

Colonia Real Estate AG Konzern-Finanzbericht (Halbjahr) 2007

(für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2007)



Halbjahresfinanzbericht 2007

1. Januar bis 30. Juni 2007

Zwischenlagebericht des Colonia Real Estate Konzerns

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

Geschäft und Rahmenbedingungen

Die allgemeine Konjunkturdynamik in Deutschland ist trotz Mehrwertsteuererhöhung seit Jahresbeginn ungebrochen. Deutschland stellt dabei weiterhin die Wirtschaftslokomotive in Europa dar. Der Immobilienmarkt war vor allem durch weitere Preissteigerungen und ein nochmals deutlich erhöhtes Transaktionsvolumen geprägt. Trotz eines leicht gestiegenen Zinsniveaus in der Eurozone in den ersten sechs Monaten diesen Jahres sind die Erwerbs- und Refinanzierungsmöglichkeiten für unser Unternehmen weiterhin als sehr positiv zu betrachten.

Mit der Übernahme der Immobiliengesellschaften Emersion und Domus mit einem Wohnungsbestand von 9.857 Wohneinheiten hat das Geschäftsvolumen des Colonia Real Estate Konzerns neue Dimensionen erreicht. Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich auf nunmehr 18.866 sowie 157 Gewerbeeinheiten erhöht.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat erstmalig die Milliardengrenze überschritten. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2006 verdreifacht auf über EUR 300 Mio.

Mit einem um 429 % gegenüber dem Vorjahreswert höheren Konzernüberschuss von EUR 47,3 Mio. sind bereits rund 76 % des vom Vorstand angestrebten Konzernjahresüberschusses erreicht.

Ertragslage

Die Gesamterträge erhöhten sich um 386 % und erreichten EUR 95,3 Mio. gegenüber EUR 19,6 Mio. im ersten Halbjahr 2006.

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erreichten EUR 23,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.) Die Erträge der erstmals konsolidierten Gesellschaften Emersion und Domus sind ab dem 1. April 2007 in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen worden.

Das aus der Vermietung erzielte Nettoergebnis erhöhte sich um EUR 10,9 Mio. auf EUR 15,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.).

Der Bereich Asset Management für Dritte zeigt weiterhin eine anhaltende Dynamik. Das Nettoergebnis aus Asset und Fondsmanagement erreichte EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.)

Die Resolution GmbH hat ihr erfolgreiches Asset Management Geschäft weiter ausgebaut und maßgeblich zum positiven operativen Ergebnis beigetragen. Mit dem kürzlich unterzeichneten Joint Venture mit dem internationalen Investor Strategic Value Partners als auch mit einem durch JP Morgan Asset Management betreuten Fonds, konnten neben Merrill Lynch im Februar 2007 zwei weitere hochkarätige Neukunden gewonnen werden. Die Kooperation mit JP Morgan ist auf den lukrativen Bereich Logistik und Gewerbeimmobilien („Light Industrial“) spezialisiert. Dieser Anlagebereich ist in Deutschland bisher vernachlässigt worden und birgt ein interessantes Renditepotenzial. Aufgrund der Spezialisierung auf einen Nischenbereich ergeben sich keine Interessenkonflikte mit bestehenden Mandanten im Asset Management Bereich. Nach der erfolgreichen Platzierung des Pflegeheimfonds „Carinvest I“ im ersten Quartal 2007 konzipiert die Colonia Fonds Management GmbH im laufenden Geschäftsjahr zwei weitere Fondsprodukte. Die vollständige Platzierung der beiden Produkte ist im 4. Quartal geplant. Dadurch fallen zunächst Betriebs- und Vorlaufkosten an, die erst durch Erträge am Jahresende nach dem vollzogenen Verkauf der Fondsprodukte ausgeglichen werden.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich aufgrund des stark gestiegenen Geschäftsvolumens und aufgrund von einmaligen Sonderbelastungen auf EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: 3,2 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. Ferner sind in den Personalaufwendungen die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen für die aktienbasierte Vergütung aus den Mitarbeiteroptionsprogrammen 2005 und 2006 in Höhe von EUR 1,7 Mio. enthalten.

Für Zwecke des Halbjahresabschlusses haben wir eine international renommierte Immobilienbewertungsgesellschaft beauftragt, den aktuellen Marktwert unserer Immobilienbestände zu ermitteln. Das Gutachten erfüllt die Anforderungen nach IFRS. Danach war ein unrealisierter Ergebnisbeitrag nach IAS 40 in Höhe von EUR 61,5 Mio. (Vorjahr: 12,9 Mio.) zu verbuchen.

