



Colonia Real Estate AG

Jahresfinanzbericht 2008

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.921.358,00	10.171.438,00
2. Geschäftsausstattung	708.992,00	635.562,00
	10.630.350,00	10.807.000,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	262.325.262,44	59.972.024,71
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.935.105,19	0,00
3. Beteiligungen	2.747.711,85	3.123.649,67
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.856.670,97	3.482.839,04
	293.864.750,45	66.578.513,42
	304.495.100,45	77.385.513,42
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,00	3.655.736,95
2. Unfertige Leistungen	174.286,21	207.784,96
	174.287,21	3.863.521,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.229,43	60.588,88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	50.526.682,58	275.941.955,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.045.218,13	3.814.781,77
	51.616.130,14	279.817.326,10
III. Wertpapiere		
Eigene Anteile	7.152,86	42.517,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.352.694,20	1.028.175,68
	55.150.264,41	284.751.540,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.728.659,79	6.860.851,04
	365.374.024,65	368.997.905,15

Passiva

Angaben in EUR	31.12.2008	31.12.2007
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital EUR 11.412.800,00 (Vj. EUR 10.512.800,00))	22.825.600,00	22.465.600,00
II. Kapitalrücklage	222.787.468,06	217.657.468,06
III. Gewinnrücklage		
Rücklage für eigene Anteile	7.152,86	42.517,00
IV. Bilanzverlust/-gewinn	-10.490.441,24	11.199.271,98
	235.129.779,68	251.364.857,04
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	690.898,38	165.923,03
2. Sonstige Rückstellungen	1.149.047,00	3.455.280,00
	1.839.945,38	3.621.203,03
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen, davon konvertibel EUR 60.905.608,40 (Vj. EUR 60.905.608,40)	60.905.608,40	60.905.608,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.657.643,43	25.445.083,74
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	266.305,12	168.190,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090.289,76	1.012.660,44
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.595.028,83	18.445.840,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern EUR 452.678,11 (Vj. EUR 546.922,94)	3.988.599,05	8.034.462,19
	126.503.474,59	114.011.845,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.900.825,00	0,00
	365.374.024,65	368.997.905,15

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in EUR	2008	2007
1. Umsatzerlöse	1.474.630,10	1.304.892,54
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-33.498,75	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.907.686,48	17.535.649,32
	10.348.817,83	18.840.541,86
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	347.291,97	233.402,68
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.414.043,41	3.843.131,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 34.648,80 (Vj. EUR 35.731,67)	295.629,18	185.398,29
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	409.069,95	358.828,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.953.470,85	20.884.674,17
	17.419.505,36	25.505.435,38
8. Ertrag aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	0,00	5.400.570,22
9. Erträge aus Beteiligungen einschließlich Abgangsgewinne davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. EUR 20.750.675,32)	38.816,18	20.750.675,32
10. Erträge aus anderen Wertpapieren	493,32	305.301,92
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 11.750.583,08 (Vj. EUR 8.789.104,55)	13.256.012,45	10.097.619,89
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 958.073,16 (Vj. EUR 1.293.655,84)	4.136.689,50	3.492.613,14
13. Abschreibungen und Abgangsverluste auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	16.870.006,40	12.651.274,92
14. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	576.303,54	0,00
	-8.287.677,49	20.410.279,29
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-15.358.365,02	13.745.385,77
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-492.150,08	-138.997,98
17. Sonstige Steuern	-5.037,00	-5.195,00
	-497.187,08	-144.192,98
18. Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis	-163.750,51	-193.652,82
19. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-16.019.302,61	13.407.539,97
20. Gewinn-/Verlustvortrag des Vorjahres	11.199.271,98	-2.165.750,99
21. Ausschüttungen (Dividende)	-5.705.774,75	0,00
22. Entnahme/Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	35.364,14	-42.517,00
23. Bilanzverlust/-gewinn	-10.490.441,24	11.199.271,98

Inhalt

I.	Allgemeine Angaben	6
II.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
III.	Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
1.	Anlagevermögen	8
2.	Umlaufvermögen	8
2.1.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8
2.2.	Sonstige Vermögensgegenstände	8
2.3.	Sonstige Wertpapiere	8
3.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8
4.	Eigenkapital	9
5.	Rückstellungen	11
5.1.	Steuerrückstellungen	11
5.2.	Sonstige Rückstellungen	11
6.	Verbindlichkeiten	11
6.1.	Anleihen	12
6.2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13
6.3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13
7.	Umsatzerlöse	13
8.	Sonstige betriebliche Erträge	13
9.	Sonstiger betrieblicher Aufwand	14
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	14
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen/Erträge aus Ergebnisabführung	14
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14
IV.	Sonstige Pflichtangaben	15
1.	Aufstellung des Anteilsbesitzes (unmittelbar und mittelbar gehaltene)	15
2.	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	15
3.	Mitarbeiter	15
4.	Vorstand	16
5.	Aufsichtsrat	17
6.	Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz	17
7.	Konzernabschluss	24
8.	Corporate Governance Kodex Erklärungen	24
9.	Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Abschlussprüfer	24
10.	Haftungsverhältnisse/Eventualverbindlichkeiten	24
	Entwicklung des Anlagevermögens	26
	Entwicklung des Eigenkapitals	28
	Bilanzeit	29
	Bestätigungsvermerk	30

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG (CRE AG) zum 31. Dezember 2008 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die CRE AG gilt als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Gesamtkostenverfahren

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die ordentliche Hauptversammlung am 19. Juni 2008 hat einen umfangreichen Katalog von Tagesordnungspunkten beschlossen. So wurde die Schaffung von genehmigtem und bedingtem Kapital genehmigt.

