



Colonia REAL ESTATE AG

Quartalsfinanzbericht Q3 2011

Überblick über die ersten neun Monate 2011

Mit der Übernahme der Kontrollmehrheit der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG (im Folgenden Colonia) im ersten Quartal 2011 folgten wesentliche personelle Veränderungen in der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Colonia, die dann zu einem Restrukturierungsprozess im Unternehmen führten. Zielsetzung dieses Prozesses ist in erster Linie der Leerstandsabbau, die Fokussierung auf das Kerngeschäftsfeld „Investment in Wohnimmobilien“, die Einsparung von Kosten und nicht zuletzt die Integration der Colonia in den TAG Konzern. Die TAG hält Ende September 2011 61,19 Prozent der Stimmrechte an der Colonia.

Im zweiten und dritten Quartal 2011 lag der Schwerpunkt des operativen Geschäfts auf dem Leerstandsabbau und dem aktiven Asset Management der Immobilienbestände. Erste Erfolge waren insbesondere im größten Einzelportfolio mit über 8.700 Einheiten in Salzgitter zu verzeichnen: So reduzierte sich der Leerstand dort von 24 Prozent zum Ende des ersten Quartals auf 23,4 Prozent zum Ende des dritten Quartals 2011. Förderlich für diese Entwicklung ist unter anderem die Tatsache, dass das Property Management in Salzgitter seit Juli konzernintern gemanagt wird. Die Erfolge dieser Maßnahme zeigen sich jedoch verzögert, denn die Leerstandsquote zum Ende des dritten Quartals spiegelt die im zweiten Quartal erbrachte Leistung wider, und die komplette Verwaltung des Salzgitter-Portfolios wurde im zweiten Quartal noch nicht in Eigenregie geführt. Des Weiteren hat die TAG Gruppe im Oktober 2011 das Property Management der rund 500 Wohneinheiten in Brake und Nordenham übernommen. Somit ist ein weiterer Schritt auf dem Weg zur vollständigen Eigenverwaltung sämtlicher Bestände des Unternehmens gemacht worden. Die Ergebnisse diverser eingeleiteter Maßnahmen und Prozesse werden sich jedoch erst zum Jahresende in den Konzernkennzahlen niederschlagen.

Kennzahlen zum 30. September 2011

	in TEUR	01.01.-30.09. 2011	01.01.-30.09. 2010
Umsatz- und Ertragslage			
Gesamte Umsatzerlöse		54.786	49.679
Umsätze aus Vermietung		43.067	42.384
Mietergebnis		24.122	26.114
EBIT		15.762	23.410
EBT		-10.642	-66
Konzernergebnis		-10.968	-202
Vermögens- und Kapitalstruktur			
	in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte		836.376	831.038
Kurzfristige Vermögenswerte		22.117	31.271
Eigenkapital		226.980	227.169
Langfristige Verbindlichkeiten		511.275	530.944
Kurzfristige Verbindlichkeiten		120.238	108.696
Bilanzsumme		858.493	866.809
Eigenkapitalquote in %		26,4	26,2
Aktie			
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2011 (in Euro)			32.994.633,00
Anzahl Aktien zum 30. September 2011			32.994.633
Höchstkurs von Januar bis September 2011 (Euro)			5,95
Tiefstkurs von Januar bis September 2011 (Euro)			3,91
Marktkapitalisierung am 30. September 2011 (in TEUR)			130.329

Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG

Colonia Real Estate AG, Köln

Konzernzwischenmitteilung für die ersten neun Monate 2011 (01.01.2011 – 30.09.2011) nach IFRS

Die Colonia Real Estate AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Bayenstraße 65 in Köln. Gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Konzern oder die Colonia Gruppe) ist die Colonia Gruppe eine Investment- und Managementgesellschaft mit Geschäftstätigkeit in Deutschland. Die Colonia Real Estate AG wird seit dem 31. Januar 2011 in den Konzernabschluss der Mehrheitsaktionärin, TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen.

