



# Geschäftsbericht 2006



**RE|OLUTION**  
Real Estate Asset Management

## Kennzahlen

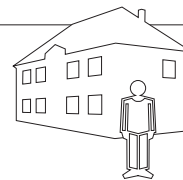
Angaben in TEUR	2006	2005	Veränderung in %
Gesamterträge (ohne Zinsertrag)	128.545,0	43.572,8	195,0 %
Gesamtaufwendungen (ohne Zinsaufwand)	76.869,2	30.644,5	150,8 %
Betriebsergebnis (EBIT)	51.675,8	12.928,3	299,7 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	42.443,1	9.230,5	359,8 %
Konzernjahresüberschuss	31.135,6	6.810,3	357,2 %
Ergebnis je Aktie			
unverwässert in EUR	1,96	0,59	232,2 %
verwässert in EUR	1,52	0,49	210,2 %
Investitionen	247.149,2	108.006,5	128,8 %
Bilanzsumme	420.153,0	141.447,8	197,0 %
Gezeichnetes Kapital	15.704,0	3.569,2	340,0 %
Eigenkapital	100.152,9	32.389,0	209,2 %
Eigenkapitalquote in %	23,8 %	22,9 %	
Eigenkapitalrendite in %	31,1 %	21,0 %	
Liquide Mittel	35.994,2	17.502,6	105,7 %

## Mission Statement

Es ist unser Ziel, der führende integrierte Investment- und Asset Manager in Immobilien zu werden, der deutschlandweite Optimierungsansätze mit höchster Qualität anbietet.

## Inhalt

<b>01</b>	<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>20</b>	<b>Lagebericht</b>	<b>42</b>	<b>Konzernabschluss</b>
02	Vorwort des Vorstands	22	Geschäft	44	Konzernbilanz
05	Bericht des Aufsichtsrates		und Rahmenbedingungen	45	Konzern-Gewinn- und
08	Die Aktie der	28	Ertrags-, Finanz-		Verlustrechnung
	Colonia Real Estate AG		und Vermögenslage	46	Konzernkapitalflussrechnung
12	Höhepunkte 2006	35	Nachtragsbericht	47	Konzerneigenkapitalspiegel
14	Immobilienportfolio der	36	Risikobericht	48	Anhang zum Konzernabschluss
	Colonia Real Estate Gruppe	37	Prognosebericht	91	Bestätigungsvermerk



## Vorwort des Vorstands



**Stephan Rind**  
(Vorstandsvorsitzender)

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ein sehr erfolgreiches und zugleich ereignisreiches Jahr 2006 liegt hinter uns. Hohes Wachstum, aber auch fundamentale Veränderungen prägten diesen Zeitraum.

Die Colonia Real Estate AG erzielte im vergangenen Geschäftsjahr wieder ein Rekordergebnis: Der Konzernumsatz stieg von EUR 43,5 Millionen auf EUR 128,5 Millionen (+ 195 %). Der Konzernüberschuss erhöhte sich sogar von EUR 6,8 Millionen auf EUR 31,2 Millionen, das bedeutet ein Plus von 358 %. Die Bilanzsumme verdreifachte sich nahezu von EUR 141,4 Millionen auf EUR 420,2 Millionen bei einem Eigenkapital von EUR 100,2 Millionen (Vorjahr: EUR 32,4 Millionen). Trotz des rasanten Wachstums blieb die Profitabilität des Konzerns mit einer Eigenkapitalverzinsung von über 30 % weiterhin auf hohem Niveau.

In unserem Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien konnten wir unseren Bestand von rund 2800 Wohnungen Ende 2005 auf insgesamt 9055 zum Jahresende 2006 ausbauen. Die mehrheitliche Übernahme der Resolution GmbH und die Gründung der CRE Fonds Management GmbH führten unseren Konzern in eine neue Dimension. Neben der reinen Investitionstätigkeit in deutsche Immobilien treten wir nun auch als spezialisierter Dienstleister für renommierte in- und ausländische Investoren auf. Mit einem betreuten Immobilienvermögen von EUR 700 Millionen (Asset under Management) sind wir im April gestartet, mit rund EUR 1,5 Milliarden haben wir das Geschäftsjahr abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts betreut der Konzern rund EUR 2,3 Milliarden an Immobilienvermögen; das bedeutet mehr als eine Verdreifachung des Volumens in knapp zwölf Monaten. Die Colonia Real Estate AG hat also die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft vom opportunistischen Wohnimmobilieninvestor zum integrierten Investment- und Asset-Management-Konzern erfolgreich gestaltet. Damit ist der Grundstein gelegt für zunehmend planbare und regelmäßig wiederkehrende Gebühreneinnahmen in der Zukunft.