Im März 2008 konnte darüber hinaus eine Kapitalerhöhung platziert werden, wodurch die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft weiter verbessert wurde.

Verwertung der Vermögensposten Küppersbusch

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten waren nur anteilig der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der Colonia Real Estate AG zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betraf die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt werden. Die Verwertung ist bisher nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, der Verzinsung der Bankkonten und der Bewirtschaftung der Immobilien dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger der Küppersbusch AG i. L. (Geschäftsjahr 2008: TEUR 163,8; Vorjahr: TEUR 193,7). In der Bilanz der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2008 sind daher folgende insolvenzgebundenen Vermögens- und Schuldpositionen enthalten: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke (TEUR 0,0; Vorjahr: TEUR 3.655,7), Sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 0,0; Vorjahr: TEUR 681,0), Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 753,9; Vorjahr: TEUR 800,5), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 0,0; Vorjahr: TEUR 3.655,7) und Sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 753,8; Vorjahr: TEUR 1.481,5). Die weiteren Angaben in diesem Anhang beziehen sich ausschließlich auf das freie Vermögen der Colonia Real Estate AG.

Im Berichtsjahr wurden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die darauf entfallenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf einen Erinnerungswert in Höhe von EUR 1,00 herabgesetzt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze abgeschrieben. Soweit steuerlich zulässig, wird für bewegliche Anlagegüter die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen. Die übrigen Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 150,00 (bis zum 31. Dezember 2007 EUR 410,00), sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150,00 bis EUR 1.000,00, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jeweils 20 Prozent p.a. im Jahr, für dessen Zugänge sie gebildet wurden, und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte und Wertpapiere zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Ausleihungen sind auf den Barwert abgezinst.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ermittelt.

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

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

Die *liquiden Mittel* werden zum Nennbetrag bewertet.

Die *Steuerrückstellungen* und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung im beigefügten Anlagespiegel (Anlage A zu diesem Anhang) dargestellt.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen wie im Vorjahr eine Laufzeit von weniger als einem Jahr auf.

2.1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Im Abschluss werden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 50.526,7 (Vorjahr: TEUR 275.942,0) ausgewiesen.

Die Forderungen resultieren insbesondere aus Kontokorrentdarlehen an Tochtergesellschaften, welche mit 5,5 Prozent verzinst werden.

2.2. Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 1.045,2 beinhalten im Wesentlichen Steuerforderungen (Kapital- und Zinsabschlagsteuer), Forderungen gegenüber Mitarbeitern sowie debitorische Kreditoren.

2.3. Sonstige Wertpapiere

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene Anteile in Höhe von TEUR 71. Es wurde in gleicher Höhe eine Rücklage für eigene Anteile gebildet.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 5.728,7 (Vorjahr: TEUR 6.860,9) wird u.a. als wesentlicher Posten der Differenzbetrag zwischen dem passivierten Rückzahlungsbetrag und dem Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibung gemäß § 250 Abs. 3 S. 1 HGB dargestellt mit TEUR 3.465,9. Des Weiteren beinhaltet der aktive Rechnungsabgrenzungsposten den Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 740,8 sowie die im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung angefallenen Bankgebühren von TEUR 889,1. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird natürlich über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung aufgelöst.

EK: EUR 235 Mio.

4. Eigenkapital

Im Geschäftsjahr verringert sich das Eigenkapital auf EUR 235.129.779,68 (Vorjahr: EUR 251.364.857,04).

Die Entwicklung des Eigenkapitals wird im beigefügten Eigenkapitalspiegel (Anlage B zu diesem Anhang) dargestellt und hier erläutert:

Grundkapital

Das Grundkapital hat sich zum Bilanzstichtag auf EUR 22.825.600,00 (Vorjahr: EUR 22.465.600,00) erhöht und stellt sich wie folgt dar.

Inhaberaktien (Stückaktien)	Rechnerischer Anteil am Grundkapital EUR	Grundkapital EUR
22.825.600	1,00	22.825.600

Grundkapitalerhöhung
 am 3. März 2008

Aufgrund der Ermächtigung in § 4 Absatz 4 der Satzung der Gesellschaft hat der Vorstand am 24. Februar 2008 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 24. Februar 2008 beschlossen, das Grundkapital von EUR 22.465.600 um EUR 360.000 auf EUR 22.825.600 durch Ausgabe von 360.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2008 zu erhöhen.