Der Konsolidierungskreis der Colonia Real Estate AG umfasst zum 30. September 2011 insgesamt 13 Tochterunternehmen, davon zwei Gesellschaften mit Sitz im Ausland.

In den ersten neun Monaten im Geschäftsjahr 2011 haben sich die nachfolgenden Änderungen in der Zusammensetzung des Konsolidierungskreises der Colonia Real Estate AG ergeben:

- Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 wurden 100 Prozent der Anteile an der LARUS Asset Management GmbH, Hamburg, von der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, für EUR 8,0 Mio. erworben. Da sowohl die erworbene als auch die erwerbende Gesellschaft von den Vorständen der Colonia beherrscht werden, wurde der Anteilserwerb erfolgsneutral als Unternehmenstransaktion unter gemeinsamer Beherrschung innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert. Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 6. Juni 2011 wurde die LARUS Asset Management GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2011 auf die Colonia Real Estate Solutions GmbH verschmolzen und diese umfirmiert in POLARES Real Estate Asset Management GmbH.
- Ferner wurden zum 20. Mai 2011 die Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH veräußert. Aus der Entkonsolidierung der Gesellschaft resultierte ein Verlust in Höhe von EUR 0,4 Mio.
- Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 21. Juni 2011 wurden die Tochtergesellschaft CRE German Office GmbH zum 1. Januar 2011 und die Tochtergesellschaft Colonia Wohnen Dreizehnte GmbH zum 1. Januar 2011 auf die Colonia Wohnen GmbH verschmolzen.

Im Übrigen ist der Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2010 unverändert.

Das Konzernergebnis der Colonia Real Estate hat sich aufgrund einmaliger Sondereffekte im Vergleich zur Vorjahresperiode um EUR 10,8 Mio. auf EUR -11,0 Mio. verringert, wobei sich insbesondere die Aufwendungen für personelle und organisatorische Umstrukturierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 6,4 Mio. ergebnisbelastend auswirkten.

Die Umsätze aus der Vermietung konnten aufgrund des Leerstandabbaus und durch Mieterhöhungen um rund EUR 0,7 Mio. auf EUR 43,1 Mio. gesteigert werden. Das Mietergebnis reduzierte sich um rund EUR 2,0 Mio. auf EUR 24,1 Mio. Hierfür zeigen sich insbesondere die höheren Aufwendungen für Instandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen verantwortlich, die im dritten Quartal 2011 deutlich über den Aufwendungen der beiden Vorquartale lagen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten bestehend aus den Personal- und Sachkosten sowie den Abschreibungen liegen im Vorjahresvergleich unverändert bei EUR 8,0 Mio.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Finanzimmobilien liegt mit EUR 0,8 Mio. unter dem des Vorjahreszeitraums (EUR 4,0 Mio.), da im Berichtszeitraum 2011 bislang lediglich eine Immobilie neu bewertet wurde. Im Vergleich

dazu wurde im Vergleichszeitraum 2011 für alle Finanzimmobilien eine Neubewertung zum 30. Juni durchgeführt.

Positive Ergebniseffekte resultierten aus den um EUR 1,5 Mio. erhöhten, sonstigen betrieblichen Erträgen. Diese belaufen sich zum 30. September 2011 auf EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) und ergeben sich insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

Im Ergebnis reduzierte sich das EBIT zum 30. September 2011 aufgrund der dargestellten Effekte im Vergleich zum Vorjahr um EUR 7,6 Mio. auf EUR 15,8 Mio.

Das Finanzergebnis verringerte sich von EUR -23,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2010 auf EUR -26,4 Mio. in 2011. Dies ist auf den im Vergleich zum Vorjahr höheren durchschnittlichen Darlehensbestand zurückzuführen.

