr Peter May, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18. Februar 2008 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633.800 am 12. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,77 % (das entspricht 623.500 Stimmrechten) beträgt.
- Die Minefa Holdings B.V. 1181 RL Amstelveen, Netherlands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,56 % (das entspricht 800.000 Stimmrechten) beträgt.
- Die Wedge International Holdings B.V. 1181 RL Amstelveen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,56 % (das entspricht 800.000 Stimmrechten) beträgt. 3,56 % der Stimmrechte (das entspricht 800.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von IhrerTochtergesellschaft Minefa Holdings B.V. zuzurechnen.
- Herr Issam Michael Fares, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19. Februar 2008 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,56 % (das entspricht 800.000 Stimmrechten) beträgt. 3,56 % der Stimmrechte (das entspricht 800.000 Stimmrechten) sind Herrn Issam Michael Fares gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von seinen Tochtergesellschaften Wedge International Holdings B.V. (Muttergesellschaft der Minefa Holdings B.V.) und der Minefa Holdings B.V. zuzurechnen.
- Die SwissReal Estate hat uns am 25. März 2008 mitgeteilt, daß gemäß § 26 Abs. 1 WpHG die Veröffentlichung vom 16. Januar 2008 betreffend die Mitteilung der SwissReal Estate AG zurückgenommen wird, da die Beteiligung der Swiss Real Estate AG an der Colonia Real Estate AG zwischen den Meldeschwellen von 25 % und 30 % lag und es sich daher nicht um eine veröffentlichungspflichtige Mitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG handelte.

7. Konzernabschluss

Die Colonia Real Estate AG erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf.

**8. Corporate Governance
Kodex Erklärungen**

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der derzeit geltenden Fassung vom 14. Juni 2007 wird weitestgehend gefolgt. Mit Datum vom 22. Februar 2008 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG abgegeben. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung kann im Internet unter www.cre.ag abgerufen werden.

**9. Im Geschäftsjahr
als Aufwand erfasste
Honorare für den
Abschlussprüfer**

	Angaben in TEUR	2007
Wirtschaftsprüfung		353
Steuerberaterleistungen		289
Sonstige Beratung		1.595

Sonstige Beratungsleistungen sind insb. Einmalleistungen, welche im Rahmen von Portfolioankäufen oder auch im Rahmen der Kapitalerhöhung entstanden sind.

**10. Haftungsverhältnisse/
Eventualverbindlichkeiten**

Die Gesellschaft hat für das kurz vor dem Jahreswechsel erworbene SIGNA-Immobilien-Portfolio eine unbeschränkte Patronatserklärung an die CRE Wohnen Berlin Holding AG, Wien, abgegeben. Die Patronatserklärung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Refinanzierung vom Alteigentümer übernommen wurde und eine Umfinanzierung verhandelt wird. Die Patronatserklärung erlischt automatisch, sobald sich aufgrund Umfinanzierung keine liquiditätsmäßige Unterdeckung mehr über den Planungszeitraum ergibt.

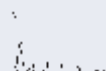
Die Gesellschaft hat gegenüber Banken oder Lieferanten diverse Bürgschaften gegeben, für die Zuteilung von Darlehen oder Erstellungen von Handwerkerleistungen gegenüber Tochtergesellschaften, welche im Bereich Immobilien anfallen. Die Bürgschaften belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.909,3.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag gegenüber Tochtergesellschaften Rangrücktrittserklärungen auf bestehende Forderungen in Höhe von TEUR 57.464,6 abgegeben.

Colonia Real Estate AG
Köln, den 31. März 2008



Stephan Rind



Klaus Reichert



Christoph Wittkop

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2007
	1.1.2007	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	10.890.181,29	0,00	0,00	0,00	10.890.181,29
2. Geschäftsausstattung	304284,55	473.070,51	9.569,19	0,00	767.785,87
	11.194.465,84	473.070,51	9.569,19	0,00	11.657.967,16
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	37.031.955,05	27.067.429,96	4.035.000,00	-92.360,30	59.972.024,71
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	0,00	3.031.289,37	0,00	92.360,30	3.123.649,67
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.482.839,04	0,00	0,00	3.482.839,04
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	41.219.992,52	41.219.992,52	0,00	0,00
	37.281.955,05	74.801.550,89	45.504.992,52	0,00	66.578.513,42
	48.476.420,89	75.274.621,40	45.514.561,71	0,00	78.236.480,58

Entwicklung des Eigenkapitals

Angaben in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand am 1. Januar 2007	15.704.000,00	43.768.068,06	0,00	-2.165.750,99	57.306.317,07
Barkapitalerhöhung	6.281.600,00	172.744.000,00	0,00	0,00	179.025.600,00
Ausübung von Aktienoptionen	480.000,00	1.145.400,00	0,00	0,00	1.625.400,00
Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	42.517,00	-42.517,00	0,00
Jahresüberschuss 2007	0,00	0,00	0,00	13.407.539,97	13.407.539,97
Stand am 31. Dezember 2007	22.465.600,00	217.657.468,06	42.517,00	11.199.271,98	251.364.857,04

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
1.1.2007	Zugänge	Abgänge	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
457.383,00	261.360,29	0,00	718.743,29	10.171.438,00	10.432.798,29
44.324,69	97.468,37	9.569,19	132.223,87	635.562,00	259.959,86
501.707,69	358.828,66	9.569,19	850.967,16	10.807.000,00	10.692.758,15
0,00	0,00	0,00	0,00	59.972.024,71	37.031.955,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.123.649,67	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.482.839,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	66.578.513,42	37.281.955,05
501.707,69	358.828,66	9.569,19	850.967,16	77.385.513,42	47.974.713,20

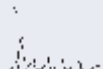
Bilanzzeit gemäß § 37v Abs. 1 und 2 WpHG i.V.m. §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Colonia Real Estate AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Colonia Real Estate AG beschrieben sind.“

Colonia Real Estate AG
Köln, den 31. März 2008



Stephan Rind



Klaus Reichert



Christoph Wittkop

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Colonia Real Estate AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 9. April 2008
Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schröder
Wirtschaftsprüfer

Erdle
Wirtschaftsprüferin