Der Bezugspreis je bezogener neuer Aktie betrug EUR 15,25.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 3. März 2008.

Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital damit um TEUR 360 im Geschäftsjahr auf TEUR 22.825,6 (Vorjahr: TEUR 22.465,6).

Die Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 hat die Änderung der Satzung in § 4 (Grundkapital, Bedingtes Kapital, Genehmigtes Kapital), § 16 (Vergütung) beschlossen. Das Bedingte Kapital II wurde aufgehoben. Es wurde ein neues Bedingtes Kapital VII beschlossen. Das bisherige Bedingte Kapital VI wurde aufgehoben und es wurde die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals VI beschlossen.

Genehmigtes Kapital

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

Genehmigtes Kapital:
 Bis EUR 10,99 Mio.

*Bedingtes Kapital I:
EUR 4,5 Mio.*

Bedingtes Kapital

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

*Bedingtes Kapital III:
EUR 0,79 Mio.*

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

*Bedingtes Kapital IV:
EUR 1,51 Mio.*

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

*Bedingtes Kapital V:
EUR 0,87 Mio.*

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

Die Ermächtigung der Hauptversammlung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen und das bisherige Bedingte Kapital VI werden aufgehoben. An die Stelle der bisherigen Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen vom 4. Juli 2007 tritt die Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit der Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses nebst gleichzeitiger Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals VI.

*Bedingtes Kapital VI:
EUR 3,12 Mio.*

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 3.124.247,00 durch Ausgabe von bis zu 3.124.247 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten, und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100%igen Tochtergesellschaft begeben werden.

**Bedingtes Kapital VII:
EUR 0,62 Mio.**

Das Grundkapital wird um bis zu EUR 624.000,00 durch Ausgabe von bis zu 624.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VII). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften der Gesellschaft sowie Arbeitnehmer der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften gewährt werden.

Kapitalrücklage

Der durch die Kapitalerhöhung über 360.000 Aktien zum Bezugspreis von EUR 15,25 überschüssige Betrag über den Nennwert von EUR 1, wurde entsprechend in die Kapitalrücklage eingestellt, wodurch sich eine Zuführung von EUR 5.130.000 ergab.

Rücklage für eigene Anteile

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

5. Rückstellungen

5.1. Steuerrückstellungen

Die Gesellschaft hat aufgrund der aktuellen Steuerberechnung eine Steuerrückstellung für das laufende Geschäftsjahr von TEUR 553,3 (Vorjahr: TEUR 165,9) zugeführt.

5.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen (TEUR 475,0; Vorjahr: 1.524,5) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 344,0; Vorjahr: TEUR 410,8).

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Laufzeiten auf.

Zum 31. Dezember 2008

Angaben in TEUR	Restlaufzeiten			
	Gesamt	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Anleihen	60.905,6	0,0	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.657,1	5.515,9	20.627,2	30.514,0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	266,3	266,3	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090,8	1.090,8	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.595,0	3.595,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.234,7	3.234,7	0,0	0,0
	125.749,5	13.702,7	81.532,8	30.514,0

Zum 31. Dezember 2007

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

6.1. Anleihen

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

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

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

Die aufgelaufenen Zinsen sind als sonstige Verbindlichkeiten passiviert.

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

Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 54,96 Mio.

Rückzahlungsbetrag: 110,81 Prozent

Ende der Wandlungsfrist: 25.11.2011

6.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 56.657,1 (Vorjahr: TEUR 21.789,3) resultieren im Wesentlichen aus einem Darlehen über TEUR 8.928,2 (Vorjahr: TEUR 9.218,2), welches zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße diente, einem Darlehen der Liechtensteinische Landesbank AG, Liechtenstein, als Bridge Loan in Höhe von TEUR 10.000,0 (Vorjahr: TEUR 0) sowie einem Kontokorrentkredit über TEUR 4.555,6 (Vorjahr: TEUR 2.571,1).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Liechtensteinische Landesbank AG werden durch die Abtretung von Geschäftsanteilen besichert. Die Kontokorrentverbindlichkeiten sind unbesichert.

Das Zinsrisiko aus der variablen Verzinsung des Darlehens für den Kauf der Immobilienbestände hat die CRE AG durch Abschluss eines Zinsswapvertrages mit der Eurohypo vom 5. April 2006 abgesichert. Der Marktwert zum Bilanzstichtag, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt TEUR -281,2.

Der Marktwert wird auf Basis der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag ermittelt; für die Bestimmung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsmodelle verwendet.

Zinsswapvertrag
mit Eurohypo

Nominalbetrag		Marktwerte	
31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
8.928,2	9.218,2	-281,2	198,3

Der Zinsswap weist eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2012 auf. Derivative Sicherungsinstrumente werden nur für Sicherungszwecke, aber nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

6.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind TEUR 1.090,8 durch Verpfändungen von Bankguthaben gesichert.