Das EBT des Konzerns beläuft sich auf EUR -10,6 Mio. und liegt um EUR 10,5 Mio. unter dem des Vorjahresvergleichszeitraums.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2010 hat sich die Bilanzsumme um EUR 8,3 Mio. auf EUR 858,5 Mio. verringert. Diese Veränderung ergibt sich einerseits aus dem durch die Veräußerung und Entkonsolidierung der Colonia Residential Sales GmbH resultierendem Abgang von zur Veräußerung gehaltener Immobilien (31. Dezember 2010: EUR 9,8 Mio.). Darüber hinaus reduzierten sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte durch die im Januar 2011 realisierte Veräußerung der Anteile an der OCM German Office Real Estate AG um EUR 4,5 Mio. Lediglich die Neubewertung eines Immobilienportfolios im dritten Quartal 2011 führte zu einer Erhöhung der Vermögenswerte um EUR 3,2 Mio.

Die Eigenkapitalquote der Colonia beläuft sich auf 26,4 Prozent (31. Dezember 2010: 26,2 Prozent). Durch die Ausübung von Wandlungsrechten von Wandelschuldverschreibungen und der Ausgabe von 1.688.643 Aktien erhöhte sich das gezeichnete Kapital um EUR 1,7 Mio. sowie die anderen Rücklagen um EUR 7,7 Mio.

Die Finanzschulden konnten durch die Rückführung von Darlehen und Umfinanzierungsmaßnahmen um EUR 15,1 Mio. reduziert werden und belaufen sich zum 30. September 2011 auf EUR 474,6 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 489,7 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben sich zum 30. September 2011 aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten und Rückzahlungen um EUR 52,0 Mio. auf EUR 17,8 Mio. reduziert (31. Dezember 2010: EUR 69,8 Mio.). Im Vergleich dazu werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit EUR 69,4 Mio. ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen nebst aufgelaufener Zinsen der Mehrheitsaktionärin, der TAG Immobilien AG, Hamburg, mit EUR 59,1 Mio. sowie der gestundeten und verzinsten Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Gesellschaftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH mit EUR 8,3 Mio.

Aufgrund des mit Zustimmung des Aufsichtsrats gefasstem Beschlusses des Vorstands vom 25. August 2011 wurde das Grundkapital der Colonia Real Estate AG unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals um 11.384.010 Aktien auf EUR 44.378.643,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung, mit deren Durchführung im vierten Quartal gerechnet wird, dient der Optimierung der Eigenkapitalstruktur der Colonia und soll der Großaktionärin, der TAG Immobilien AG, die Einbringung von Forderungen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen als Sacheinlage ermöglichen. Die Maßnahme erfolgt im Hinblick auf den Refinanzierungsbedarf des Konzerns aus der am 7. Dezember 2011 zur Rückzahlung anstehenden Wandelanleihe und soll neben einer Zinsentlastung die Inanspruchnahme weiterer Gesellschafterdarlehen aus dem von der TAG zugesagten Rahmenkredit ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der konzerninternen Umstrukturierung der Colonia Real Estate AG wird der Geschäftsbetrieb „Hausverwaltung“ der Colonia Wohnen Service GmbH zum 1. Oktober 2011 an die TAG Asset Management GmbH, Hamburg übertragen.

Ausblick

Die Euro-Schuldenthematik schwächt die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft im dritten Quartal europaweit. Gegen diesen Trend zeigt sich die deutsche Wirtschaft zwar noch robust, so dass Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt nicht zu spüren sind, jedoch sind negative Folgen auf die Konjunktur nicht ausgeschlossen. Für das laufende Jahr gehen Experten derzeit noch von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von drei und weiteren zwei Prozent in 2012 aus.

Wie bereits ausführlich im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2010 dargestellt, ist unser Ziel Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren und den Geschäftsbereich Asset Management weiter ertragsorientiert auszubauen. Bei der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar. Hier werden zur Reduzierung der Leerstandsquote umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sein.

Köln, der 3. November 2011



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Finanzkalender

Datum	Termin
-------	--------

April 2012	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011
------------	--

Kontakt

Colonia Real Estate AG

Bayenstraße 65
50678 Köln

Tel.: +49 (0) 221. 71 60 71 - 0

Fax: +49 (0) 221. 71 60 71 - 99

ir@colonia.ag

www.colonia.ag