Das Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen erreichte EUR 73,0 Mio. gegen über EUR 14,6 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Aufgrund des deutlich höheren Immobilienvermögens sind auch die Finanzierungsaufwendungen angestiegen. Das Nettozinsergebnis betrug EUR 11,5 Mio. (Vorjahr: 2,6 Mio.)

Mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 47,3 Mio. (Vorjahr: 8,9 Mio.) haben wir ein erneutes Rekordergebnis erzielt und auch das Ergebnis des gesamten Jahres 2006 deutlich übertroffen.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat EUR 1.065 Mio. erreicht (Vorjahr per 31. Dezember 2006: EUR 420 Mio.) Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus dem Erwerb der beiden Gesellschaften Emersion und Domus sowie aus dem starken Anstieg der liquiden Mittel auf insgesamt EUR 215,5 Mio. (Vorjahr: EUR 36,0 Mio.).

Der Bestand an Wohnimmobilien wurde zum 30. Juni 2007 durch einen internationalen unabhängigen Gutachter zum Marktwert neu bewertet.

Aufgrund der im Mai 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhten sich das Gezeichnete Kapital um EUR 6,3 Mio. auf EUR 22,0 Mio. und die Anderen Rücklagen durch Einzahlung des erzielten Agio um EUR 163,9 Mio. auf EUR 208,2 Mio. Die Finanzschulden haben sich entsprechend dem stark erhöhten Immobilienbestand ebenfalls erhöht. Unter den kurzfristigen Schulden sind unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Stichtag noch nicht bezahlte Kaufpreisteile aus dem Erwerb der Immobiliengesellschaften Emersion und Domus enthalten. Die Kaufpreise wurden am 2. Juli 2007 vertragsgemäß bezahlt.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme erreicht 30,0% gegenüber 23,8% zum 31. Dezember 2006.

Informationen zu den einzelnen Segmenten

Investments Wohnimmobilien

Ab dem 1. April 2007 haben wir die Geschäftsführung der neu erworbenen Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH übernommen und die Gesellschaften in den Konsolidierungskreis des Colonia Real Estate Konzerns aufgenommen. Somit sind erstmalig im 2. Quartal 2007 die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 10,2 Mio. in die Konzerngewinn- und Verlustrechnung eingeflossen.

Zum 30. Juni 2007 haben wir von der Option auf den Erwerb der restlichen Anteile an den beiden Gesellschaften Gebrauch gemacht und damit unser ursprüngliches Jahresziel von 20.000 Wohneinheiten frühzeitig erreicht.

Am 15. Juni 2007 wurde in einer von der Presse viel beachteten Veranstaltung in Elmshorn zusammen mit dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein und den Vertretern der Stadt der symbolische Startschuss für die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an unseren Wohnbeständen in Elmshorn und Itzehoe gegeben. Der Minister bezeichnete die Zusammenarbeit zwischen Land, Stadt und unserer Gesellschaft als vorbildlich. Die Baumaßnahmen haben bereits im Frühjahr begonnen. Die Finanzierung erfolgt durch Inanspruchnahme von fest zugesagten Fördermitteln des Landes Schleswig-Holstein und der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Täglich geht eine Flut von Wohnimmobilienangeboten ein, die wir einer gründlichen Vorauswahl unterziehen. Im 2. Quartal 2007 konnten daraus wieder mehrere interessante Portfolien identifiziert und einer umfassenden „due diligence“ unterzogen werden. Die laufenden Verhandlungen lassen erwarten, dass es im 3. Quartal 2007 zu Vertragsabschlüssen kommen wird. Der Vorstand bestätigt seine Planung bis Mitte 2008 den Wohnimmobilienbestand selektiv auf 30.000 Wohneinheiten zu erhöhen. Die geplante Pauschalbesteuerung der EK02-Bestände von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wird nach Einschätzung der Gesellschaft zu einer Erhöhung der Transaktionen und des Angebotes auf dem deutschen Wohnungsmarkt führen. Da die Colonia Real Estate bisher keine EK02-Bestände erworben hat, wird es bei Umsetzung des Gesetzentwurfs keine Sonderbelastungen geben. Im Gegenteil erwartet die Gesellschaft attraktive Akquisitionsmöglichkeiten in einem sich konsolidierenden Marktumfeld.

