

Bericht über das I. Quartal 2006

Colonia Real Estate AG



2005 war ein historisches Jahr für die Colonia Real Estate AG. Innerhalb von weniger als drei Jahren wurde aus einem leblosen Börsenanteil der schnellstwachsende Immobilienkonzern in Deutschland mit der erfolgreichsten Immobilienaktie Europas.

Unternehmenssituation für den Zeitraum 01. Januar 2006 bis 31. März 2006

Das 1. Quartal 2006 war geprägt durch die Integration der im letzten Jahr neu erworbenen und gegründeten Gesellschaften in den Konzern und den weiteren Ausbau des Konzerns.

Im Januar 2006 haben wir die CRE Retail Immobilien GmbH, Köln gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von gewerblichen Einzelhandelsimmobilien.

Im Februar 2006 wurde der Vertrag über den Erwerb von 56 % der Anteile am Stammkapital der Resolution GmbH, Berlin, abgeschlossen. Ein Teil des Kaufpreises wurde im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung unserer Gesellschaft durch die Ausgabe von rund Stück 17.000 neuer Aktien erbracht.

Die Resolution GmbH ist eine Real Estate Asset Management Gesellschaft, die über fünf Standorte in Deutschland mit einem etablierten Stab von Mitarbeitern verfügt. Das Management gewerblicher Immobilien und Wohnimmobilien ergänzt das Geschäft des Colonia Real Estate Konzerns in idealer Weise. Der Vertrag wurde unter aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen. Da die Bedingungen bis zum Quartalsende noch nicht erfüllt waren, wurde die Gesellschaft in den Konzernabschluss noch nicht einbezogen.

Im März 2006 wurde die CRE Fonds Management GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 250 gegründet. Die Colonia Real Estate AG übernahm 56% des Stammkapitals. Die Gesellschaft wird sich hauptsächlich im Markt der strukturierten Investmentprodukte, insbesondere geschlossene Immobilienfonds, bewegen. Da der Gründungsvorgang noch nicht vollständig abgeschlossen war, wurde die CRE Fonds Management GmbH nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Ein Teil der im Dezember 2005 durch unsere 100%ige Tochtergesellschaft CRE Wohnen GmbH erworbenen Wohnimmobilien im Großraum Hamburg sowie 356 Wohnungen im Raum Bremen sind Ende März in unser Eigentum übergegangen.

Ebenfalls im März 2006 hat unsere Gesellschaft eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in Höhe von Stück 239.342 Aktien durchgeführt. Die Aktien wurden an professionelle Investoren im In- und Ausland abgegeben. Der Emissionserlös betrug netto ca. EUR 30 Mio. und wird zur Finanzierung der im Berichtszeitraum in unser Eigentum übergegangenen Wohnimmobilien und der in Planung befindlichen Immobilienkäufe eingesetzt.

Die Forum European Realty Income L.P., Luxembourg, hat im Februar 2006 die restlichen Optionen aus der von ihr gezeichneten Optionsanleihe zum Bezug von Stück 100.000 Colonia Real Estate Aktien in Anspruch genommen. Das Grundkapital wurde um EUR 100.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung führte zu einem Liquiditätszufluss in Höhe von EUR 1,75 Mio.

Im Berichtszeitraum wurde ein Umsatz in Höhe von TEUR 2.830 erzielt. So erwirtschaftete das Segment Gewerbe TEUR 317, das Segment Hotel TEUR 503 und das Segment Wohnen TEUR 2.010.

Das Konzernergebnis beträgt TEUR 4.051. Hierzu trug die Neubewertung einer zum Quartalsende neu erworbenen Immobilie mit TEUR 6.018 bei. Die neue Immobilie wird dem Segment Wohnen zugerechnet.

Seit dem 20. März 2006 ist die Aktie der Colonia Real Estate AG in den SDAX der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2006

Im April 2006 wurde eine weitere Tochtergesellschaft, die CRE Wohnen Zweite GmbH, gegründet. Gesellschaftszweck des Unternehmens ist der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Wohnimmobilien. Diese Gesellschaft hat im April 2006 Kaufverträge für weitere Wohnimmobilien in Thüringen, Brandenburg Sachsen sowie Nordrhein-Westfalen abgeschlossen. Insgesamt handelt es sich dabei um ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 15,7 Mio. In Köln wurde ein gemischt genutzte Immobilie zum Preis von rd. EUR 5 Mio. erworben.

Zur Zeit beläuft sich der Bestand an Wohnimmobilien auf rd. 5.800 Einheiten.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres plant die Gesellschaft, den Bestand an Immobilien auf ein Volumen von ca. EUR 500 Mio. aufzubauen. Der Vorstand erwartet, einen Konzerngewinn in Höhe von EUR 25 Mio. zu erzielen.

