



Colonia Real Estate AG

*Quartalsfinanzbericht Q1 2008*

## Konzernzwischenlagebericht für das erste Quartal 2008

### Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Nachdem das Geschäftsjahr 2007 der Colonia Real Estate AG durch ein enormes Wachstum in sämtlichen Unternehmensbereichen gekennzeichnet war, fokussiert die Colonia Real Estate AG in 2008 auf die Realisierung der Wertschöpfungspotentiale durch ein konsequentes und nachhaltiges Asset Management.

Die Gesamterträge stiegen ohne Verkaufserlöse um 67,4% auf EUR 23,6 Mio. (Vorjahr EUR 14,1 Mio.). Das Konzernergebnis hingegen sank auf EUR -10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) aufgrund von Sondereffekten aus der Abwertung von Zinsswaps in Höhe von EUR 8,5 Mio. Dabei entwickelten sich die Mieteinnahmen geplant positiv. Die Einnahmen aus der Vermietung und die Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten verdreifachten sich gegenüber dem Vorjahresquartal auf EUR 21,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.). Nach den Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen verblieb ein Überschuss aus der Vermietung von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.). Die US-Subprime Krise und die zurückhaltende Kreditvergabe der Banken wirkte im ersten Quartal 2008 nach wie vor dämpfend auf den Transaktionsbereich. Dies führte zu einem Rückgang der Umsätze aus dem Asset- und Fondsmanagement auf EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1) und einem Netto Ergebnis von EUR -0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.).

Die einzelnen Unternehmensbereiche haben sich im ersten Quartal 2008 wie folgt entwickelt.

### Investments Wohnimmobilien

Durch die in 2007 getätigten Akquisitionen konnte der Bestand an renditestarken Portfolien im Bereich Wohnimmobilien auf rund 19.800 Wohneinheiten mit Schwerpunkt in Deutschland ausgebaut werden. Beim Management des Wohnungsbestandes konnten wir unsere Planungen deutlich übertreffen.

Die Entwicklung der Wohnungsportfolien hat sich auch im ersten Quartal 2008 wie erwartet entwickelt. Die Leerstände in den Berliner Beständen konnten auf niedrigen Niveaus gehalten werden, nachdem dort im vergangenen Jahr bereits über 50% des existierenden Leerstandes reduziert wurde. Das Maximilian Portfolio in Salzgitter wurde in den vergangenen Monaten durch den Asset Manager der Colonia Real Estate übernommen und mit der Neupositionierung begonnen. Der dortige externe Hausverwalter hat entsprechend neue Vermietungsansätze in der Umsetzung. Der Leerstand ist in den ersten 3 Monaten vor allem saisonal bedingt leicht gestiegen. Für die kommenden Monate lassen die eingeleiteten Vermietungsaktivitäten deutliche Leerstandsreduktionserfolge erwarten. Bei den Portfolien, die im Moment modernisiert werden – hier im speziellen Elmshorn / Itzehoe, Brake und Geilenkirchen – wurde der Leerstand bewusst weiter hoch gelassen, um die deutlich verbesserte Immobilienqualität zu besseren Konditionen zu vermieten.

Unser Programm „Nachhaltiges Wohnen“, das bisher in erster Linie auf Wärme dämmende Modernisierungsmaßnahmen abzielte, wurde nun um den Bereich der Nutzung von alternativen Energien erweitert. Im März

2008 hat die Colonia Real Estate AG einen Rahmenvertrag mit der börsennotierten systaic AG abgeschlossen, der die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der alternativen Energien unter Nutzung der Dächer der Wohnimmobilien unserer Gesellschaften beinhaltet. Dementsprechend wird die systaic AG in den kommenden Monaten des Jahres 2008 Solarstromanlagen in einem Volumen von bis zu EUR 100 Millionen liefern und schlüsselfertig installieren.

### **Co-Investments Gewerbeimmobilien**

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen sind in den vergangenen Jahren Co-Investments in Gewerbeimmobilien mit Partnern wie Merrill Lynch Global Principal Investments, JPMorgan Asset Management, UBS Global Asset Management, Strategic Value Partners, LLC, und Oaktree eingegangen. Das Investitionsvolumen für die Minderheitenanteile belief sich Ende 2007 auf rund EUR 21,4 Mio.