Co-Investments Gewerbeimmobilien

Auch im 2. Quartal 2007 konnten wir ein Co-Investment mit einem renommierten Partner abschließen. Es handelt sich um den US-amerikanischen Investor „Strategic Value Partner, LLC. Die Colonia Real Estate AG hat sich mit 10% am Kapital der Projekt-Gesellschaft beteiligt. Ziel des Investments ist der Erwerb der Immobilien der Berliner Verkehrsbetriebe und deren anschließende Restrukturierung.

Eine weitere Kooperation mit der Investmentbank JPMorgan wurde vorbereitet. Zu Beginn des laufenden Quartals wurde eine Gesellschaft gegründet, an der 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 mindestens EUR 200 Mio. tätigen. Zwei Objekte mit einem Ankaufsvolumen von ca. EUR 40 Mio. sind bereits in der Ankaufsvorbereitung.

Fonds- und Asset Management

Die Nachfrage für professionelles externes Management von Gewerbeportfolien ist nach wie vor ungebrochen. Die Wachstumszahlen in diesem Bereich sprechen für sich. Konsequenterweise haben wir daher die Beteiligung an der Resolution kürzlich von 56% auf 75,1% erhöht. Die restlichen Anteile verbleiben weiterhin beim Management. Mit derzeit rund EUR 2,5 Mrd. betreuten Immobilienvermögen (Assets under Management) im Konzern gehört die Colonia Real Estate Gruppe zu den führenden unabhängigen Vermögensverwaltern für Immobilien in Deutschland. Die im Rahmen unserer Strategie eingegangenen Minderheitsbeteiligungen an neu gegründeten Immobiliengesellschaften gemeinsam mit namhaften Investoren stehen

grundsätzlich unter dem Geschäftsziel, die Resolution GmbH als Geschäftspartner für das Asset Management der erworbenen Immobilienfonds einzusetzen. Daraus ergeben sich kontinuierlich steigende Umsätze aus dem Asset-Management-Geschäft. Die CRE Fonds Management GmbH ist im laufenden Geschäftsjahr mit der Konzeption von zwei Fonds für den professionellen und den privaten Markt zu konzipieren. Entsprechende Immobilien im Bereich konnten bereits vertraglich gesichert werden.

Finanzlage

Im Mai hat die Colonia Real Estate AG die bisher bedeutendste Kapitalerhöhung in ihrer Unternehmensgeschichte durchgeführt. Das Grundkapital wurde um EUR 6.281.600 durch Ausgabe neuer Aktien auf EUR 21.985.600 erhöht. Ein Konsortium bestehend aus den Banken UBS Investment Bank, Merrill Lynch International und UniCredit Markets & Investment Banking (HypoVereinsbank) hatte die neuen Aktien übernommen mit der Maßgabe, sie den Aktionären im Rahmen ihres Bezugsrechts im Verhältnis 5 zu 2 zum Preis von EUR 28,50 je Aktie anzubieten.

Einschließlich Agio sind der Gesellschaft netto EUR 172 Mio. zugeflossen. Die Eigenkapitalausstattung wurde damit nachhaltig gestärkt. Das gesamte Eigenkapital des Konzerns belief sich per 30. Juni 2007 auf EUR 319,4 Mio. Dies entsprach einem Anteil von 30 % an der Bilanzsumme.

Ein Teilbetrag aus dem Kapitalerhöhungserlös wurde zur Bezahlung der restlichen 49% Anteile an den Immobiliengesellschaften Emersion und Domus verwendet.

Die Cash-flow-Rechnung zeigt aus dem operativen Geschäft einen Überschuss in Höhe von EUR 2,0 Mio..

Risikobericht

Im Zuge der Halbjahresberichterstattung wurde die Risikosituation im Konzern überprüft. Hierbei spielte die Kontrolle der Zinsvereinbarungen aufgrund der anhaltenden Steigerungen für Kredite eine wesentliche Rolle. Wie bereits im Jahresabschluss 2006 dargelegt, sind alle Darlehen mit langfristigen Zinsvereinbarungen ausgestattet. Bei neuen Projekten und deren Finanzierung ist jedoch von höheren Zinssätzen auszugehen, was zur Belastung der Renditen führen könnte.

