



Colonia Real Estate AG
Next Generation Real Estate

Bericht über das III. Quartal 2007

Quartalsfinanzbericht 2007

1. Januar bis 30. September 2007

Zwischenlagebericht des Colonia Real Estate Konzerns

für den Zeitraum 01. Januar 2007 bis 30. September 2007

Zusammenfassung

Die Colonia Real Estate konnte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres Ihren auf profitables Wachstum ausgerichteten Kurs weitere bestätigen. Das Konzernergebnis nach Steuern und vor Anteilen Dritter stieg deutlich von EUR 19,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 54,3 Mio.

Insbesondere die positive Entwicklung des Wohnimmobilienbestandes, die zu stark steigenden Mieteinnahmen führten und die positive Entwicklung des Asset Management Bereiches mit einem betreuten Vermögen (asset-under-management) von rund EUR 2,5 Mrd. führten zu der Ergebnissteigerung.

Mit der Ausübung der Kaufoption der restlichen 49% der Geschäftsanteile der Wohnimmobiliengesellschaften Emersion und Domus mit insgesamt 9.857 Wohneinheiten wurde der Wohnungsbestand auf rund 20.000 Wohnungen ausgebaut. Damit stieg das Immobilienvermögen auf EUR 796,9 Mio. gegenüber EUR 353,2 Mio. im Vorjahr.

Im Geschäftsbereich Asset- und Fondsmanagement konnten zwei neue Joint Ventures mit renommierten Investoren abgeschlossen werden. Im Juli konnte ein Berliner Gewerbeportfolio gemeinsam mit Strategic Value Partners erworben werden. Inklusiv der geplanten Baumassnahmen beträgt das Investitionsvolumen rund EUR 65 Mio. Strategic Value Partners ist ein global ausgerichteter Investment Manager mit Sitz in den USA und einem betreuten Fondsvolumen von über EUR 5 Mrd. Es ist geplant, dass sich die Colonia Real Estate mit 10% an dem Joint-Venture beteiligen wird. Im August wurde mit dem Ankauf von 2 Gewerbeobjekten das Joint Venture mit JP Morgan Asset Management begründet. Das Joint Venture, an dem die CRE mit 15% beteiligt sein wird, fokussiert sich auf Logistikimmobilien und hat eine Zielgröße von mindestens EUR 200 Mio. Das starke Wachstum im Bereich Asset Management begründete dann auch die Aufstockung der CRE an der Resolution GmbH im August von 56% auf 75,1%. Der Kaufpreis für die neu erworbenen Anteile lag bei rund EUR 19 Mio. und wurde zu 40% in Aktien bezahlt.

Für das Gesamtjahr erwarten wir eine deutliche Steigerung des Konzernergebnisses nach Steuern und vor Minderheiten auf EUR 67 bis EUR 70 Mio. (Vorjahr EUR 31,2 Mio.).

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

Die von dem US-amerikanischen Wohnimmobilienmarkt ausgelöste Sub-Prime-Krise hat an den internationalen Finanzmärkten zu erheblichen Turbulenzen insbesondere bei der Verbriefung von Kreditforderungen geführt. Auch am deutschen Finanzmarkt hat sich die Krise ausgebreitet. Die Immobilienbranche ist indirekt davon betroffen, da zahlreiche Kreditinstitute nur noch eingeschränkt für größere Finanzierungen zur Verfügung stehen. Als Folge ist ein geringer Nachfragerückgang insbesondere für großvolumige Transaktionen zu beobachten, welche im dritten Quartal bei Büroimmobilien in Toplagen zu einem leichten Anstieg der Anfangsrenditen von bis zu 25 Basispunkten zur Folge hatte. Bei Wohnimmobilien konnte dieser Effekt bisher nicht beobachtet werden, da hier die Renditen bei großen Transaktionen bereits im Vorjahr ihre Tiefpunkte gesehen haben.

Die allgemeine Konjunkturdynamik in Deutschland bewegt sich trotz der Sub-prime-Krise auf hohem Niveau. Nach geschätzten 2,6% Wirtschaftswachstum in diesem Jahr werden 2,1% in 2008 erwartet. Die Arbeitslosigkeit erreichte Oktober sogar ein 12 Jahrestief mit einer Quote von 8,2%. Erstmals stieg die Zahl der Beschäftigten in Deutschland auf über 40 Millionen.

Die Inflationsrate in der Eurozone lag im dritten Quartal unter 2% obwohl die Energiepreise stetig angestiegen sind. Die für September angekündigte Anhebung der Leitzinsen in der Eurozone ist ausgeblieben. Eine kurzfristige Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank ist ebenfalls wenig wahrscheinlich.