7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.259,9 (Vorjahr: TEUR 1.304,9) resultierten im Wesentlichen aus den Mieten und Nebenkosten der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße.

8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 8.907,7 (Vorjahr TEUR 17.342,0) sind insbesondere durch die Konzernumlage in Höhe von TEUR 7.719,8 (Vorjahr: TEUR 17.152,3) und Erträge aus Weiterberechnungen an Konzernunternehmen in Höhe von TEUR 476,2 (Vorjahr: TEUR 238,6) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 453,1 (Vorjahr: TEUR 0) geprägt.

9. Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 3.020,1; Vorjahr: TEUR 2.958,6), Kosten der Wandelschuldverschreibung (TEUR 1.740,1) und Forderungsverluste in Höhe von TEUR 1.823,1.

10. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die Beteiligungsansätze der CRE Resolution GmbH, Berlin, (TEUR 2.629,0) und der German Office GmbH, Köln, (TEUR 14.060,6) vorgenommen.

11. Aufwendungen aus Verlustübernahmen/Erträge aus Ergebnisabführung

Aufgrund des mit der CRE Resolution GmbH, Berlin, bestehenden Gewinnabführungsvertrags wurde ein Verlust für 2008 in Höhe von TEUR 576,3 übernommen. Im Vorjahr wurde ein Ertrag aus Gewinnabführung in Höhe von TEUR 5.400,6 verbucht.

12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen im Wesentlichen die auf das Geschäftsjahr entfallenden Ertragsteuern (TEUR 553,3).

IV. Sonstige Pflichtangaben

1. Aufstellung des Anteilsbesitzes (unmittelbar und mittelbar gehaltene):

	Angaben in TEUR	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital zum 31.12.2008	Ergebnis für 2008
1. Grasmus Holding B.V., Maastricht/NL		94,0	2.256,6	+126,9
2. CRE Wohnen GmbH, Köln		100,00	189.489,0	-2.160,0
3. Gimag Gewerbe Immobilien AG, Zug/CH		94,00	659,8	-791,5
4. CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln		100,00	2.606,5	-2.110,7
5. CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln		100,00	25.640,1	-3.952,1
6. CRE Wohnen Services GmbH, Köln		100,00	950,8	+243,8
7. CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln		100,00	27.268,4	-1.430,8
8. CRE Wohnen Siebte GmbH, Köln		100,00	103.987,2	-6.786,2
9. CRE German Office GmbH, Köln		90,00	826,5	-14.103,1
10. CRE Resolution GmbH, Berlin (EAV)		73,99	1.213,5	0,0
11. Emersion Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln		99,26	-5.271,4	-5.046,1
12. Domus Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln		99,26	6.877,0	-2.188,0
13. CRE Accentro GmbH, Stuttgart		70,00	258,5	-231,7
14. CRE Wohneigentum GmbH, Köln		100,00	-1,5	-10,1
15. CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln		100,00	14,4	-2,9
16. CRE Wohnen Immo. Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln		100,00	3.397,7	-4.002,2
17. CRE Wohnen Berlin Holding AG, Wien/Österreich		99,64	14.980,6	+4,8
18. CRE Wohnen Berlin Alpha GmbH, Wien/Österreich		99,64	9.602,1	-1.625,1
19. CRE Wohnen Berlin Beta GmbH, Wien/Österreich		99,64	3.650,1	-432,1
20. CRE Wohnen Berlin Gamma GmbH, Wien/Österreich		99,64	1.508,7	-791,0

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der festen Anmietung von Büroräumen bis ins Jahr 2011 sowie weiteren Miet- und Leasingverträgen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 770,3 (Vorjahr: TEUR 1.147,6).

3. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	2008	2007
Festangestellte Mitarbeiter	32	21

4. Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren:

- Stephan Rind, Köln, Bankkaufmann, Vorsitzender
- Klaus Reichert, Köln, Kaufmann, (bis 30. April 2008)
- Christoph Wittkop, Frankfurt, Immobilienökonom (ebs), (bis 1. August 2008)
- Ingmar Schmitt, Köln, Kaufmann, (vom 1. Mai 2008 bis 2. September 2008)
- Volker Lemke, Hamburg, Kaufmann, (ab 2. September 2008)
- Friedrich Thiele, Frankfurt, Immobilienökonom (ebs), (ab 2. September 2008)

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus. Herr Rind und Herr Lemke waren im Geschäftsjahr 2008 auch Geschäftsführer der CRE Resolution GmbH. Mit Beschluss der Generalversammlung vom 12. Februar 2009 wurden Herr Rind und Herr Lemke als Geschäftsführer der CRE Resolution abberufen; Herr Thiele wurde als Geschäftsführer bestellt. Die Eintragung im Handelsregister ist noch nicht erfolgt.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr folgende Gesamtbezüge erhalten.