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 2. Halbjahr 2007

Wir beurteilen das aktuelle Marktumfeld weiterhin als sehr positiv. Wir erwarten daher ein unverändert hohes Wachstum in allen Geschäftsbereichen. Im Bereich Wohnimmobilien sehen wir für das 2. Halbjahr sich zunehmend verbessernde Bedingungen zum Erwerb weiterer attraktiver Wohnimmobilienportfolios. Ziel ist weiterhin das Erreichen eines Bestandes von 30.000 Wohneinheiten innerhalb der nächsten 12 Monate. Im Bereich Asset Management gehen wir aufgrund der starken Nachfrage vorwiegend internationaler Investoren für deutsche Gewerbeimmobilien von mindestens einem Anstieg auf EUR 3 Mrd. betreutes Immobilienvermögen (Asset under Management) per Ende 2007 aus.

Am 29. Juni 2007 unterzeichnete die Colonia Real Estate AG den Kaufvertrag über den Erwerb von 70% der Anteile am Stammkapital der Accentro real estate GmbH, Stuttgart. Accentro ist ein deutschlandweit tätiger Dienstleister in den Bereichen Wohnungsprivatisierung und Asset Management. Der Colonia Real Estate Konzern erhält dadurch Zugriff auf das Netzwerk und die Ressourcen ihrer neuen Tochter im wachstumsstarken Süden Deutschlands. Die Gesellschaft wird ab dem 3. Quartal 2007 in den Konzernabschluss integriert.

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

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

	Quartalsbericht (aktuelles Quartal) TEUR	Quartalsbericht (Vergleichs- quartal Vorjahr) TEUR	Kumulierter Zeitraum (aktuelles Geschäftsjahr) TEUR	Kummulierter Zeitraum (Vergleichs- periode Vorjahr) TEUR
Gesamt Erträge (ohne Zinserträge)	81.238,0	10.728,2	95.326,6	19.586,4
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzierungskosten)	17.930,1	3.046,3	22.317,7	5.024,6
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16.135,0	3.149,0	23.680,3	5.979,3
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	0,0	0,0	0,0	0,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	- 7.530,0	- 922,5	- 8.138,6	- 1.371,6
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.605,0	2.226,5	15.541,7	4.607,7
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	3.296,7	545,3	9.378,4	545,3
Aufwendungen fürs Asset und Fonds Management	- 2.296,1	- 402,3	- 3.571,5	- 402,3
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	1.000,6	143,0	5.806,9	143,0
Allgemeine Verwaltungskosten	- 7.406,1	- 1.729,6	- 9.905,5	- 3.247,3
Sonstige Einkünfte	343,6	131,6	805,2	131,6
Sonstige Aufwendungen	- 151,9	8,1	- 156,1	- 3,4
Sonstiges Nettoergebnis	191,7	139,7	649,1	128,2
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen der Veräußerungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 546,0	0,0	- 546,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 546,0	0,0	- 546,0	0,0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	61.462,7	6.902,3	61.462,7	12.930,2
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	61.462,7	6.902,3	61.462,7	12.930,2
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	63.307,9	7.681,9	73.008,9	14.561,8
Zinsaufwand	- 10.775,1	- 1.911,4	- 13.197,8	- 3.329,8
Zinsertrag	1.357,9	696,2	1.690,6	720,2
Konzernjahresüberschuss vor Steuern	53.890,7	6.466,7	61.501,7	11.952,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 11.747,4	- 1.581,4	- 14.174,9	- 3.011,3
Konzernjahresüberschuss	42.143,3	4.885,3	47.326,8	8.940,9
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzern	41.412,3	4.871,5	45.535,4	8.922,8
Minderheitenanteile	731,2	11,0	1.791,4	18,1
Konzernjahresüberschuss	42.143,5	4.882,5	47.326,8	8.940,9
Unverwässert	17.518.684	15.214.477	2,60	0,59
Verwässert	23.354.829	19.685.780	1,95	0,49

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

	2007	2006
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	789.869,8	353.220,0
Sachanlagen	2.912,8	310,6
Sonstige Beteiligungen	12.019,2	11.112,9
Darlehen	124,0	124,0
Geschäfts- oder Firmenwert	3.475,2	1.975,2
Latente Steuern	9.253,2	4.519,7
Summe langfristige Vermögenswerte	817.654,2	371.262,4
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	4.376,5	7.645,3
Laufende Ertragsteueransprüche	149,0	2,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	27.275,0	5.243,9
Wertpapiere des Umlaufvermögen	47.651,9	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	167.840,3	35.999,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	247.292,7	48.890,5
Summe Vermögenswerte	1.064.946,9	420.152,9
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	21.985,6	15.704,0
Andere Rücklagen	208.185,6	44.267,7
Gewinnrücklage	86.464,2	39.235,1
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	<u>316.635,4</u>	<u>99.206,8</u>
Minderheitenanteile	2.737,6	946,1
Summe Eigenkapital	319.373,0	100.152,9
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	460.357,1	113.928,5
Wandelschuldverschreibung	52.440,7	52.304,4
Latente Steuern	62.196,5	16.114,8
Summe langfristige Schulden	574.994,3	182.347,7
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	4,9
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	34.436,8	26.911,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	123.264,3	99.104,4
Steuerrückstellungen	12.878,5	11.631,6
Summe kurzfristige Schulden	170.579,6	137.652,3
Summe Schulden	745.573,9	320.000,0
Summe Eigenkapital und Schulden	1.064.946,9	420.152,9