Worin aber liegen die Gründe für die hohen Wachstumsaussichten in unserem neuen Geschäftsbereich Fonds- und Asset-Management? Das Interesse von ausländischen Investoren an deutschen Immobilien hat einen neuen Hochpunkt erreicht. So stellten führende Maklerfirmen für das vergangene Jahr ein Rekordinvestitionsvolumen in deutsche Immobilien von rund EUR 70 Milliarden fest. Sowohl direkte als auch indirekte Investitionen über Fonds oder Aktien von Immobiliengesellschaften standen hoch im Kurs. Die Immobilienanlage wird zu einer neuen, eigenen Anlageklasse neben der traditionellen Anlage in Aktien oder Anleihen. Dieser Trend betrifft nicht nur Deutschland, er ist ein weltweites Phänomen. Dahinter liegt die Erkenntnis, dass die Beimischung von Immobilien zu einem herkömmlichen Anlagedepot, bestehend aus Aktien und festverzinslichen Wertpapieren, langfristig das Anlagerisiko senkt und gleichzeitig die Rendite erhöht. Hinzu kommt, dass die Kapitalmärkte in innovativer Weise immer neue, liquide Produkte entwickeln, die die Immobilien, deren Mieteinnahmen oder die Schuldzinsen verbrieft. Damit werden rund um die Immobilie liquide, meist börsennotierte Wertpapiere geschaffen, in die internationale Investoren auf ihrer Suche nach attraktiven Renditen investieren können. Warum aber sind besonders die deutschen Immobilien zur Zeit so gefragt? Immobilien hierzulande sind im Vergleich zu anderen Ländern nach wie vor relativ günstig bewertet. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien (s. Grafik).

Hinzu kommt ein nachhaltiger, wirtschaftlicher Aufschwung, der genügend Spielraum für Mietsteigerungen insbesondere im Bereich Gewerbeimmobilien erkennen lässt. Das ist der Nährboden für weitere Wertsteigerungen.

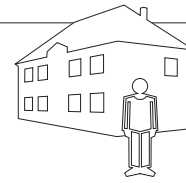
Darüber hinaus ist ein weiterer Wandel erkennbar: Auf der Käuferseite für inländische Immobilien erscheinen zunehmend mittel- und langfristig orientierte Investoren. Dies ist ein weiteres Zeichen dafür, dass der deutsche Immobilienmarkt „erwachsen“ wird. Mehr Transaktionen, mehr Liquidität und damit mehr Transparenz werden den Markt in Zukunft prägen. Aber weiter ansteigende Nachfrage und Transparenz bedeuten auch steigende Preise und wachsende Konkurrenz bei attraktiven Investments.

In diesem sich wandelnden Marktumfeld werden zukünftig vor allem zwei Faktoren erfolgswirksam sein: hohe Managementkompetenz und regionale Präsenz. Zum einen tragen diese beiden Erfolgsfaktoren dazu bei, dass der Vorsprung bei der regionalen Kompetenz die Chancen auf eine überdurchschnittliche Rendite erhöht. Zum anderen benötigt die wachsende Zahl vorwiegend ausländischer Investoren für das Management der Immobilien einen lokalen Partner vor Ort. Soll ein bundesweites Immobilienportfolio betreut werden, wird ein bundesweit aufgestellter Manager gebraucht. Mit unseren Büros in Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München sind wir als einer der wenigen Wettbewerber im deutschen Markt an allen wichtigen Metropolstandorten vertreten, ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil bei der Akquisition zukünftiger Managementmandate.

Die Ausweitung des Geschäftsmodells und das hohe Wachstum der Colonia Real Estate AG wurden auch vom Kapitalmarkt positiv aufgenommen. Mit 170 % Kurszuwachs im Geschäftsjahr 2006 zählte die Aktie unseres Unternehmens abermals zu den Werten mit dem höchsten Kurszuwachs am deutschen Aktienmarkt. Der Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse im Januar und die Aufnahme in den SDAX im März 2006 unterstützten den zunehmenden Bekanntheitsgrad der Gesellschaft. Damit stieg auch das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktie. Aktuell zählt die Aktie der Colonia Real Estate AG zu den zehn umsatzstärksten SDAX-Titeln.