Angaben in TEUR	2008	2007
Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen	1.517,0	2.217,5
Davon Rind	623,0	1.158,4
Davon Lemke	110,8	0,0
Davon Thiele	70,7	0,0
Davon Schmitt*	311,5	0,0
Davon Reichert**	247,6	800,4
Davon Wittkop***	153,4	258,7
Hiervon entfallen auf variable Bestandteile	740,9	1.674,5
Davon Rind	300,0	896,7
Davon Lemke	40,0	0,0
Davon Schmitt*	227,5	0,0
Davon Reichert**	165,1	597,8
Davon Wittkop***	8,3	180,0

* Herr Schmitt 2008 vom 1. Mai 2008 bis 2. September 2008

** Herr Reichert 2008 bis 30. April 2008

*** Herr Wittkop 2008 bis 1. August 2008

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

Der Stand der in 2006 und 2008 an den Vorstand ausgegebenen und bis zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeübten Aktienoptionen stellt sich wie folgt dar:

Angaben in EUR	Stück	Zeitwert der Aktienoptionen *
Rind	120.000	661.400
Lemke	60.000	113.600
Thiele	60.000	113.600

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

5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt TEUR 123,8 (Vorjahr: TEUR 83,7) erhalten.

6. Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz

- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15.01.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 14.01.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,99% (das entspricht 671812 Stimmrechten) beträgt. 1,15% der Stimmrechte (das entspricht 258600 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die Swiss Real Estate AG, 6300 Zug, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.01.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 16.01.2008 weiterhin durch Aktien über der Schwelle von 25% liegt und nunmehr 28,29% (das entspricht 6219515 Stimmrechten) beträgt.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 21.01.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,02% (das entspricht 676812 Stimmrechten) beträgt. 1,13% der Stimmrechte (das entspricht 256300 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.01.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 25.01.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,93% (das entspricht 658600 Stimmrechten) beträgt. 1,13% der Stimmrechte (das entspricht 253600 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die William Blair & Company, LLC, Chicago, Illinois 60606, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.02.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 30.01.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 6,07% (das entspricht 1362578 Stimmrechten) beträgt. 6,07% der Stimmrechte (das entspricht 1362578 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

– **Korrekturmeldung zur Meldung vom 22.01.2008 – Stimmrechtsanteil**

Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 21.01.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01% (das entspricht 676812 Stimmrechten) beträgt. 1,13% der Stimmrechte (das entspricht 253600 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

– **Korrekturmeldung zur Meldung vom 22.01.2008 – Stimmrechtsanteil**

Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.01.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 21.01.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01% (das entspricht 676812 Stimmrechten) beträgt. 1,13% der Stimmrechte (das entspricht 256300 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

– Herr Peter May, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.02.2008 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 12.02.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,77% (das entspricht 623500 Stimmrechten) beträgt.

– Die DWS Investment GmbH, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18.02.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,77% (das entspricht 621800 Stimmrechten) beträgt.

– Die Minefa Holdings B.V., 1181 RL Amstelveen, Netherlands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18.02.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,56% (das entspricht 800000 Stimmrechten) beträgt.

– Die Wedge International Holdings B.V., 1181 RL Amstelveen, Netherlands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18.02.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,56% (das entspricht 800000 Stimmrechten) beträgt. 3,56% der Stimmrechte (das entspricht 800000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von Ihrer Tochtergesellschaft Minefa Holdings B.V. zuzurechnen.

– Herr Issam Michael Fares, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.02.2008 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 18.02.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,56% (das entspricht 800000 Stimmrechten) beträgt. 3,56% der Stimmrechte (das entspricht 800000 Stimmrechten) sind Herrn Issam Michael Fares gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von seinen Tochtergesellschaften Wedge International Holdings B.V. (Muttergesellschaft der Minefa Holdings B.V.) und der Minefa Holdings B.V. zuzurechnen.

- Die SwissReal Estate hat uns am 25.03.2008 mitgeteilt, dass gemäß § 26 Abs. 1 WpHG die Veröffentlichung vom 16.01.2008 betreffend die Mitteilung der Swiss Real Estate AG zurückgenommen wird, da die Beteiligung der Swiss Real Estate AG an der Colonia Real Estate AG zwischen den Meldeschwellen von 25% und 30% lag und es sich daher nicht um eine veröffentlichungspflichtige Mitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG handelte.
- Die Wedge International Holdings B.V., 1181 RL Amstelveen, Netherlands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.05.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 30.05.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,37% (das entspricht 1225000 Stimmrechten) beträgt. 5,37% der Stimmrechte (das entspricht 1225000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von Ihrer Tochtergesellschaft Minefa Holdings B.V. zuzurechnen.
- Die Minefa Holdings B.V., 1181 RL Amstelveen, Netherlands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.06.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 30.05.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,37% (das entspricht 1225000 Stimmrechten) beträgt.
- Herr Issam Michael Fares, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.06.2008 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 30.05.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,37% (das entspricht 1225000 Stimmrechten) beträgt. 5,37% der Stimmrechte (das entspricht 1225000 Stimmrechten) sind Herrn Issam Michael Fares gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von seinen Tochtergesellschaften Wedge International Holdings B.V. (Muttergesellschaft der Minefa Holdings B.V) und der Minefa Holdings B.V. zuzurechnen.
- Atticus Capital LP, 767 Fifth Avenue, 12th Floor, New York, NY 10153, USA, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus Capital LP in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Atticus Capital LP pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6 WpHG.
- Atticus Management Limited, P.O. Box 100, Sydney Vane House, Admiral Park, St. Peter Port, Guernsey GY1 3 EL, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus Management Limited in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Atticus Management Limited pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6 WpHG.