Im ersten Quartal 2008 hat die Colonia Real Estate AG mit der Merrill Lynch Global Principal Investments („ML-GPI“) einen Joint Venture Vertrag über den Kauf eines gemischten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios von einer deutschen Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Der Kaufpreis lag bei rund EUR 75 Mio.. Colonia Real Estate beteiligt sich als Co-Investor mit einem Anteil von 10%. Das erworbene Portfolio besteht aus 28 Immobilien an neun Standorten in Deutschland mit einer Gesamtfläche von insgesamt rund 69.000 Quadratmetern. Davon sind circa 40% Wohn- und 60% Gewerbefläche. ML-GPI und die Colonia Real Estate AG planen eine Renditeoptimierung des Portfolios durch die nachhaltige Verringerung des Leerstandes und Aufwertung der Bestände.

Der in 2007 abgeschlossene Vertrag mit dem US-amerikanischen Investor „Strategic Value Partners, LLC“ über die Beteiligung der Colonia Real Estate AG mit 10% am Kapital der Projektgesellschaft, die im Juli 2007 das „Serail“-Portfolio mit vollvermieteten Büroimmobilien in Berlin von den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) erworben hatte, wurde im ersten Quartal 2008 wirksam. Das Immobilienportfolio hat eine Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 59.000 Quadratmetern.

Colonia's Asset Management Tochter CRE Resolution GmbH begleitete die Investoren bei den Transaktionen als Berater und übernimmt das Asset Management der Portfolien.

### **Asset und Fonds Management**

Der Unternehmensbereich Asset und Fonds Management wird durch die drei Unternehmen CRE Resolution GmbH, CRE Accentro GmbH und CRE Fonds Management GmbH abgedeckt.

Die CRE Resolution GmbH übernimmt das Asset Management für die im Bestand des CRE-Konzerns befindlichen Immobilien als auch für die im Rahmen der Co-Investments gehaltenen Immobilienportfolien. Ende 2007 belief sich das verwaltete Immobilienvolumen auf rund EUR 3 Mrd.. Darüber hinaus ist die CRE Resolution GmbH als Transaktionsberater im Rahmen der Co-Investments tätig.

Die CRE Accentro GmbH ist auf dem Gebiet der Privatisierung von Wohnimmobilien aktiv. Der zu privatisierende eigene Wohnimmobilienbestand beläuft sich derzeit auf rund EUR 3,8 Mio. und die Privatisierungsaufträge von Dritten auf ein Immobilienvermögen von rund EUR 250 Mio..

Die Geschäftstätigkeit der Colonia Fonds Management GmbH umfasst die Erstellung von strukturierten Fondsprodukten. Nachdem im Geschäftsjahr 2007 die ersten strukturierten Produkte „Careinvest I und II“ mit Schwerpunkt Pflegeheime an einen offenen Immobilien-Spezialfonds erfolgreich platziert werden konnten, wurde aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach diesem Produkt noch im Geschäftsjahr 2007 ein weiterer Fonds mit Pflegeheimen konzipiert. Anfang April 2008 wurde mit dem Emissionshaus HGA Capital, einer Tochter der HSH Real Estate AG, vereinbart, einen geschlossenen Pflegeheimfonds für private Anleger aufzulegen. Gegenstand dieses Pflegeheimfonds werden auch die von der Colonia Fonds Management GmbH bereits im Bestand befindlichen Pflegeheim-Immobilien sein.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

Aufgrund der enormen Ausweitung der Geschäftstätigkeit des Konzerns im Geschäftsjahr 2007 ist die Ertragslage des ersten Quartals 2008 nur eingeschränkt vergleichbar mit den korrespondierenden Werten des ersten Quartals 2007. Das Konzernergebnis im ersten Quartal 2008 wurde durch einen Sondereffekt aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften belastet. Infolge des volatilen Kapitalmarktumfeldes haben sich die zugrunde zulegenden Zinsstrukturkurven am Bilanzstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um rund 40 Basispunkte reduziert. Hieraus ergab sich im ersten Quartal 2008 eine Abwertung der Zinsswaps in Höhe von EUR 8,5 Mio.. Ohne diesen Sondereffekt hätte sich ein Konzernergebnis vor Steuern von EUR -3,2 Mio. ergeben.

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 31.03.2008	01.01.2007 - 31.03.2007	Veränderung
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	10.071,4	6.936,7	3.134,7
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	-424,3	4.806,3	-5.230,6
Allgemeine Verwaltungskosten	-6.494,8	-2.499,4	-3.995,4
Sonstiges Nettoergebnis	757,8	457,4	300,4
<b>Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen</b>	<b>3.910,1</b>	<b>9.701,0</b>	<b>-5.790,9</b>
Finanzergebnis	-15.693,9	-2.090,1	-13.603,8
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>-11.783,8</b>	<b>7.610,9</b>	<b>-19.394,7</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.685,1	-2.427,5	4.112,6
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-10.098,7</b>	<b>5.183,4</b>	<b>-15.282,1</b>

Aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Mieterträge und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten in Höhe von EUR 21,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.) erzielt. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) gegenüber, so dass insgesamt aus der Vermietung ein Ergebnis von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.) generiert werden konnte.