Das dynamische Wachstum benötigte aber auch Kapital. Daher führte die Gesellschaft im März 2006 erfolgreich eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in Höhe von 239.342 Aktien durch. Der Emissionserlös betrug netto ca. EUR 30 Millionen und wurde zur Finanzierung der Mehrheitsbeteiligung an der Resolution GmbH sowie für Immobilienkäufe eingesetzt.

Im Dezember 2006 wurde eine Wandelanleihe mit fünfjähriger Laufzeit in Höhe von rund EUR 55 Millionen bei institutionellen Investoren erfolgreich platziert. Aufgrund der hohen Nachfrage und eines positiven Marktumfeldes betrug die Rendite per Fälligkeit lediglich 3,875 %. Damit konnte sich die Gesellschaft mittelfristig sehr attraktive Finanzierungsbedingungen sichern. Zudem kann die Anleihe zum Wandlungspreis von EUR 39,52 jederzeit in Stammkapital umgewandelt werden. Die Anleihe wurde Anfang 2007 zum Handel an der Luxemburger Börse zugelassen. Der Emissionserlös diente der Finanzierung der im vierten Quartal 2006 durchgeführten Portfoliokäufe. Ferner wurde die im Jahr 2005 aufgelegte hochverzinsliche Optionsanleihe über EUR 10 Millionen zum Jahresende 2006 vorzeitig vollständig zurückgezahlt.



Im laufenden Geschäftsjahr von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft war der Kauf von 51 % der Geschäftsanteile zweier Wohnimmobilien-gesellschaften im Februar 2007; hierzu gehört ein Wohnungsbestand von 9.857 Einheiten an Standorten in Aachen, Köln, Freiburg, Hamburg und Salzgitter. Ein wesentlicher Teil des Kaufvertrages besteht in einer Kaufoption über die verbleibenden 49 % der Geschäftsanteile bis zum 30. September 2008. Die Ausübung der Kaufoption vorausgesetzt, konnte die Colonia Real Estate AG ihre selbst gesteckten Ziele – nämlich bis Jahresende ihren Wohnungsbestand auf rund 20.000 Wohnungen zu verdoppeln – bereits frühzeitig erreichen.

Mit der Verabschiedung des deutschen REIT-Gesetzes durch Bundestag und Bundesrat im April 2007 hat der Gesetzgeber einen lang ersehnten Meilenstein für das weitere Zusammenwachsen von Kapital- und Immobilienmarkt geschaffen. Leider wurde unverständlicherweise dem Wohnimmobilienmarkt der Zugang zu diesem etablierten Produkt im ersten Schritt verwehrt. Dennoch schätzen wir die Chancen von deutschen REITs als positiv ein und sehen insbesondere für unseren Geschäftsbereich Co-Investments in Gewerbeimmobilienportfolios sowie im Immobilien-Asset-Management interessante Chancen bei der Auflegung und dem Management dieses Kapitalmarktproduktes. Die Colonia Real Estate und ihr Management steht wie kaum eine andere Gesellschaft für die erfolgreiche Verbindung von Kapital- und Immobilienmarkt.

### Ausblick

Die Rahmenbedingungen für das weiterhin dynamische Wachstum der Gesellschaft sind nach wie vor ausgezeichnet. Mit unserem integrierten Geschäftsmodell mit den Bereichen Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien sowie dem Fonds- und Asset-Management sehen wir dem laufenden Geschäftsjahr sehr optimistisch entgegen. Wir setzen auf die Synergien unserer Geschäftsbereiche und die Kompetenz unserer hochmotivierten Mitarbeiter. Ohnehin wäre der Erfolg unserer Gesellschaft ohne den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich gewesen. Ihrer hohen Identifikation mit unserem Unternehmen gilt unser besonderer Dank. Darüber hinaus danken wir Ihnen, sehr verehrte Aktionäre, für Ihr großes Vertrauen in unser Unternehmen. Dieses wollen wir uns durch herausragende Leistungen jeden Tag neu verdienen. Unsere Visionen werden Realität – gehen Sie den Erfolgsweg weiter mit uns.

Köln, im April 2007

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Rind'.