Allgemeine Angaben zum Abschluss per 31. März 2006

Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. März 2006, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben, wurde nach bereits im Konzernabschluss des Vorjahres angewandten zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entspricht den Anforderungen des IAS 34.

Im Quartalsabschluss wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2005 angewandt.

Der IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2006 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind.

Für den Colonia Real Estate Konzern sind nach derzeitigem Stand aus dem Inkrafttreten dieser Standards keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die künftig Rechnungslegung zu erwarten.

Der Konzernabschluss zum 31. März 2006 wurde nicht geprüft.

Erläuterungen zur Bilanz

Verkehrswerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Immobilien die im letzten Geschäftsjahr erworben wurden, werden mit den unveränderten Wertansätzen wie im Konzernabschluss in 2005 in den Abschluss übernommen.

Für die im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien ergaben sich abweichende Zeitwerte. Somit waren die Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 25.682 um TEUR 6.018 auf TEUR 31.700 zu erhöhen.

Liquidität

Die Liquiditätslage des Konzerns stellt sich zum Stichtag als sehr erfreulich dar. Insbesondere die im Februar 2006 durchgeführte Kapitalerhöhung hat dazu beigetragen. Im Konzern erhöhten sich die liquiden Mittel um TEUR 12.535 auf TEUR 30.038. Dies bedeutet einen Anstieg der liquiden Mittel um nahezu 75 %.

Entwicklung des Eigenkapitals

Im Berichtszeitraum wurden die restlichen Aktienoptionen durch die Forum Realty Income II. in Luxembourg ausgeübt. Dadurch wurden dem Grundkapital TEUR 100 und der Kapitalrücklage TEUR 1.650 zugeführt. Weiterhin wurde eine Barkapitalerhöhung mit einem Nettoemissionserlös in Höhe von TEUR 30.143 durchgeführt.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 22,6 % auf 36,3 % gemessen an der Bilanzsumme.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Quartal 2006 ist der Eigenkapitalentwicklung zu entnehmen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung beliefen sich im 1. Quartal 2006 auf TEUR 2.830 (Vorjahr: TEUR 501). Die Umsatzerlöse wurden in den einzelnen Segmenten wie folgt erzielt:

Gewerbeimmobilien	TEUR	317
Hotelimmobilien	TEUR	503
Wohnimmobilien	TEUR	2.010

Materialeinsatz

Der Materialeinsatz hat sich gegenüber dem Vergleichszeit um TEUR 449 erhöht. Die Position enthält nicht weiter zu belastende Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen.

Personalaufwendungen

Zum 31. März 2006 waren 11 Mitarbeiter beschäftigt. Im Berichtszeitraum wurden 2 neue Mitarbeiter eingestellt. Im Vergleichszeitraum 2005 waren 4 Mitarbeiter fest angestellt. Der Personalaufwand beläuft sich auf TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 113).

Sonstige betrieblichen Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um TEUR 1.115 auf TEUR 1.209 (Vorjahr: TEUR 94) erhöht. Im Wesentlichen beinhalten die sonstigen betrieblichen

Aufwendungen für Rechtsberatung und Gutachterkosten für getätigte bzw. in Kaufverhandlungen sich befindende Immobilienkäufe.

Zinsaufwendungen

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Zinsaufwendung um TEUR 1.069 auf TEUR 1.394 (Vorjahr: TEUR 325.) Hier spiegelt sich die Fremdfinanzierung der Immobilien wieder.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Wesentlichen beinhalten die Steuern vom Einkommen und Ertrag latente Steuern auf die Bewertung der Immobilien nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresüberschuss

Im 1. Quartal 2006 konnte ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 5.486 (Vorjahr: TEUR -5) erzielt werden. Nach darauf entfallenden Steuern von Einkommen und Ertrag verblieb ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.051 (Vorjahr: TEUR -4)

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl der während der Perioden ausstehenden Stammaktien ermittelt. Das Ergebnis pro Aktie zum 31. März 2006 betrug EUR 1,10 (Vorjahr: EUR -0,07).

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie entspricht der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie. Dabei werden jedoch alle Auswirkungen aller verwässernden potenziellen Stammaktien, welche sich während der Periode im Umlauf befanden, berücksichtigt. Das Ergebnis pro Aktie zum 31. März 2006 betrug EUR 0,84 (Vorjahr: EUR -0,05).