Ertragslage

Die Gesamterträge erhöhten sich um 18% und erreichten EUR 107,1 Mio. gegenüber EUR 91,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2006.

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erreichten EUR 34,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) Das aus der Vermietung erzielte Nettoergebnis erhöhte sich um EUR 16,0 Mio. auf EUR 23,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.).

Das Nettoergebnis aus Asset und Fondsmanagement erreichte EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR minus 0,1 Mio.) Von den ausgewiesenen Netto-Umsätzen entfallen auf die CRE Fonds Management GmbH EUR 2,3 Mio. bei Aufwendungen von EUR 1,5 Mio. und auf die Resolution GmbH EUR 7,8 Mio. Umsätze bei EUR 3,9 Mio. Aufwendungen. Die Resolution GmbH hat ihr erfolgreiches Asset Management Geschäft weiter ausgebaut und maßgeblich zum positiven operativen Ergebnis beigetragen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich aufgrund des weiter gestiegenen Geschäftsvolumens auf EUR 12,2 Mio. (Vorjahr: 5,4 Mio.) erhöht.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung im Mai 2007 fielen Aufwendungen für Kapitalmarktbetreuung, Rechtsberatung und Gutachten in Höhe von rd. EUR 1,6 Mio. an. In den Personalaufwendungen sind die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen für die aktienbasierte Vergütung aus den Mitarbeiteroptionsprogrammen 2005 und 2006 in Höhe von EUR 1,8 Mio. enthalten.

Das „Sonstige Nettoergebnis“ in Höhe von minus EUR 12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) enthält Kursverluste aus dem Erwerb eines Aktienpaketes an der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 12,5 Mio. Dagegen zu rechnen sind die unter der Position „Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert auf Wertpapiere“ in Höhe von EUR 4,6 Mio.

Das Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen erreichte EUR 69,2 Mio. gegenüber EUR 29,9 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Aufgrund des deutlich gewachsenen Immobilienvermögens sind auch die Finanzierungsaufwendungen angestiegen. Das Nettozinsergebnis betrug EUR 13,0 Mio. (Vorjahr: 4,3 Mio.)

Mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 54,3 Mio. wurde das Vorjahresergebnis in Höhe von EUR 19,0 Mio. deutlich übertroffen.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen beträgt EUR 969,3 Mio. (Vorjahr per 31.12.2006: EUR 420,1 Mio.). Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 797,0 Mio. (Vorjahr 31.12.2006: EUR 353,2 Mio.) dar. Die Position Geschäfts- oder Firmenwert weist den Vermögenswert der Resolution GmbH aus.

Im September wurde aufgrund der Zeichnung neuer Aktien aus den Mitarbeiteroptionen 2005 eine Kapitalerhöhung um TEUR 420 durchgeführt. Entsprechend erhöhte sich das Grundkapital auf TEUR 22.405. Den Rücklagen wurden TEUR 798 zugeführt. Das Eigenkapital im Konzern beträgt EUR 326,7 Mio. (Vorjahr 31.12.2006: EUR 100,2 Mio.) Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme erreicht 33,7% gegenüber 23,8% zum 31. Dezember 2006.

Die Finanzschulden haben sich entsprechend des stark gewachsenen Immobilienbestandes gegenüber dem 31.12.2006 auf EUR Mio. 447,8 (Vorjahr 31.12.2006: EUR 113,8 Mio.) deutlich erhöht. Die vorläufig restlichen Kaufpreisteile aus dem Erwerb der Immobiliengesellschaften Emersion und Domus wurden zu Beginn 3. Quartal 2007 aus den liquiden Mitteln bezahlt. Entsprechend haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduziert.

Informationen zu den einzelnen Segmenten

CRE Investments

Wohnimmobilien

Nach der Ausübung der Kaufoption über die restlichen 49% der beiden Wohnimmobiliengesellschaften Emersion und Domus mit insgesamt 9.857 Wohnungen in Hamburg, Salgitter, Köln und Freiburg wurde das Ende 2006 gesetzte Ziel, eine kritische Masse bei den Wohnimmobilien von mindestens 20.000 Ende 2007 zu erreichen, vorzeitig erreicht.

Im Bestandsmanagement konnte die CRE jedoch den Leerstand in einigen Teilportfolien in Berlin nachhaltig reduzieren. Als Ergebnis einer im Frühsommer 2007 gestarteten Neuvermietungsaktion im Portfolio Berlin-Marzahn mit insgesamt 2.488 Wohnungen wurde der Leerstand bereits in den Monaten Juli bis September von 15,7% auf 11,8% (inklusive neu abgeschlossener Mietverträge) deutlich gesenkt. Nach dem Eigentumsübergang auf die Colonia Real Estate AG zum 01.10.2006 konnte der Leerstand des Portfolio in 12 Monaten damit von ursprünglich 22,4% fast halbiert werden.