Das Ergebnis des Bereichs Asset und Fonds Management hat sich im Vergleich zur korrespondierenden Vorjahresperiode deutlich um EUR 5,2 Mio. auf EUR -0,4 Mio. reduziert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im ersten Quartal 2008 im Gegensatz zum ersten Quartal 2007 keine Transaktionserträge aus dem Bereich Asset Management sowie keine Erträge aus der Platzierung von Fonds realisiert werden konnten. Die Realisierung dieser Erträge hängt unmittelbar mit dem Abschlusszeitpunkt der jeweiligen Transaktionen zusammen und kann daher zu einer verzerrten Darstellung auf Quartalsbasis führen.

Die Verwaltungskosten erhöhten sich im Rahmen der Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für Aktienoptionen.

Das Finanzergebnis betrug EUR -15,7 Mio. (Vorjahr: EUR -2,1 Mio.). Die Erhöhung resultiert aus dem gestiegenen Finanzierungsvolumen sowie aus der Abwertung von Zinsswaps in Höhe von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Der ausgewiesene Ertrag aus Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. gegenüber einem Steueraufwand in der korrespondierenden Vorjahresperiode in Höhe von EUR 2,4 Mio. ergab sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der latenten Steuerverpflichtungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Zinsswaps zum beizulegenden Zeitwert.

### Vermögens- und Finanzlage

Im Vergleich zum 31. Dezember 2007 hat sich die Vermögens- und Finanzlage des CRE-Konzerns zum 31. März 2008 nicht wesentlich verändert. Die Eigenkapitalquote zum 31. März 2008 beläuft sich auf 30,6% nach 31,2% zum 31. Dezember 2007. Der gesetzte Zielkorridor von 25% -30% wird damit weiterhin leicht überschritten.

Angaben in TEUR	31.03.2008	31.12.2007	Veränderung
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte	962.198,3	955.881,1	6.317,2
Kurzfristige Vermögenswerte	75.908,7	78.015,5	-2.106,8
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.038.107,0</b>	<b>1.033.896,6</b>	<b>4.210,4</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	317.376,7	322.469,2	-5.092,5
Langfristige Schulden	606.976,5	606.212,4	764,1
Kurzfristige Schulden	113.753,8	105.215,0	8.538,8
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.038.107,0</b>	<b>1.033.896,6</b>	<b>4.210,4</b>

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (EUR 924,2 Mio.; 31.12.2007: EUR 918,9 Mio.) und Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften (EUR 21,6 Mio.; 31.12.2007: EUR 21,4 Mio.). Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte ist hauptsächlich auf Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückzuführen (EUR 5,3 Mio.).

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten wurden zur Veräußerung bestimmte Immobilien aus dem Geschäftsbereich Asset und Fonds Management in Höhe von EUR 24,4 Mio. (31.12.2007: EUR 24,0 Mio.) ausgewiesen. Es handelt sich dabei mit einem Volumen in Höhe von EUR 20,6 Mio. um Pflegeheim-Immobilien und in Höhe von EUR 3,8 Mio. um zur Privatisierung vorgesehene Wohnimmobilien.

Die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen und zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Zinsderivate haben sich infolge einer Abwertung um EUR 8,5 Mio. auf EUR 1,5 Mio. zum 31. März 2008 reduziert.

Dieser Reduzierung der kurzfristigen Vermögenswerte stand der Anstieg der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten um EUR 6,3 Mio. gegenüber. Der Finanzmittelbestand (liquide Mittel abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten) betrug am Bilanzstichtag EUR 32,5 Mio. (31.12.2007: EUR 23,6 Mio.). Die Veränderung der Finanzmittel im ersten Quartal 2008 ergab sich wie folgt:

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 31.03.2008	01.01.2007 - 31.03.2007	Veränderung
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.739,8	49.889,1	-46.149,3
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-5.660,1	-124.618,1	118.958,0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	10.816,7	128.051,6	-117.234,9
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>8.896,4</b>	<b>53.322,6</b>	<b>-44.426,2</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	23.652,9	35.994,2	
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>32.549,3</b>	<b>89.316,8</b>	