- Atticus LP Incorporated, P.O. Box 100, Sydney Vane House, Admiral Park, St. Peter Port, Guernsey GY1 3 EL, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus LP Incorporated in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Atticus LP Incorporated pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6, sentences 2 and 3 WpHG.
- Atticus Capital Holdings LLC, 767 Fifth Avenue, 12th Floor, New York, NY 10153, USA, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus Capital Holdings LLC in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Atticus Capital Holdings LLC pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6, sentences 2 and 3 WpHG.
- Atticus Holdings LP, 767 Fifth Avenue, 12th Floor, New York, NY 10153, USA, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus Holdings LP in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Atticus Holdings LP pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6, sentences 2 and 3 WpHG.
- Atticus Management LLC, 767 Fifth Avenue, 12th Floor, New York, NY 10153, USA, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus Management LLC in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Atticus Management LLC pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6, sentences 2 and 3 WpHG.
- Mr. Timothy Barakett, 767 Fifth Avenue, 12th Floor, New York, NY 10153, USA, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on July 9, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Mr. Timothy Barakett in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares). 2.99% of all voting rights (voting rights arising from 682,086 no-par value shares) in Colonia Real Estate AG are to be attributed to Mr. Timothy Barakett pursuant to sec. 22(1) sentence 1 no. 6, sentences 2 and 3 WpHG.
- Atticus European Fund, Ltd., c/o Atticus Capital LP, 767 Fifth Avenue, 12th Floor, New York, NY 10153, USA, notifies pursuant to sec. 21(1) WpHG that the stake in the voting rights in Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, fell below the threshold of 3% on February 28, 2008. With respect to all voting rights in Colonia Real Estate AG, at this time the stake of Atticus European Fund, Ltd. in the voting rights amounted to 2.99% (voting rights arising from 682,086 no-par value shares).

- Die William Blair & Company LLC, 222 West Adams Street Chicago, Illinois 60606, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.09.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 22.09.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,79% (das entspricht 637 Stimmrechten) beträgt.
- **Korrekturmeldung zur Meldung vom 24.09.2008 – Stimmrechtsanteil**
Die William Blair & Company, LLC, Chicago, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.10.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 22.09.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,79% (das entspricht 637.168 Stimmrechten) beträgt.
- Die SwissReal Estate AG, Zug, Switzerland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.10.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 07.10.2008 durch Aktien die Schwelle von 25% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 24,28% (das entspricht 5.540.990 Stimmrechten) beträgt.
- **Korrekturmeldung zur Meldung vom 24.09.2008 – Stimmrechtsanteil**
Die William Blair & Company, LLC, Chicago, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.09.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 22.09.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,79% (das entspricht 637.168 Stimmrechten) beträgt.
- **Korrekturmeldung zur Meldung vom 24.09.2008 – Stimmrechtsanteil**
Die William Blair & Company, LLC, Chicago, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.09.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 22.09.2008 durch Aktien die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,79% (das entspricht 637.168 Stimmrechten) beträgt. Diese 2,79% (das entspricht 637.168 Stimmrechten) werden der William Blair & Company, LLC gemäß §22 Abs. 1, Satz 1, Nr.6 WpHG zugerechnet.
- Die SwissReal Estate AG, Zug, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.11.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 31.10.2008 durch Aktien die Schwelle von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,42% (das entspricht 552.672 Stimmrechten) beträgt.
- Die Milfolium Management Inc., Tortola, British Virgin Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.11.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 03.11.2008 durch Aktien die Schwelle von 3%, 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 19,00% (das entspricht 4.336.864 Stimmrechten) beträgt.