Gleichzeitig konnte der Leerstand im anderen Berliner Portfolio (Nauen) mit insgesamt 2.072 Wohneinheiten im gleichen Zeitraum von 9,1% auf 4,4% sogar mehr als halbiert werden. Dies wird die Mieteinnahmen in den kommenden Monaten verbessern und zu deutlichen Wertsteigerungen im Wohnungsbestand führen.

Co-Investments Gewerbeimmobilien

Mit der Investmentbank JPMorgan wurde im August 2007 ein neues Joint Venture abgeschlossen. An der neu gegründeten Gesellschaft die Colonia Real Estate AG 15% der Anteile übernommen hat. 85% entfallen auf Unternehmen des JPMorgan Konzerns. Die Gesellschaft wird Investments in Gewerbeimmobilien in den Bereichen Logistik und umweltschonende Industrien bis zu einer Größenordnung von EUR 200 Mio. tätigen.

Zwei moderne Produktions- und Logistikobjekte in Nordrhein-Westfalen mit einer Mietfläche von 70.000 Quadratmetern wurden bereits erworben. Die Resolution GmbH übernimmt das gesamte Transaktions- und Asset Management des Joint Ventures.

Fonds- und Asset Management

Im August 2007 hat die Colonia Real Estate AG einen Kaufvertrag über die Erhöhung ihrer Beteiligung an der Asset Management Tochtergesellschaft Resolution GmbH unterzeichnet. Der Anteil an Stammkapital der Gesellschaft erhöht sich da-

durch von bisher 56% um 19,1% auf 75,1%. Damit unterstreicht der Vorstand die Bedeutung und die Wachstumspotenziale des Geschäftsbereichs Immobilien Asset Management. Der Kaufpreis in Höhe von rund EUR 19 Mio. wurde zu ca. 40% in Aktien der Colonia Real Estate AG beglichen. Die Aktien wurden im Rahmen des aufgelegten Aktienrückkaufprogramms über den Markt erworben. Das Management der Resolution GmbH bleibt weiterhin mit 24,9% wesentlich am Unternehmen beteiligt.

Mit Strategic Value Partners und JP Morgan Asset Management wurden zwei neue namhafte Joint-Venture Partner gefunden, die ein langfristiges Interesse am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt haben. Diese neuen Mandate unterstreichen die führende Marktposition der CRE-Gruppe als Asset Manager im deutschen Markt. Dieser Geschäftsbereich wird in den nächsten drei Jahren mit geplanten 50% per anno wachsen.

Die CRE Fonds Management GmbH hat im 3. Quartal 2007 für den neu konzipierten Pflegeheim-Fonds zwei Immobilien erworben. Weitere drei Objekte sind vertraglich gesichert. Die vollständige Platzierung des CareInvest 3 ist für das vierte Quartal geplant.

Finanzlage

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen Überschuss in Höhe von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: minus 1,0 Mio.) Die Mittelzu- und abflüsse aus der Investitionstätigkeit zeigen die beachtliche Dimension der in diesem Geschäftsjahr bereits getätigten Investments. Möglich geworden sind sie aufgrund der im ersten Halbjahr durchgeführten Kapitalerhöhung, die rund EUR 170 Mio. eigene Mittel der Gesellschaft zugeführt hat.

Zum Quartalsabschlussstermin standen dem Konzern EUR 58,2 (Vorjahr: EUR 36,0 Mio.) liquide Mittel in Form von Bankguthaben und EUR 26,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0) in börsennotierten Wertpapieren zur Verfügung. Die Liquiditätssituation des Konzerns ist bestens geordnet.

Zum Stichtag bestand eine Auszahlungsverpflichtung in Höhe von rund EUR 11 Mio. aus dem Erwerb der weiteren 19,1% Geschäftsanteile an der Resolution GmbH. Der Betrag wurde im 4. Quartal 2007 bezahlt.

Risikobericht

Wie bereits im Jahresabschluss 2006 dargelegt, sind sämtliche Darlehen mit langfristigen Zinsvereinbarungen ausgestattet. Bei neuen Projekten und deren Finanzierung ist jedoch von höheren Zinssätzen auszugehen, was zur Belastung der Renditen führen könnte. Durch die im 3. Quartal 2007 an den Finanzmärkten eingetretene Kreditkrise können sich Schwierigkeiten bei der Beschaffung neuer langfristiger Bankkredite ergeben, nachdem zahlreiche Kreditinstitute aufgrund fehlender Refinanzierungsmöglichkeiten ihr Immobilienkreditgeschäft stark begrenzt oder ausgesetzt haben. Kreditinstitute, die weiterhin Finanzierungen übernehmen, haben ihre Bonitätsansprüche bei der Beleihung von Immobilien erhöht.