Colonia Real Estate AG, Köln

Konzernkapitalflussrechnung zum 30. Juni 2007

	2007	2006
	TEUR	TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit		
Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	73.009	14.566
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	- 61.463	- 12.930
Realisiertes Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	546	0
Aktienbasierte Vergütung	1.694	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	129	15
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	- 4.377	0
Veränderung der Forderungen	- 22.031	448
Veränderung der Verbindlichkeiten	24.160	18.633
	<hr/>	<hr/>
Operativer Mittelzufluss	11.667	20.732
Zinsauszahlungen	- 13.198	- 3.330
Zinseinzahlungen	1.691	720
Gezahlte Ertragsteuern	1.871	155
	<hr/>	<hr/>
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.031	18.277
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	- 375.733	- 63.176
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	- 2.731	- 17
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	- 13.643	0
Auszahlungen für Investitionen in kurzfristige Wertpapiere	- 47.652	0
	<hr/>	<hr/>
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 439.759	- 63.193
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	170.200	42.815
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	0	0
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	0	0
Auszahlungen für Transaktionskosten Wandelschuldverschreibung	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	408.550	4.905
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	- 9.175	- 4.646
	<hr/>	<hr/>
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	569.574	43.074
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	131.846	- 1.841
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.994	17.503
	<hr/>	<hr/>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	167.840	15.662

Colonia Real Estate AG, Köln

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das Geschäftsjahr 2007

	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheiten- anteile	Gesamt
	Gezeichnetes	Andere	Gewinn-	Summe		
	Kapital	Rücklagen	rücklage			
TEUR	TEUR	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	163.918	0	170.200	0	170.200
Aktienbasierte Vergütung	0	0	1.694	1.694	0	1.694
Konzernüberschuss	0	0	45.535	45.535	1.791	47.326
Stand am 30. Juni 2007	21.986	208.186	86.464	316.636	2.737	319.373

Allgemeine Angaben zum Halbjahresfinanzbericht

Erläuterungen zur Bilanz

Verkehrswerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Zum 30 Juni 2007 hat 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.

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 beide ansässig in Grünwald.

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. Somit erhöhte sich der Geschäfts- oder Firmenwert um TEUR 1.500,0 auf TEUR 3.475,2. Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert der Gesellschaften Emersion und Domus wurde mit dem Ertrag aus der Bewertung zum beizulegenden Wert im Berichtszeitraum verrechnet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen erhöhten sich im Berichtszeitraum um TEUR 22.031,1 auf TEUR 27.275,0. Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen betragen zum 30. Juni 2007 aus dem Asset Management TEUR 6.465,7 Die Mietforderungen betragen am Erstellungstermin TEUR 20.709,3.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Berichtszeitraum wurde nicht benötigte Liquidität in höherverzinsliche kurzfristige Wertpapiere angelegt. Es wurde bis zum 30. Juni 2007 ein Ertrag von rund TEUR 60,0 erzielt.

Liquidität

Die Liquidität erhöhte sich um TEUR 131.841,2 auf TEUR 167.840,3. Zu diesem Liquiditätsanstieg trugen die Refinanzierung des Portfolios Elmshorn / Itzehoe und Brake, welches durch reines Eigenkapital finanziert war und die Barkapitalerhöhung im Mai bei. Die Liquiditätslage des Konzerns stellt sich nach wie vor als unverändert sehr erfreulich dar.