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit im ersten Quartal 2008 in Höhe von EUR 3,7 Mio. wurde wesentlich durch eine Umfinanzierung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beeinflusst. Im Zusammenhang mit diesen Immobilien wurde im ersten Quartal 2008 ein weiterer Kredit in Höhe von EUR 8,2 Mio. aufgenommen. Ohne Berücksichtigung dieser dem operativen Bereich zuzuordnenden Kreditaufnahme hätte sich ein negativer Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 4,5 Mio. ergeben. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit im korrespondierenden Vorjahresquartal war im Wesentlichen auf eine passivierte Kaufpreisverbindlichkeit zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit im ersten Quartal 2008 in Höhe von EUR 5,7 Mio. resultiert überwiegend auf Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Im korrespondierenden Vorjahresquartal war der Mittelabfluss hauptsächlich auf die Akquisitionstätigkeit zurückzuführen.

Aus der Finanzierungstätigkeit wurden im ersten Quartal 2008 Mittel in Höhe von EUR 10,9 Mio. generiert. Hiervon entfallen EUR 6,7 Mio. auf die Aufnahme von Krediten und EUR 5,5 Mio. auf eine Kapitalerhöhung. Diesen Mittelzuflüssen standen die Tilgung von Krediten in Höhe von EUR 1,0 Mio. und Kosten im Zusammen-

hang mit der Kapitalerhöhung von EUR 0,4 Mio. gegenüber. Der Mittelzufluss im ersten Quartal 2007 resultierte überwiegend aus der Aufnahme von Krediten.

Im Februar 2008 wurde im Rahmen der im Geschäftsjahr 2007 mit der Société Générale abgeschlossenen Rahmenvereinbarung über eine sog. „Step-up Equity-Finanzierung“ eine Kapitalerhöhung um 360.000 Stückaktien durchgeführt. Hieraus ergab sich im ersten Quartal 2008 ein Kapitalzufluss von EUR 5,5 Mio., der zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs für die Anschaffung der Solaranlagen im Rahmen der Zusammenarbeit mit der systaic AG eingesetzt werden soll. Dieser Kapitalerhöhung stand der Periodenverlust in Höhe von EUR 10,1 Mio. gegenüber, so dass sich das Eigenkapital im ersten Quartal 2008 um EUR 5,1 Mio. verringerte.

Die kurz- und langfristigen Schulden zum 31. März 2008 haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 nicht wesentlich verändert. Die Geschäftstätigkeit ist überwiegend langfristig finanziert. Die Quote der langfristigen Schulden bezogen auf die gesamten Schulden betrug zum Quartalsstichtag 84% (31.12.2007: 85%).

### **Risiko- und Chancenbericht**

Die wesentlichen Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung sind im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2007 ausführlich dargestellt und haben sich im ersten Quartal 2008 nicht wesentlich verändert.

### **Nachtragsbericht**

Herr Klaus Reichert ist zum 30. April 2008 aus gesundheitlichen Gründen als Finanzvorstand aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG hat Herrn Ingmar Schmitt zum 01. Mai 2008 zum Finanzvorstand bestellt. Der Vertrag mit Herrn Schmitt läuft zunächst bis zum 31. Dezember 2008. Herr Schmitt war in 2005 bis 2006 Mitglied des Aufsichtsrats der Colonia Real Estate AG. Er begann nach dem Studium zum Diplom-Kaufmann an der Universität Köln seine Karriere bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Coopers & Lybrand (heute PWC). Über eine internationale börsennotierte Unternehmensberatung war er im Rahmen von diversen größeren M&A-Transaktionen tätig, sowie als Manager Konzernrechnungswesen für eine börsennotierte Holding in Hamburg in verantwortlicher Position. Zuletzt war Herr Schmitt Partner der Unternehmensberatung Schmitt & Partner. Diese ist auf die Beratung börsennotierter Konzerne bei der Prozessoptimierung im Rechnungswesen und der Konzernabschlüsse insbesondere im Rahmen von M&A Transaktionen sowie der Integration von Tochtergesellschaften spezialisiert. Er beriet unter anderem Unternehmen bei der Umstellung der Konzernabschlüsse auf IFRS im Rahmen von Börsengängen.

Ferner wurde der Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden der Colonia Real Estate Stephan Rind vom Aufsichtsrat um weitere 5 Jahre verlängert.

## Prognosebericht

Die aktuell weiterhin andauernde Unsicherheit an den internationalen Finanzmärkten hat auch im ersten Quartal die Colonia Real Estate AG nicht unverschont gelassen. Dies war insbesondere im Bereich Asset Management zu spüren, wo internationale Finanzinvestoren aufgrund der bestehenden Refinanzierungsrestriktionen der Banken nur bedacht am Markt agiert haben, größere Portfoliotransaktionen ausblieben und nur kleinere Transaktionen beratend mit betreut werden konnten und somit das bis dahin gewohnte Wachstum beeinträchtigt haben.