Ebenfalls im Rahmen der durch die Sub-Prime-Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes ausgelösten internationalen Finanzkrise sind die Börsenkurse der Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland deutlich unter Druck geraten. Dies kann dazu führen, dass die Eigenkapitalbeschaffung über die Kapitalmärkte eingeschränkt ist.

Die unter der Bilanzposition „Als Finanzinvestor gehaltene Immobilien“ ausgewiesenen Portfoliobestände werden zu von unabhängigen Immobiliensachverständigen ermittelten Marktpreisen bilanziert. Aufgrund der Finanzkrise und damit zurückgehender Nachfrage nach Immobilien könnten die Immobilienpreise fallen. Dies würde zu Abwertungen der Immobilienportfolios führen können. Der Colonia Real Estate Konzern hat sich in der zurückliegenden Zeit bei Portfoliokäufen nicht an im Rahmen von Bieterverfahren erzielten Höchstpreisen beteiligt oder orientiert, so dass zur Zeit davon auszugehen ist, keine Wertverluste künftig realisieren zu müssen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher bekannter Tatsachen und Umstände liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Colonia Real Estate Konzerns in einem überschaubaren Zeitraum gefährden könnten.

Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Colonia Real Estate Konzerns im 4. Quartal 2007

Wir sehen für das 4. Quartal 2007 unverändert gute Geschäftsmöglichkeiten zum Erwerb weiterer preisgünstiger Wohnimmobilienportfolios. Ziel ist weiterhin das Erreichen eines Bestandes von 30.000 Wohneinheiten Ende 2008. Im Bereich Asset- und Fondsmanagement halten wir unverändert an einem betreuten Vermögen von EUR 3 Mrd. zum Jahresende fest. Viele der im dritten Quartal aufgrund der Kreditkrise nicht zustande gekommenen Transaktionen werden im vierten Quartal oder im ersten Halbjahr abgewickelt werden. Daher erwarten wir eine deutliche Zunahme kleinerer oder mittelgroßer Transaktion mit Beteiligung der CRE Gruppe.

Mit dem Erwerb am 30. Oktober 2007 von 94,9% der Anteile am Grundkapital der SIGNA Real Estate Capital Partners Berlin Holding AG, Wien, hat der Colonia Real Estate Konzern einen weiteren Schritt zur Erreichung des genannten Ziels getan. Die Gesellschaft hält über Tochtergesellschaften in Berlin ein gemischtes Wohn- und Gewerbeimmobilien-Portfolio, das größtenteils im Westen Berlins liegt. Die Finanzierung erfolgte über die Übernahme der bestehenden langfristigen Kreditverträge und den Einsatz von eigenen liquiden Mitteln.

Aufgrund der durch die Finanzkrise an den Immobilienmärkten eingetretenen Nachfrage- und Preisberuhigung sieht der Vorstand günstige Chancen weitere attraktive Wohnimmobilienportfolios mit Ertragspotenzial zu erwerben. Ebenso sind weitere Minderheits-Engagements in gewerbliche Projekte zusammen mit Geschäftspartnern in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Im Berichtszeitraum gab es keine Geschäfte mit nahe stehenden Personen.

Disclaimer

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen über erwartete Entwicklungen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen können daher erheblich abweichen.

Colonia Real Estate AG, Köln
Konzernbilanz zum 30. September 2007

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	TEUR	TEUR
Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	796.982,0	353.220,0
Sachanlagen	3.292,3	310,6
Sonstige Beteiligungen	15.129,1	11.112,9
Darlehen	767,1	124,0
Geschäfts- oder Firmenwert	22.475,2	1.975,2
Latente Steuern	8.541,3	4.519,7
Summe langfristige Vermögenswerte	847.187,0	371.262,4
Im baubefindlich Immobilien	8.705,7	7.645,3
Laufende Ertragsteueransprüche	490,6	2,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28.047,7	5.243,9
Wertpapiere des Umlaufvermögen	26.694,9	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	58.201,1	35.999,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	122.140,0	48.890,5
Summe Vermögenswerte	969.327,0	420.152,9
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.405,6	15.704,0
Andere Rücklagen	208.043,9	44.267,7
Gewinnrücklage	93.820,1	39.235,1
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	324.269,6	99.206,8
Minderheitenanteile	2.437,9	946,1
Summe Eigenkapital	326.707,5	100.152,9
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	447.820,5	113.928,5
Wandelschuldverschreibung	54.479,2	52.304,4
Latente Steuern	40.951,7	16.114,8
Summe langfristige Schulden	543.251,4	182.347,7
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	4,9
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	43.108,1	26.911,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	43.726,8	99.104,4
Steuerrückstellungen	12.533,2	11.631,6
Summe kurzfristige Schulden	99.368,1	137.652,3
Summe Schulden	642.619,5	320.000,0
Summe Eigenkapital und Schulden	969.327,0	420.152,9