- Die Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Vaduz, Liechtenstein, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17.11.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 03.11.2008 durch Aktien die Schwelle von 3%, 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 19,00% (das entspricht 4.336.864 Stimmrechten) beträgt. 19,00% der Stimmrechte (das entspricht 4.336.864 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der MILFOLIUM Management INC. zuzurechnen. Die MILFOLIUM Management INC. ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Liechtensteinischen Landesbank Aktiengesellschaft.
- Die FortmanCline Holding AG, Zug, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.11.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 31.10.2008 durch Aktien die Schwelle von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,63% (das entspricht 599.932 Stimmrechten) beträgt. 2,42% der Stimmrechte (das entspricht 552.672 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der SwissReal Estate AG zuzurechnen.
- Die FortmanCline Holding AG, Zug, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.11.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 07.10.2008 durch Aktien die Schwelle von 25% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 24,48% (das entspricht 5.588.250 Stimmrechten) beträgt. 24,28% der Stimmrechte (das entspricht 5.540.990 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der SwissReal Estate AG zuzurechnen.
- Das Fürstentum Lichtenstein, Vaduz, Liechtenstein, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.11.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 03.11.2008 durch Aktien die Schwelle von 3%, 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag nunmehr 19,00% (das entspricht 4.336.864 Stimmrechten) beträgt. 19,00% der Stimmrechte (das entspricht 4.336.864 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Liechtensteinischen Landesbank AG und von der MILFOLIUM Management INC. zuzurechnen.
- Die cominvest Asset Management GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.12.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 02.12.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,1154% (das entspricht 711.105 Stimmrechten) beträgt. 1,2753% der Stimmrechte (das entspricht 291.105 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die Generali Investments France, Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15.12.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 04.12.2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,16% (das entspricht 721.500 Stimmrechten) beträgt.
- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Paul Schuler, Schweiz, an der Küppersbusch AG (jetzt Colonia Real Estate AG), Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, hat am 1. März 2003 die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten und beträgt zu diesem Tag 84,18% (entspricht 189.402 Stimmrechte). Herrn Paul Schuler werden davon 84,18% (entspricht 189.402 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Paul Schuler, Schweiz, an der Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, hat am 1. Dezember 2004 die Schwelle von 75% der Stimmrechte unterschritten und beträgt zu diesem Tag 64,25% (entspricht 1.676.890 Stimmrechte). Herrn Paul Schuler werden davon 64,25% (entspricht 1.676.890 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.
- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Paul Schuler, Schweiz, an der Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, hat am 14. Dezember 2005 die Schwelle von 50% der Stimmrechte unterschritten und beträgt zu diesem Tag 47,16% (entspricht 1.683.111 Stimmrechte). Herrn Paul Schuler werden davon 47,16% (entspricht 1.683.111 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.
- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Paul Schuler, Schweiz, an der Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, hat am 8. Mai 2007 die Schwelle von 30% der Stimmrechte unterschritten und beträgt zu diesem Tag 25,53% (entspricht 4.008.905 Stimmrechte). Herrn Paul Schuler werden davon 25,53% (entspricht 4.008.905 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.
- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Paul Schuler, Schweiz, an der Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, hat am 7. Oktober 2008 die Schwelle von 25% der Stimmrechte unterschritten und beträgt zu diesem Tag 24,28% (entspricht 5.540.990 Stimmrechte). Herrn Paul Schuler werden davon 24,28% (entspricht 5.540.990 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Die Herrn Schuler unter Ziffern 1. bis 5. zugerechneten Stimmrechte werden dabei jeweils über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: FortmanCline Holding AG – Swiss Real Estate AG
- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Paul Schuler, Schweiz, an der Colonia Real Estate AG, Zeppelinstr. 4-8, 50667 Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, hat am 31. Oktober 2008 die Schwellen von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten und beträgt zu diesem Tag 2,63% (entspricht 599.932 Stimmrechte). Herrn Paul Schuler werden davon 2,63% (entspricht 599.932 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

7. Konzernabschluss

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

8. Corporate Governance Kodex Erklärungen

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex' in der derzeit geltenden Fassung vom 14. Juni 2007 wird weitestgehend gefolgt. Mit Datum vom 22. Februar 2008 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Erklärung zum Corporate Governance Kodex 2007 gemäß § 161 AktG abgegeben. Mit Datum vom 10. Juni 2008 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand einen Nachtrag zur Erklärung zum Corporate Governance Kodex 2007 abgegeben. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung kann im Internet unter www.cre.ag abgerufen werden.

9. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Abschlussprüfer

Angaben in TEUR	2008
Wirtschaftsprüfung	415
Steuerberaterleistungen	220
Sonstige Beratung	267

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

10. Haftungsverhältnisse/Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat für das im Geschäftsjahr 2007 erworbene SIGNA Immobilien Portfolio eine unbeschränkte Patronatserklärung an die CRE Wohnen Berlin Holding AG, Wien, abgegeben. Die Patronatserklärung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Refinanzierung vom Alteigentümer übernommen wurde und eine Umfinanzierung verhandelt wird. Die Patronatserklärung erlischt automatisch, sobald sich aufgrund Umfinanzierung keine liquiditätsmäßige Unterdeckung mehr über den Planungszeitraum ergibt.

Die Gesellschaft hat gegenüber Banken oder Lieferanten diverse Bürgschaften gegeben für die Zuteilung von Darlehen oder Erstellungen von Handwerkerleistungen gegenüber Tochtergesellschaften, welche im Bereich Immobilien anfallen. Die Bürgschaften belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.114,6.

Die Colonia Real Estate AG tritt als Garantiegeber für Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaft in Höhe von rd. TEUR 25.000,0 auf.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag gegenüber Tochtergesellschaften Rangrücktrittserklärungen auf bestehende Forderungen in Höhe von TEUR 12.417,3 abgegeben.