Die Auswirkungen aus steigenden Ölpreisen und wieder sinkenden Zinsen innerhalb der letzten Monate lassen die Sicherheit einer Prognose für 2008 nur schwer abschätzbar erscheinen.

Trotz der Unsicherheiten an den internationalen Finanzmärkten rechnen jedoch die Marktforschungsinstitute und das Institut der deutschen Wirtschaft für 2008 weiterhin mit einer stabilen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und einem Wirtschaftswachstum zwischen 1,5 – 2% in Deutschland.

Das positive Wachstum und der robuste Arbeitsmarkt werden dem Immobilienmarkt weiterhin positive Impulse hinsichtlich Mietsteigerungspotential und Leerstandsabbau geben. Aufgrund der sehr guten Asset Managementexpertise und der vorhandenen Infrastruktur gehen wir davon aus, dass wir auch in 2008 einen überdurchschnittlichen Leerstandsabbau bei gleichzeitiger Steigerung der Durchschnittsmiete erreichen können.

Zunehmend positivere Signale aus Gesprächen mit Investoren und Banken spiegeln die positive Einschätzung gegenüber dem deutschen Immobilienmarkt wieder und dem Interesse bei sinkenden Zinsen wieder vermehrt als Käufer am Markt aufzutreten.

Insbesondere wenn sich die schwierigen Refinanzierungskonditionen wieder nachhaltig entspannen sollten, gehen wir in den nächsten Monaten verstärkt von attraktiven Portfoliotransaktionen aus.

Der Colonia Real Estate Konzern befindet sich aufgrund seiner strategisch langfristigen Ausrichtung als führender integrierter Immobilien und Investment Asset Manager in einer starken Position im Immobiliengeschäft. Neben Zukäufen planen wir im laufenden Geschäftsjahr im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagement bis zu 15% unserer Bestände zu veräußern.

Hierbei gilt die Maßgabe, dass die Wertschöpfungspotenziale aufgrund konsequenten Asset Management weitgehend ausgeschöpft werden. Die im Geschäftsjahr 2007 begonnenen Investitionen insbesondere in energiesparende Maßnahmen werden im Jahr 2008 fortgesetzt. Darüber hinaus wurde ein umfassendes Programm zur Steigerung des Nettomietetrages beschlossen.

Mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr vorbereiteten und im 1. Quartal 2008 abgeschlossenen sowie weiteren geplanten Minderheitsbeteiligungen mit institutionellen Investoren im Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien zusammen mit namhaften internationalen Partnern planen wir die Steigerung des durch unseren Geschäftsbereich Immobilien Asset Management betreuten Immobilienvolumens und damit die Generierung

wachsender Honorar- und Provisionserlöse. Es wird aber voraussichtlich eine Verlagerung weg von wenigen großen hin zu mehreren kleineren Transaktionen geben. Der Aufbau eines hoch qualifizierten Mitarbeiterstammes ermöglicht auch die Übernahme des Asset Management für Wohnimmobilienportfolios von Drittkunden. Zusätzliche Umsatz- und Ertragsquellen erwarten wir aus der Privatisierung speziell für diesen Zweck erworbener Wohnimmobilien. Ferner ist die Ausweitung des Immobilien-Fondsgeschäfts vorgesehen.

Die Marktstrategie des Colonia Real Estate Konzern wird mittlerweile auch - neben den institutionellen Investoren - von strategisch langfristig orientierten Investoren, wie z.B. Pensionsfonds, gesehen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben für das Geschäftsjahr 2007 eine erstmalige Dividendenzahlung in Höhe von 0,25 € / Aktie vorgeschlagen. Die zukünftige Dividendenhöhe soll sich an den operativen Ergebnissen orientieren.

Für das Geschäftsjahr 2008 hält der Vorstand grundsätzlich an seiner Prognose fest. Das Erreichen dieser Prognose wird aber wesentlich von der weiteren Entwicklung des durch die Finanzmarktkrise beeinträchtigten Marktumfeldes abhängen.