Colonia Real Estate AG, Köln

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 30. September 2007

	Quartalsbericht (aktuelles Quartal) TEUR	Quartalsbericht (Vergleichs- quartal Vorjahr) TEUR	Kumulierter Zeitraum (aktuelles Geschäftsjahr) TEUR	Kumulierter Zeitraum (Vergleichs- periode Vorjahr) TEUR
Gesamt Erträge (ohne Zinserträge)	11.763,8	71.390,0	107.090,4	90.976,4
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzierungskosten)	15.586,5	56.007,9	37.904,2	61.032,5
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.009,4	3.053,3	34.689,7	9.032,6
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	185,3	264,6	185,3	264,6
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-3.437,5	-675,1	-11.576,1	-2.046,7
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.757,2	2.642,8	23.298,9	7.250,5
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	787,6	388,5	10.166,0	933,8
Aufwendungen fürs Asset und Fonds Management	-1.851,4	-676,6	-5.422,9	-1.078,9
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	-1.063,8	-288,1	4.743,1	-145,1
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.317,5	-2.198,8	-12.223,0	-5.446,1
Sonstige Einkünfte	-218,5	42,8	586,7	174,4
Wertberichtigungen auf Wertpapieren	-12.501,9	0,0	-12.501,9	0,0
Sonstige Aufwendungen	-59,6	-1,3	-215,7	-4,7
Sonstiges Nettoergebnis	-12.780,0	41,5	-12.130,9	169,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	62.000,0	0,0	62.000,0
Aufwendungen der Veräußerungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	-52.456,1	-546,0	-52.456,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehalten Immobilien	0,0	9.543,9	-546,0	9.543,9
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert auf Wertpapiere	4.581,4	0,0	4.581,4	
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	5.640,8	61.462,7	18.571,0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	4.581,4	5.640,8	66.044,1	18.571,0
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	-3.822,7	15.382,1	69.186,2	29.943,9
Zinsaufwand	-2.875,9	-1.256,5	-16.073,7	-4.586,3
Zinsertrag	1.368,4	-451,3	3.059,0	268,9
Konzernjahresüberschuss vor Steuern	-5.330,2	13.674,3	56.171,5	25.626,5
Lautenter Steuerertrag	6.829,2	0,0	6.829,2	0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.464,1	-3.568,0	-8.710,8	-6.579,3
Konzernjahresüberschuss	6.963,1	10.106,3	54.289,9	19.047,2
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzern	7.262,7	10.076,8	52.798,1	18.999,6
Minderheitenanteile	-299,6	29,6	1.491,7	47,7
Konzernjahresüberschuss	6.963,1	10.106,4	54.289,8	19.047,3
Unverwässert	19.007.656	15.377.651	2,78	1,24
Verwässert	24.792.850	19.838.348	2,13	0,96

Colonia Real Estate AG, Köln

Konzernkapitalflussrechnung zum 30. September 2007

	2007 TEUR	2006 TEUR
	<u> </u>	<u> </u>
Laufende Geschäftstätigkeit		
Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	69.186,2	29.943,9
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	-66.044,1	-18.571,0
Realisiertes Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	546,0	0,0
Aktienbasierte Vergütung	1.786,9	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	217,2	24,0
Bewirtschaftungskosten	4.175,2	0,0
Wertberichtigung auf Wertpapieren	12.501,9	0,0
Wertberichtigung auf Forderungen	1.000,3	0,0
Veränderung der Forderungen	-22.803,7	-24.052,4
Veränderung der Verbindlichkeiten	15.537,2	15.700,0
	<u>16.103,1</u>	<u>3.044,5</u>
Operativer Mittelzufluss	16.103,1	3.044,5
Zinsauszahlungen	-16.073,7	-4.586,3
Zinseinzahlungen	3.059,0	268,9
Gezahlte Ertragsteuern	1.988,8	205,4
	<u>5.077,2</u>	<u>-1.067,5</u>
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>5.077,2</u>	<u>-1.067,5</u>
Investitionstätigkeit		
Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	62.000,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene	-467.072,3	-92.079,3
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-3.198,8	0,0
Veränderung im baubefindliche Immobilien	-8.705,7	0,0
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	-24.874,2	-2.000,0
Auszahlungen für Investitionen in kurzfristige Wertpapiere	-47.651,9	0,0
	<u>-551.502,9</u>	<u>-32.079,3</u>
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>-551.502,9</u>	<u>-32.079,3</u>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	170.057,8	53.809,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	408.550,1	4.905,3
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-9.975,3	-7.071,0
	<u>568.632,6</u>	<u>51.643,3</u>
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>568.632,6</u>	<u>51.643,3</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	22.206,9	18.496,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>35.994,2</u>	<u>17.502,6</u>
	<u>58.201,1</u>	<u>35.999,1</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>58.201,1</u>	<u>35.999,1</u>