Entwicklung des Eigenkapitals

Die vorübergehende Reduzierung der Eigenkapitalquote im 1. Quartal 2007 wurde mit der durchgeführten Kapitalerhöhung egalisiert. Somit erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 219.220,1 auf TEUR 319.373,0. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. Juni 2007 30,0% (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. Die Finanzschulden stiegen von TEUR 140.844,8 auf TEUR 494.793,9.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen um TEUR 24.159,9 auf TEUR 123.264,4 (Vorjahr TEUR 99.104,5) resultiert im Wesentlichen aus der offenen Kaufpreisverpflichtung aus dem Anteilskauf der Gesellschaften Emersion und Domus in Höhe von TEUR 71.000,0 sowie übernommene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 26.486,9. Im Berichtszeitraum wurde der Kaufpreis für das Portfolio Helle Aue vollständig in Höhe von TEUR 83.200,0 gezahlt.

Erläuterung zur Gewinn und Verlustrechnung

Gesamt Erträge (ohne Zinserträge)

Die gesamt Erträge wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 75.740,2 auf TEUR 95.326,6 gesteigert (Vorjahr: TEUR 19.586,4).

Erträge aus der Vermietung

Gewerbeimmobilien	TEUR	656,4
Hotelimmobilien	TEUR	1.055,1
Wohnimmobilien	TEUR	21.968,8

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 5.979,3 auf TEUR 23.680,3.

Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 6.767,0 erhöht auf TEUR 8.138,6 (Vorjahr: TEUR 1.371,6). Die Position enthält nicht weiter zu belastende Kosten für Reparaturen, Instandhaltung und Verwaltung. Der überproportionale Anstieg der Kostenposition spiegelt den Leerstand im gesamten Portfolio wieder.

Umsätze aus dem Asset und Fonds Management

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Segmente Asset und Fonds Management Umsätze in Höhe von TEUR 9.378,4 (Vorjahr: TEUR 545,3)

Asset Management	TEUR	7.049,7 (Vorjahr: TEUR 545,3)
Fonds Management	TEUR	2.328,7 (Vorjahr: TEUR 0,0)

Aufwendungen für Asset und Fonds Management

Die Aufwendungen beinhalten Materialkosten, Personalkosten, Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwand. So entfallen im Berichtszeitraum auf das Asset Management TEUR 2.395,6 (Vorjahr: TEUR 302,8) und auf das Fonds Management

TEUR 1.175,8 (Vorjahr: TEUR 99,5). Die Gesamtaufwendungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 3.571,5.

Allgemeine Verwaltungskosten

Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, die Abschreibungen und die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, welche den einzelnen Segmenten nicht zugeordnet werden können. So stiegen die allgemeinen Verwaltungskosten im Berichtszeitraum um TEUR 6.658,3 auf TEUR 9.905,5 (Vorjahr: TEUR 3.247,3).

	2007	2006
	TEUR	TEUR
Personalaufwand	2.568.422,1	1.064.211,7
Rechts- und Beratungskosten	3.579.467,7	1.119.692,7
Bankkosten/-provisionen	1.511.021,2	59.058,4
Reise und Werbungskosten	401.880,3	225.628,1
Hauptversammlung / Pflichtveröffentlichungen	106.370,3	66.464,4
AfA	87.363,3	13.821,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.650.988,9	698.405,1
Gesamt	9.905.513,7	3.247.282,0

Zinsaufwand

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Zinsaufwendungen um TEUR 9.868,0 auf TEUR 13.197,8 (Vorjahr TEUR 3.329,8). Hier spiegelt sich die gestiegene Fremdfinanzierung der zugekauften Immobilien wieder.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Wesentlichen beinhalten die Steuern vom Einkommen und Ertrag latente Steuern.

Konzernüberschuss

Es wurde im Berichtszeitraum ein Überschuss von TEUR 47.326,8 (Vorjahr: TEUR 8.940,9) erzielt. Hiervon entfallen auf die Aktionäre des Konzerns TEUR 45.535,4 (Vorjahr: TEUR 8.922,8) und auf den Minderheitsbesitz TEUR 1.791,4 (Vorjahr: TEUR 18,1).

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 Juni 2007 betrug EUR 2,60 (Vorjahr: EUR 0,59).

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. Juni 2007 betrug EUR 1,95 (Vorjahr: EUR 0,49).

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft wird aufgrund der am 6. Juli 2007 durch den deutschen Bundesrat gebilligten Steuerreform die latenten Steuern im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 berichtigen.

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

Im Berichtszeitraum haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben.

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 Konzern-

zwischenlagebericht 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 August 2007

Der Vorstand

Weitere Informationen

Finanzkalender

15. November 2007	Zwischenbericht Januar bis September 2007
März 2008	Veröffentlichung vorläufiger Unternehmensdaten
April 2008	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2007

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