## Konzernbilanz

<b>Aktiva</b>	Angaben in TEUR	31.03.2008	31.12.2007
<b>Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		924.167,2	918.902,0
Sachanlagen		911,3	921,5
Immaterielle Vermögenswerte		2.820,1	2.867,9
Beteiligungen		21.553,2	21.359,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.757,5	3.714,1
Aktive latente Steuern		8.989,0	8.116,2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>962.198,3</b>	<b>955.881,1</b>
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		24.448,6	24.019,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		17.443,5	17.768,7
Derivative Finanzinstrumente		1.467,3	10.003,0
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente		32.549,3	26.224,0
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>75.908,7</b>	<b>78.015,5</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.038.107,0</b>	<b>1.033.896,6</b>

## Konzernbilanz

<b>Passiva</b>	Angaben in TEUR	31.03.2008	31.12.2007
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		22.825,6	22.465,6
Andere Rücklagen		222.424,9	216.635,2
Eigene Anteile		-42,5	-42,5
Gewinnrücklagen		71.836,6	81.705,7
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>317.044,6</b>	<b>320.764,0</b>
Minderheitenanteile		332,1	1.705,2
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>317.376,7</b>	<b>322.469,2</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden		500.210,1	498.357,8
Wandelschuldverschreibung		54.241,4	53.983,7
Passive latente Steuern		52.525,0	53.870,9
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>606.976,5</b>	<b>606.212,4</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,0	2.571,1
Finanzschulden, kurzfristiger Teil		77.836,5	64.836,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		35.295,3	37.243,3
Steuerverbindlichkeiten		622,0	564,3
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>113.753,8</b>	<b>105.215,0</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>720.730,3</b>	<b>711.427,4</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>1.038.107,0</b>	<b>1.033.896,6</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 31.03.2008	01.01.2007 - 31.03.2007
<b>Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)</b>	<b>23.627,1</b>	<b>14.088,6</b>
<b>Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)</b>	<b>-19.717,0</b>	<b>-4.387,6</b>
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.729,4	7.545,3
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	6.893,9	0,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-11.551,9	-608,6
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>10.071,4</b>	<b>6.936,7</b>
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	1.230,9	6.081,7
Aufwendungen für das Asset und Fonds Management	-1.655,2	-1.275,4
<b>Netto Ergebnis Asset und Fonds Management</b>	<b>-424,3</b>	<b>4.806,3</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	<b>-6.494,8</b>	<b>-2.499,4</b>
Sonstige Einkünfte	772,9	461,6
Sonstige Aufwendungen	-15,1	-4,2
<b>Sonstiges Nettoergebnis</b>	<b>757,8</b>	<b>457,4</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen</b>	<b>3.910,1</b>	<b>9.701,0</b>
Finanzaufwendungen	-16.287,3	-2.422,7
Finanzerträge	593,4	332,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-15.693,9</b>	<b>-2.090,1</b>
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>-11.783,8</b>	<b>7.610,9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.685,1	-2.427,5
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-10.098,7</b>	<b>5.183,4</b>
Zuteilung auf:		
Aktionäre des Konzerns	-9.869,1	4.123,2
Minderheitenanteil	-229,6	1.060,2
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-10.098,7</b>	<b>5.183,4</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Angaben in EUR		
unverwässert	-0,44	0,27
verwässert	-0,35	0,19

## Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 31.03.2008	01.01.2007 - 31.03.2007
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernergebnis	-10.098,7	5.183,4
zzgl. Finanzergebnis	15.693,9	2.090,1
zzgl. Steueraufwendungen / abzgl. Steuererträge	-1.685,1	2.427,5
<b>= Netto Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>3.910,1</b>	<b>9.701,0</b>
Aktienbasierte Vergütung	909,0	0,0
Abschreibungen	215,7	30,2
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-514,1	-1.090,3
Veränderung der Finanzschulden, die den zur Veräußerung bestimmten Immobilien zuzuordnen sind	8.200,0	0,0
Veränderung der Forderungen	325,2	-22.381,3
Veränderung der Verbindlichkeiten	-3.320,5	69.302,0
<b>Operativer Mittelzufluss</b>	<b>9.725,4</b>	<b>55.561,6</b>
Zinsauszahlungen	-6.576,7	-2.422,7
Zinseinzahlungen	593,3	332,6
Gezahlte Ertragsteuern	-2,2	-3.582,4
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.739,8</b>	<b>49.889,1</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-5.265,2	-121.560,0
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-157,6	-2.583,7
Auszahlungen für Beteiligungen und Darlehen	-237,3	-474,4
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.660,1</b>	<b>-124.618,1</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	5.490,0	0,0
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-408,6	0,0
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	6.709,7	130.451,6
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-974,4	-2.400,0
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>10.816,7</b>	<b>128.051,6</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	8.896,4	53.322,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.652,9	35.994,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>32.549,3</b>	<b>89.316,8</b>