Colonia Real Estate AG, Köln

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das Geschäftsjahr 2007

	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheiten- anteile	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinn- rücklage	Summe		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		
Stand am 01. Januar 2006	3.569	21.425	7.096	32.090	299	32.389
Ausübung Aktienoptionen Anleihe	100	1.650	0	1.750	0	1.750
Barkapitalerhöhung	239	30.755	0	30.994	0	30.994
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0	-520	0	-520	0	-520
Sachkapitalerhöhung Resolution	18	1.983	0	2.001	0	2.001
Kapitalerhöhung aus Rücklagen mit anschließendem Aktiensplit	11.778	-11.778	0	0	0	0
Aktienbasierte Vergütung	0	0	1.818	1.818	0	1.818
Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung, nach Steuern	0	753	0	753	0	753
Minderheitenanteil am Eigenkapital	0	0	0	0	-168	-168
Konzernjahresüberschuss	0	0	30.321	30.321	815	31.136
Stand am 31.12. 2006	15.704	44.268	39.235	99.207	946	100.153
Stand am 01. Januar 2007	15.704	44.268	39.235	99.207	946	100.153
Barkapitalerhöhung	6.282	162.978	0	169.260	0	169.260
Aktienbasierte Vergütung	0	0	1.787	1.787	0	1.787
Ausgeübte Mitarbeiteroptionen	420	798	0	1.218	0	1.218
Konzernüberschuss	0	0	52.798	52.798	1.492	54.290
Stand am 30. September 2007	22.406	208.044	93.820	324.270	2.438	326.708

Allgemeine Angaben zum Finanzbericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2007

Erläuterungen zur Bilanz

Verkehrswerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Zum 30. Juni 2007 hatte eine international renommierte Immobilienbewertungsgesellschaft den aktuellen Marktwert unserer Immobilienbestände ermittelt. Das Gutachten erfüllt die Anforderungen nach IFRS und es konnte ein unrealisierter Gewinn aus dem Gutachten in Höhe von TEUR 61.462,7 ausgewiesen werden. Zum 30. September 2007 hat sich keine Veränderung ergeben.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Immobilienbestand um TEUR 436.649,8 auf TEUR 789.869,8. Der Zuwachs resultiert aus dem Anteilserwerb der Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

Geschäfts- oder Firmenwert

Aus dem Geschäftsanteilskaufvertrag der Resolution GmbH wurde im Berichtszeitraum die zweite Tranche in Höhe von TEUR 1.500,0 an die Verkäuferin gezahlt. Am 13. August 2007 wurde der Vertrag über die Einbringung von Geschäftsanteilen der Resolution GmbH mit der Resolution Beteiligungsgesellschaft mbH für weitere 19,1 % der Geschäftsanteile geschlossen. Somit wird der Beteiligungsanteil an der Resolution GmbH von bisher 56,0 % auf 75,1 % erhöht. Laut Gesellschaftsvertrag wird der Beteiligungsanteil von 75,1 % ab dem 01. Januar 2007 am Ergebnis der Resolution partizipieren. Zwischen den Parteien wurde ein Kaufpreis von TEUR 19.000,0 vereinbart. Somit erhöhte sich der Geschäfts- oder Firmenwert um TEUR 20.500,0 auf TEUR 22.475,2. Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert der Gesellschaften Emersion und Domus wurde mit dem Ertrag aus der Bewertung zum beizulegenden Wert im Berichtszeitraum verrechnet.

Im Bau befindliche Immobilien

Hierunter werden die getätigten Investitionen im Sanierungsgebiet Elmshorn/Itzehoe und im Ostportfolio ausgewiesen. Im Berichtszeitraum wurden Sanierungen in Höhe von TEUR 8.172,6 durchgeführt. Somit erhöhten sich die Investitionen von TEUR 7.645,3 auf TEUR 15.817,9

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände erhöhten sich im Berichtszeitraum um TEUR 23.003,8 auf TEUR 28.247,7.

Die wesentlichen Forderungen aus Lieferung und Leistungen bestanden zum 30. September 2007 im Asset Management TEUR 6.755,5. Die Mietforderungen beliefen sich auf TEUR 1.911,9.