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen – Insolvenzgericht – vom 7. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Gesellschaft stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft im Rahmen einer so genannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwalters als Sachverwalter. Obwohl die Verfügungsbefugnis dem Sachverwalter zusteht und die vormaligen Insolvenzgläubiger der ehemaligen Küppersbusch AG wirtschaftlich berechtigt sind, stehen zivilrechtlich sowohl das Grundvermögen als auch die Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG im Eigentum der Colonia Real Estate. Etwaige Haftungsrisiken, die sich aus dem Immobilienbesitz ergeben oder aus der Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, bei der die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin für deren Verbindlichkeiten nach dem einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften haftet, treffen die Gesellschaft daher in vollem Umfang. Da diese Vermögenswerte aufgrund der so genannten Nachverteilung der Verwaltung durch die Organe der Colonia Real Estate entzogen sind, sind insoweit die entstehenden Haftungsrisiken für die Colonia Real Estate weder abschließend zu beurteilen noch kann die Gesellschaft etwaigen Haftungsrisiken entgegenwirken.

Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH wurde mit den Erwerbern bezüglich der gegenüber der HSH Nordbank AG bestehenden Unterplatzierungsgarantie im Innenverhältnis in einem gewissen Umfang eine Freistellung vereinbart. Im Außenverhältnis besteht die Haftung der Colonia Real Estate AG fort.

Colonia Real Estate AG
Köln, den 24. April 2009



Stephan Rind



Volker Lemke



Friedrich Thiele

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage A

Angaben in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2008
	01.01.2008	Zugänge	Zugänge Forderungsverzichte	Abgänge	Umbuchungen	
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.890.181,29	0,00	0,00	0,00	0,00	10.890.181,29
2. Geschäftsausstattung	767.785,87	232.419,95	0,00	16.602,71	0,00	983.603,11
	11.657.967,16	232.419,95	0,00	16.602,71	0,00	11.873.784,40
B. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59.972.024,71	119.124,73	219.063.759,26	140.000,00	0,00	279.014.908,70
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	22.935.105,19	0,00	0,00	0,00	22.935.105,19
3. Beteiligungen	3.123.649,67	177.746,00	0,00	551.183,82	-2.500,00	2.747.711,85
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.482.839,04	2.371.331,93	0,00	0,00	2.500,00	5.856.670,97
	66.578.513,42	25.603.307,85	219.063.759,26	691.183,82	0,00	310.554.396,71
	78.236.480,58	25.835.727,80	219.063.759,26	707.786,53	0,00	322.428.181,11

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2008	Zugänge	Abgänge	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
718.743,29	250.080,00	0,00	968.823,29	9.921.358,00	10.171.438,00
132.223,87	158.989,95	16.602,71	274.611,11	708.992,00	635.562,00
850.967,16	409.069,95	16.602,71	1.243.434,40	10.630.350,00	10.807.000,00
0,00	16.689.646,26	0,00	16.689.646,26	262.325.262,44	59.972.024,71
0,00	0,00	0,00	0,00	22.935.105,19	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.747.711,85	3.123.649,67
0,00	0,00	0,00	0,00	5.856.670,97	3.482.839,04
0,00	16.689.646,26	0,00	16.689.646,26	293.864.750,45	66.578.513,42
850.967,16	17.098.716,21	16.602,71	17.933.080,66	304.495.100,45	77.385.513,42

Entwicklung des Eigenkapitals

Anlage B

Angaben in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand am 1. Januar 2007	15.704.000,00	43.768.068,06	0,00	-2.165.750,99	57.306.317,07
Barkapitalerhöhung	6.281.600,00	172.744.000,00	0,00	0,00	179.025.600,00
Ausübung von Aktienoptionen	480.000,00	1.145.400,00	0,00	0,00	1.625.400,00
Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	42.517,00	-42.517,00	0,00
Jahresüberschuss 2007	0,00	0,00	0,00	13.407.539,97	13.407.539,97
Stand am 31. Dezember 2007	22.465.600,00	217.657.468,06	42.517,00	11.199.271,98	251.364.857,04
Stand am 1. Januar 2008	22.465.600,00	217.657.468,06	42.517,00	11.199.271,98	251.364.857,04
Barkapitalerhöhung	360.000,00	5.130.000,00	0,00	0,00	5.490.000,00
Ausübung von Aktienoptionen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	-35.364,14	35.364,14	0,00
Ausschüttungen (Dividende)	0,00	0,00		-5.705.774,75	-5.705.774,75
Jahresfehlbetrag 2008	0,00	0,00	0,00	-16.019.302,61	-16.019.302,61
Stand am 31. Dezember 2008	22.825.600,00	222.787.468,06	7.152,86	-10.490.441,24	235.129.779,68

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

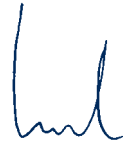
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich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

Köln, 24. April 2009

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind



Volker Lemke



Friedrich Thiele

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Colonia Real Estate AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dortmund, 24. April 2009

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Englisch
Wirtschaftsprüfer

Roos
Wirtschaftsprüfer