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Minderheitenanteil	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Aktien	Summe		
<b>Stand am 01.01.2007</b>	<b>15.704,0</b>	<b>46.258,2</b>	<b>37.244,5</b>	<b>0,0</b>	<b>99.206,7</b>	<b>946,2</b>	<b>100.152,9</b>
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	393,3	393,3
Periodenüberschuss	0,0	0,0	4.123,2	0,0	4.123,2	1.060,2	5.183,4
<b>Stand am 31.03.2007</b>	<b>15.704,0</b>	<b>46.258,2</b>	<b>41.367,7</b>	<b>0,0</b>	<b>103.329,9</b>	<b>2.399,7</b>	<b>105.729,6</b>
<b>Stand am 01.04.2007</b>	<b>15.704,0</b>	<b>46.258,2</b>	<b>41.367,7</b>	<b>0,0</b>	<b>103.329,9</b>	<b>2.399,7</b>	<b>105.729,6</b>
Barkapitalerhöhung	6.281,6	172.744,0	0,0	0,0	179.025,6	0,0	179.025,6
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-6.781,1	0,0	0,0	-6.781,1	0,0	-6.781,1
Aktienbasierte Vergütung	0,0	3.268,7	0,0	0,0	3.268,7	0,0	3.268,7
Ausübung von Aktienoptionen	480,0	1.145,4	0,0	0,0	1.625,4	0,0	1.625,4
Erwerb eigener Aktien	0,0	0,0	0,0	-42,5	-42,5	0,0	-42,5
Kapitalveränderungen aufgrund von Akquisitionen	0,0	0,0	-21.500,9	0,0	-21.500,9	-227,0	-21.727,9
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-563,0	-563,0
Periodenüberschuss	0,0	0,0	61.838,9	0,0	61.838,9	95,5	61.934,4
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>22.465,6</b>	<b>216.635,2</b>	<b>81.705,7</b>	<b>-42,5</b>	<b>320.764,0</b>	<b>1.705,2</b>	<b>322.469,2</b>
<b>Stand am 01.01.2008</b>	<b>22.465,6</b>	<b>216.635,2</b>	<b>81.705,7</b>	<b>-42,5</b>	<b>320.764,0</b>	<b>1.705,2</b>	<b>322.469,2</b>
Barkapitalerhöhung	360,0	5.130,0	0,0	0,0	5.490,0	0,0	5.490,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-249,3	0,0	0,0	-249,3	0,0	-249,3
Aktienbasierte Vergütung	0,0	909,0	0,0	0,0	909,0	0,0	909,0
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.143,5	-1.143,5
Periodenfehlbetrag	0,0	0,0	-9.869,1	0,0	-9.869,1	-229,6	-10.098,7
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>22.825,6</b>	<b>222.424,9</b>	<b>71.836,6</b>	<b>-42,5</b>	<b>317.044,6</b>	<b>332,1</b>	<b>317.376,7</b>

## **Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008**

### **Allgemeine Angaben**

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Real Estate Konzern, im folgenden CRE) betreiben den Erwerb, den Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie das Immobilien Asset und Fonds Management. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Das Portfolio der CRE teilt sich zurzeit in die Segmente Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Asset und Fonds Management auf.

Die Colonia Real Estate AG ist eine amtlich börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Zeppelinstraße 4 – 8, in Köln (Bundesrepublik Deutschland). Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 54006 eingetragen

Die Colonia Real Estate Aktie ist an der Frankfurter Börse im amtlichen Handel notiert und gehört seit dem 20. März 2006 dem SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse an.

### **Grundlagen der Berichterstattung**

Der Quartalsfinanzbericht der Colonia Real Estate AG enthält nach den Vorschriften der §§ 37x Abs. 3 und 37w Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) i.V.m. § 37y WpHG einen Konzernzwischenabschluss sowie einen Konzernzwischenlagebericht. Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 zu lesen.

Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

Der Quartalsfinanzbericht wurde weder einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen noch entsprechend § 317 Handelsgesetzbuch (HGB) geprüft.

### **Grundlagen der Rechnungslegung**

Der Konzernzwischenabschluss wurde gemäß § 315a HGB in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Die Colonia Real Estate AG wendet alle Standards des International Accounting Standards Board (IASB) und alle Interpretationen des IFRIC an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Konzernzwischenabschlusses gelten und von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden.