Die wesentlichen sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen: Steuerforderungen TEUR 7.484,9, Forderung aus gewährten werthaltigen Darlehen an nicht verbundene Unternehmen TEUR 8.974,4, Reserveaufbau für bankfinanzierte Portfolien TEUR 444,3.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Berichtszeitraum wurde nicht benötigte Liquidität in höherverzinsliche kurzfristige Wertpapiere angelegt. Des Weiteren wurde an einer Deutschen Immobilien-gesellschaft ein Aktienpaket gekauft. Aufgrund der Kursentwicklung war eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 12.501,9 vorzunehmen. Da das Aktienpaket im Umlaufvermögen gehalten wird, wurde eine Zuschreibung gemäß den Vorschriften IFRS über TEUR 4.581,4 vorgenommen.

Liquidität

Die flüssigen Mittel erhöhten sich um TEUR 22.202,0 auf TEUR 58.201,1, somit verfügt der Konzern über eine solide Liquiditätsausstattung.

Entwicklung des Eigenkapitals

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich auf Grund der im 1. Halbjahr durchgeführten Kapitalerhöhung und der erwirtschafteten Ergebnisse um TEUR 226.554,6 auf TEUR 326.707,5. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. September 2007 33,7% (Vorjahr 23,8 %).

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Berichtszeitraum ist der Eigenkapitalentwicklung zu entnehmen.

Lang- und kurzfristige Finanzschulden

Bedingt durch die intensive Investitionstätigkeit des Colonia Real Estate Konzerns erhöhten sich die Finanzschulden. So wurden im Berichtszeitraum Finanzierungen im Segment Wohnen in Höhe von TEUR 353.949,2 auf- bzw. übernommen. Unter Berücksichtigung der Tilgungsleistungen im Berichtszeitraum stiegen die Finanzschulden von TEUR 140.844,8 auf TEUR 490.928,6.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten wurden um TEUR 55.377,6 auf TEUR 43.726,8 reduziert (Vorjahr TEUR 99.104,5).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Restkaufverbindlichkeit gegenüber der Resolution Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 11.522,0, Kaufpreisverpflichtung Portfolio Signa TEUR 949,9, dem Portfolien zu zuordnenden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.215,8, sowie Verbindlichkeiten aus dem Asset Management über TEUR 1.333,1. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Steuerverpflichtungen in Höhe von TEUR 9.721,0, Darlehen von Alt-Gesellschaftern bei den Gesellschaften Emersion und Domus TEUR 6.691,6, Kautionen TEUR 1.130,6, Bankgebühren und Zinsabgrenzungen TEUR 763,2.

Erläuterung zur Gewinn und Verlustrechnung

Gesamt Erträge (ohne Zinserträge)

Die gesamt Erträge wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 16.114,0 auf TEUR 107.090,4 gesteigert (Vorjahr: TEUR 90.976,4).

Erträge aus der Vermietung

Gewerbeimmobilien	TEUR	953,9
Hotelimmobilien	TEUR	1.569,4
Wohnimmobilien	TEUR	32.666,4

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden ermittelt aus den Pacht- und Mieteinnahmen der Segmente Gewerbe-, Hotel- und Wohnimmobilien. Diese erhöhten sich von TEUR 9.032,6 auf TEUR 34.689,7.

Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 9.529,4 auf TEUR 11.576,1 erhöht (Vorjahr: TEUR 2.046,7). Die Position enthält nicht weiter zu belastende Kosten für Reparaturen und Instandhaltung TEUR 5.835,2 (Vorjahr: TEUR 845,3), Verwalter TEUR 3.094,7 (Vorjahr: TEUR 368,2), sowie nicht umlagefähige Nebenkosten TEUR 2.646,1 (Vorjahr: TEUR 833,3). Der Anstieg der Kosten spiegelt die starke Investitionstätigkeit der Gesellschaft wieder.

Umsätze aus dem Asset und Fonds Management

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Segmente Asset und Fonds Management Umsätze in Höhe von TEUR 10.166,0 (Vorjahr: TEUR 933,8)

Asset Management	TEUR	7.837,3 (Vorjahr: TEUR 933,8)
Fonds Management	TEUR	2.328,7 (Vorjahr: TEUR 0,0)

Aufwendungen für Asset und Fonds Management

Im Berichtszeitraum entfallen auf das Asset Management TEUR 3.889,3 (Vorjahr: TEUR 768,7) und auf das Fonds Management TEUR 1.533,6 (Vorjahr: TEUR 310,2). Die Gesamtaufwendungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 5.422,9 (Vorjahr: TEUR 1.078,9).