Sonstiges

Die nächste Hauptversammlung findet am 06. Juni 2006 statt. Die Tagesordnung sieht u. a. vor, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Beschluss zu fassen, das Grundkapital der Colonia Real Estate AG von derzeit TEUR 3.926 durch Umwandlung eines Teils der Kapitalrücklage um TEUR 11.778 auf TEUR 15.704 zu erhöhen. Danach soll das Grundkapital durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:4 neu eingeteilt werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Umlauffähigkeit der Aktie zu erhöhen und somit insbesondere auch den Privatanlegern den Kauf der Aktie zu verringerten Preisen zu ermöglichen, nachdem sich der Preis je Aktie in den vergangenen Monaten erfreulich gut entwickelt hatte.

Vorstand und Aufsichtsrat

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

Köln, den 15. Mai 2006

Der Vorstand

Assets	Aktiva	Quartalsbericht (Stichtag aktuelles Quartal)	Abschluss (Stichtag letzter Jahresabschluss)
		Quarterly Report (Date of current Quarter)	Annual Report (Date of last annual report)
		31.03.2006	31. 12. 2005
(Thsd. €)	(Tsd. €)		
Current Assets	Kurzfristige Vermögensgegenstände		
Cash and cash Equivalents	Liquide Mittel	30.038	17.503
Short-term investments / marketable securities	Wertpapier des Umlaufvermögens	0	0
Trade accounts receivable	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	505	594
Accounts receivable due from related parties	Forderungen im Verbundbereich	0	0
Inventories	Vorräte	102	102
Deferred tax assets	Latende Steuern	0,00	0,00
Prepaid expenses and other current assets	Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	1.126	1.024
OTHER	ÜBRIGE	704	1
Total current assets	Kurzfristige Vermögensgegenstände, gesamt	32.475	19.223
Non current assets	Langfristige Vermögensgegenstände		
Property, plant and equipment	Sachanlagevermögen	154.036	122.332
Investments	Finanzanlagen	750	750
Total non current assets	Langfristige Vermögensgegenstände, gesamt	154.786	123.082
Total Assets	Aktiva, gesamt	187.261	142.305

Liabilities and shareholders equity	Passiva	Quartalsbericht (Stichtag aktuelles Quartal)	Abschluss (Stichtag letzter Jahresabschluss)
		Quarterly Report (Date of current quarter)	Annual Report (Date of last annual report)
		31. 03. 2006	31. 12. 2005
(Thsd. €)	(Tsd. €)		
Current liabilities	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Current portion of capital lease obligation	Kurzfristiger Anteil der Finanzleasingverbindlichkeiten	0	0
Short term debt and current portion of long-term debt	Kurzfristige Darlehen und kurzfristiger Anteil an langfristigen Darlehen	2.073	1.900
Trade accounts payable	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.063	308
Advance payments received	Erhaltene Anzahlungen	485	237
Accrued expenses	Rückstellungen	410	181
Income tax payable	Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	2.076	1.978
OTHERS	ÜBRIGE	1.755	2.043
Total current liabilities	Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	7.861	6.646
Non current liabilities	Langfristige Verbindlichkeiten		
Long-term debt, less current portion	Langfristige Darlehen	90.579	84.247
Capital lease obligations, less current portion	Anleihe	9.031	8.832
Deferred tax liability	Latente Steuern	11.449	10.191
Total non current liabilities	Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	111.060	103.270
Minority interest	Minderheitenanteile	307	299
Shareholders' equity	Eigenkapital		
Share Capital	Gezeichnetes Kapital	3.909	3.569
Additional paid-in capital	Kapitalrücklage	53.150	21.597
Retained earnings / accumulated deficit	Bilanzgewinn / Bilanzverlust (inklusive Gewinnrücklagen)	10.975	6.924
Total shareholders' equity	Eigenkapital, gesamt	68.033	32.090
Total liabilities and shareholders' equity	Passiva, gesamt	187.261	142.305