In der Berichtsperiode des Konzernzwischenabschlusses sind die folgenden von der Europäischen Kommission bereits übernommenen Interpretationen in Kraft getreten:

- **IFRIC 11 – IFRS 2 *Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen***  
Die IFRIC Interpretation 11 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen. Gemäß dieser Interpretation sind Vereinbarungen, nach denen Mitarbeitern Rechte an Eigenkapitalinstrumenten eines Unternehmens gewährt werden, auch dann als aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu bilanzieren, wenn das Unternehmen die Instrumente von einem Dritten erwirbt oder wenn die Anteilseigner die benötigten Eigenkapitalinstrumente bereitstellen. Diese Interpretation hat derzeit keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
- **IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarung**  
Die IFRIC Interpretation 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind keine Konzessionsnehmer im Sinne von IFRIC 12. Diese Interpretation hat daher keine Auswirkungen auf den Konzern.
- **IFRIC 14 - IAS 19 Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung**  
Die IFRIC Interpretation 14 wurde im Juli 2007 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bestimmung des Höchstbetrages des Überschusses aus einem leistungsorientierten Plan, der nach IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer als Vermögenswert aktiviert werden darf. Da es bisher im Konzern keine leistungsorientierten Pensionspläne gibt, hat diese Interpretation keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Für die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS ist es erforderlich, dass Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung getroffen werden, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden auswirken. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernzwischenabschluss sind, sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 ausführlich erläutert. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2008. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 nicht verändert und umfasst insgesamt 36 Tochterunternehmen, davon 27 inländische und 9 ausländische Tochterunternehmen.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert.

### **Sondereffekt aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften**

Es werden Zinsderivate (hauptsächlich Swaps) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei der Unternehmensfinanzierung eingesetzt. Diese Zinsderivate dienen ausschließlich der Sicherung von Zinsänderungsrisiken und werden nicht zu Spekulationen verwendet. Die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsbeziehung sind nicht erfüllt, insofern werden Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Bewertung der Zinsswaps zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach geeigneten mathematischen Bewertungsmodellen. Zur Diskontierung werden die am Bilanzstichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze (Marktmitte) sowie indikative Volatilitätsangaben zugrunde gelegt.

Infolge des volatilen Kapitalmarktumfeldes haben sich die zugrunde zulegenden Zinsstrukturkurven am Bilanzstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um rund 40 Basispunkte reduziert. Hieraus ergab sich im ersten Quartal 2008 eine Abwertung der Zinsswaps in Höhe von TEUR 8.535,8. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps betrug zum Bilanzstichtag TEUR 1.467,2 (31. Dezember 2007: TEUR 10.003,0).

## Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2008

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2007 mit der Société Générale abgeschlossenen Rahmenvereinbarung über eine sog. „Step-up Equity-Finanzierung“ wurde im Februar 2008 eine Kapitalerhöhung um 360.000 Stückaktien durchgeführt. Hieraus ergab sich im ersten Quartal 2008 ein Kapitalzufluss von TEUR 5.490,0. Die in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (nach Steuern) in Höhe von TEUR 249,3 wurden unmittelbar mit den anderen Rücklagen verrechnet.

## Segmentberichterstattung

Der Konzern wird über Geschäftsbereiche gesteuert, die aufgrund der wirtschaftlichen Merkmale des Geschäfts, der Art der Produkte und Produktionsprozesse, der Art der Kundenbeziehung bzw. der Charakteristika der Vertriebsorganisation in Berichtseinheiten zusammengefasst werden. Gegenwärtig besteht der Konzern aus fünf Segmenten, und zwar den Gewerbe-, Wohn- und Hotelimmobilien, Asset Management und Fonds Management.

In der Überleitung werden die konzerninternen Posten eliminiert. Darüber hinaus sind hier einzelne Erträge und Aufwendungen enthalten, die den Segmenten nicht direkt zugeordnet werden konnten. Diese Posten betreffen überwiegend den Leitungsbereich der Colonia Real Estate AG.

### Q1 - 2008

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Hotel	Asset Management	Fond Management	Über- leitung	Konzern
Erträge	21.510,2	363,9	529,7	1.147,2	368,4	-292,3	23.627,1
EBIT	7.678,5	250,5	464,0	-309,7	-62,0	-4.111,2	3.910,1

### Q1 - 2007

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Hotel	Asset Management	Fond Management	Über- leitung	Konzern
Erträge	6.811,9	350,9	530,4	4.066,2	2.329,2	0,0	14.088,6
EBIT	4.938,5	271,2	527,2	3.004,5	1.971,2	-1.011,6	9.701,0

## **Beziehungen zu nahestehenden Personen**

Die Beziehungen zu nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 nicht verändert.

Köln, 15. Mai 2008

Colonia Real Estate AG

Der Vorstand