	2007 EUR	2006 EUR
Personalaufwand	2.999.989,3	460.805,2
Materialaufwand	520.327,4	278.507,3
Bankkosten/-provisionen	107.001,0	25.168,2
Kaufpreisminderung	124.279,9	0,0
Rechts- und Beratungskosten	784.882,1	99.663,2
Miete / Leasing	226.167,2	56.450,0
Reise und Werbungskosten	402.563,4	69.664,6
AFA	57.316,1	1.048,7
Steuerberatungs- / Buchhaltungskosten	25.943,5	3.479,0
Kfz Kosten	118.103,8	2.094,2
Versicherungen	54.170,1	5.225,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.159,1	76.766,0
Gesamt	5.422.902,8	1.078.871,8

Allgemeine Verwaltungskosten

Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, die Abschreibungen und den sonstigen betrieblichen Aufwand, welche den einzelnen Segmenten nicht zugeordnet werden können. So stiegen die allgemeinen Verwaltungskosten im Berichtszeitraum um TEUR 6.776,9 auf TEUR 12.223,0 (Vorjahr: TEUR 5.446,1).

	2007 EUR	2006 EUR
Personalaufwand	4.611.276,6	2.341.429,5
Bankkosten/-provisionen	1.780.354,7	678.308,8
Abgrenzung Wandelschuldverschreibung	1.119.856,0	0,0
Rechts- und Beratungskosten	2.354.137,4	1.284.858,2
Miete / Leasing	392.665,4	163.616,2
Reise und Werbungskosten	808.992,1	337.091,0
Hauptversammlung / Pflichtveröffentlichungen	307.192,0	172.716,9
AFA	217.161,5	24.285,2
Steuerberatungs- / Buchhaltungskosten	143.334,2	91.100,8
Kfz Kosten	127.081,7	31.116,6
Versicherungen	116.257,4	37.002,7
Bürobedarf	115.361,5	71.105,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	129.347,5	213.440,4
Gesamt	12.223.018,0	5.446.071,8

Zinsaufwand

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Zinsaufwendungen um TEUR 11.487,4 auf TEUR 16.073,7 (Vorjahr TEUR 4.586,3). Hier spiegelt sich die gestiegene Fremdfinanzierung der zugekauften Immobilien wieder.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Gesellschaft hat aufgrund der am 6. Juli 2007 durch den Bundesrat gebilligten Steuerreform die latenten Steuern im Berichtszeitraum teilweise berichtigt. So wurden alle Geschäftsvorfälle kritisch beurteilt ob diese im Geschäftsjahr 2007 oder in den folgenden Geschäftsjahren abgewickelt werden. Bei den Geschäftsvorfällen die nach dem 01. Januar 2008 abgewickelt werden, wurden die neuen Steuersätze gemäß der Steuerreform zur Berechnung der latenten Steuern angewendet. Durch die Neuberechnung der latenten Steuern erzielt die Gesellschaft im Berichtszeit einen Ertrag in Höhe von TEUR 6.829,2.

Konzernüberschuss

Es wurde im Berichtszeitraum ein Überschuss von TEUR 54.289,8 (Vorjahr: TEUR 19.047,3) erzielt. Hiervon entfallen auf die Aktionäre des Konzerns TEUR 52.798,1 (Vorjahr: TEUR 18.999,6) und auf den Minderheitsbesitz TEUR 1.491,7 (Vorjahr: TEUR 47,7).

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses durch die durchschnittlich gewichtet Anzahl der während der Perioden ausstehenden Stammaktien ermittelt. Das Ergebnis pro Aktie zum 30 September 2007 betrug EUR 2,78 (Vorjahr: EUR 1,24).

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie entspricht der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie. Dabei werden jedoch alle Auswirkungen aller verwässernden potenziellen Stammaktien, welche sich während der Periode im Umlauf befanden, berücksichtigt. Das Ergebnis pro Aktie zum 30. September 2007 betrug EUR 2,13 (Vorjahr: EUR 0,96).

Sonstige Angaben

Keine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der nicht geprüfte Konzern-Halbjahresfinanzbericht ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2006. Es wurden die Vorschriften über die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 angewendet.

Vorstand und Aufsichtsrat

Am 14. August 2007 hat der Aufsichtsrat Herrn Christoph Wittkop zum weiteren Mitglied des Vorstands für den Bereich Asset Management bestellt. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist unverändert.

Versicherung des Vorstands

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.

Köln, im November 2007

Der Vorstand

Weitere Informationen

Finanzkalender

März 2008	Veröffentlichung vorläufiger Unternehmensdaten
April 2008	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2007
15. Mai 2008	Veröffentlichung Bericht über das 1. Quartal 2008
15. August 2008	Veröffentlichung Bericht über das 1. Halbjahr 2008
15. November 2008	Veröffentlichung Bericht über das 3. Quartal 2008

Der Zwischenbericht liegt auch in englischer Sprache vor und ist im Internet als Onlineversion unter www.cre.ag verfügbar.