Income Statement	Gewinn- und Verlustrechnung	Quartalsbericht (aktuelles Quartal)	Quartalsbericht (Vergleichs Quartal Vorjahr)	Kumulierter Zeitraum (aktuelles Geschäftsjahr)	Kumulierter Zeitraum (Vergleichsperiode Vorjahr)
		Quarterly Report (current quarter)	Quarterly Report (comparative quarter previous year)	Quarterly Report (current year to date)	Quarterly Report (comparative period previous year)
		01.01.2006 - 31.03.2006	01.01.2005 - 31.03.2005	01.01.2006 - 31.03.2006	01.01.2005 - 31.03.2005
	(Thsd €)	(Tsd €)			
Revenues	Umsatzerlöse	2.830	501	2.830	501
Other operating income	Sonstige betriebliche Erträge	6.018	28	6.018	28
Cost of purchased materials and services	Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen	-449	0	-449	0
Personnel expenses	Personalaufwand	-306	-113	-306	-113
Depreciation and amortization	Abschreibungen auf Sachanlagen (und immaterielle Vermögensgegenstände	-4	-1	-4	-1
Other operating expenses	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.209	-94	-1.209	-94
Operating income / loss	Betriebsergebnis	6.880	321	6.880	321
Interest income and expense	Zinserträge / -aufwendungen	-1.394	-325	-1.394	-325
Result before income taxes (and minority interest)	Ergebnis vor Steuern (Minderheitenanteilen)	5.486	-5	5.486	-5
Income Tax	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.427	1	-1.427	1
Other Tax	Sonstige Steuern	-1	0	-1	0
Result before minority interest	Ergebnis vor Minderheitenanteilen	4.058	-4	4.058	-4
Minority interest	Minderheitenanteile	-7	0	-7	0
Net income / loss	Überschuss / Fehlbetrag	4.051	-4	4.051	-4
Net income per share (basic)	Ergebnis je Aktie (unverwässert)	1,10	0,00	1,10	0,00
Net income per share (diluted)	Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,84	0,00	0,84	0,00
Weighted average shares outstanding (basic)	Durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien (unverwässert)	3.684.536	2.610.000	3.684.536	2.610.000
Weighted average shares outstanding (diluted)	Durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien (verwässert)	4.837.922	3.428.341	4.837.922	3.428.341

EIGENKAPITALENWICKLUNG
EQUITY DEVELOPMENT

31.03.2006

		Stand Balance at		Verminderung Decrease		Erhöhung Increase		Stand Balance at	
		31.12.2005	31.12.2004	31.03.2006	31.03.2005	31.03.2006	31.03.2005	31.03.2006	31.03.2005
in Tsd €	Thsd €								
Gezeichnetes Kapital	Capital Stock	3.569.200	13.050.000	0	0	339.342	0	3.908.542	13.050.000
Kapitalrücklage	Reserve from capital surplus	21.596.673	0	0	0	31.553.090	0	53.149.763	0
Gewinnrücklage	Profit reserve	172.411	-10.431.023	0	0	6.751.413	0	6.923.824	-10.431.023
Bilanzgewinn	Unappropriated retained earnings	6.751.413	0	6.751.413	0	4.051.266	0	4.051.266	0
Minderheiten	Minority interest	299.338	600.416	0	0	7.190	0	306.528	600.416
Summe Eigenkapital	Total stockholders' equity	32.389.035	3.219.393	6.751.413	0	42.702.301	0	68.339.923	3.219.393

Cash Flow Statement	Kapitalflussrechnung	Kumulierter Zeitraum (aktuelles Geschäftsjahr)	Kumulierter Zeitraum (Vergleichsperiode Vorjahr)
		Quarterly Report (current year to date)	Quarterly Report (comparative period previous year)
(Thsd €)	(Tsd €)	01. 01. 2006 - 31.03.2006	01.01.2005 - 31.03.2005
Cash flows from operating activities:	Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit:		
Net profit before taxation, and extraordinary Item	Periodengewinn vor Steuern und außerordentlichen Posten	5.486	-5
Adjustment for:	Anpassungen für:		
Depreciation and amortization	Abschreibungen	4	325
Increase / decrease in provisions and accruals	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen und Wertberichtigungen	229	-15
Other	Sonstige	-699	0
Change in net working capital	Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	-3.949	-163
Net cash provided by operating activities	Aus betrieblicher Tätigkeit erwirtschaftet Zahlungsmittel	1.071	142
Cash flows from investing activities:	Cashflow aus der Investitionstätigkeit:		
Purchase of property, plant and equipment	Erwerb von Anlagevermögen	-25.672	0
Net cash used in Investing activities	Für Investitionen eingesetzte Zahlungsmittel	-25.672	0
Cash flows from financing activities:	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Proceeds from issuance of share capital	Erlöse aus Eigenkapitalzuführung	35.951	0
Cash repayment of amounts borrowed	Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	0	-100
Other	Sonstige	1.185	0
Net cash provided by financing activities	Aus der Finanzierungstätigkeit erzielte Zahlungsmittel	37.136	-100
Net increase / decrease in cash and cash equivalents	Erhöhung / Verminderung der liquiden Mittel	12.535	42
Cash and cash equivalents at beginning of period	Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.503	22
Cash and cash equivalents at end of period	Liquide Mittel am Ende der Periode	30.038	64