Ihr  
Stephan Rind

# Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2006 der Colonia Real Estate AG, Köln („Gesellschaft“) an die Hauptversammlung der Gesellschaft

## 1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahr. Er überwachte den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und begleitete beratend die Geschäftsführung der Gesellschaft. Eine unmittelbare Einbindung des Aufsichtsrates erfolgte bei Entscheidungen von grundsätzlichem Belang und sämtlichen zustimmungspflichtigen Geschäften.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft und des Konzerns betreffenden Themen. Dies betraf insbesondere die Entscheidungen über anstehende Investitionsprojekte, Unternehmensbeteiligungen und Unternehmensgründungen. In den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen erläuterte er darüber hinaus alle wichtigen, aktuellen Geschäftsvorgänge anhand von Berichten. Ferner unterbreitete er den Geschäftsplan für das Geschäftsjahr 2007.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich über wesentliche Geschäftsvorfälle regelmäßig auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen vom Vorstand informieren.

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.

## 2. Aufsichtsrat und Sitzungen

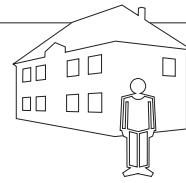
Im Geschäftsjahr 2006 haben sieben Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden, in denen über die aktuelle Situation, laufende Projekte, strategische Maßnahmen, personelle Veränderungen und die Planung für das Geschäftsjahr 2007 beraten wurden. In Einzelfällen, z. B. Kapitalmaßnahmen und Portfolioankäufen, haben die Aufsichtsräte Entscheidungen und Maßnahmen auch im schriftlichen Umlaufverfahren geprüft und verabschiedet.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2006 keinen Ausschuss gebildet. Es besteht kein Ausschuss.

## 3. Beratungen und Beschlussfassungen

Jeweiliger Tagesordnungspunkt sämtlicher Sitzungen waren die laufende Geschäftsentwicklung, die finanzielle Situation der Gesellschaft, sowie die in der „Due-Diligence-Phase“ befindlichen Immobilien- und Beteiligungsprojekte.

In der Sitzung im Monat Februar wurde der Aufsichtsrat über die Finanzplanung 2006, die geplante Beteiligung mit 56 % an der Resolution GmbH und die Gründung einer Fonds-Gesellschaft informiert.



Die Sitzung im Monat April hatte hauptsächlich den Bericht der Wirtschaftsprüfer an den Aufsichtsrat zur Prüfung des Jahresabschlusses 2006 zum Inhalt. Anschließend wurde der Jahresabschluss festgestellt. Ferner wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 6. Juni 2006 beraten. Aufgrund der Erweiterung des Personalbestandes unterrichtete der Vorstand über die Verlegung der Geschäftsräume in größere Räumlichkeiten in Köln. Der Aufsichtsrat stimmte ferner der Auflösung des Vorstandsvertrages mit Herrn Christian Grosch auf dessen Wunsch und dem Abschluss eines Anstellungsvertrages mit dem Vorstand zu.

Hauptberatungspunkt der Sitzung im Monat Mai war die Entscheidung, dem Wunsch des Vorstandsmitgliedes Edgar Krauss zuzustimmen, sein Vorstandsmandat zurückzugeben und den Dienstvertrag zu beenden. Ferner wurde die Geschäftsordnung für den Vorstand verabschiedet.

Die Ausgabe von Aktienoptionen an den Vorstand aus dem Optionsprogramm 2006 sowie die Tantiemenregelung für den Vorstand für das Geschäftsjahr wurden auf der Sitzung im Juli beschlossen. Außerdem erfolgte die Berichterstattung über den Geschäftsverlauf des 1. Halbjahres 2006 durch den Vorstand.

Inhalte der Sitzung im September waren allgemeine Fragen der Kommunikation und Koordination der Zeitabläufe bei bevorstehenden zustimmungspflichtigen Investitionsprojekten sowie die Finanzlage des Konzerns. Ferner wurde der angestrebte Erwerb des Portfolios „Helle Aue“ in Berlin besprochen. Die Zustimmung des Aufsichtsrates zum Vertragsabschluss durch den Vorstand erfolgte im Wege des schriftlichen / fernschriftlichen Verfahrens am 18. September 2006.

Die Veröffentlichung eines Gesetzentwurfs durch die Bundesregierung zur Einführung des „Real Estate Investment Trust“ (REIT) und die daraus zu ziehenden Konsequenzen wurden in der Sitzung im Monat Oktober ausführlich diskutiert. Der Beteiligung mit 2,75 % am Projekt „Dischhaus“, für das die Tochtergesellschaft Resolution GmbH das Asset Management übernimmt, wurde zugestimmt. Außerdem erfolgte die Berichterstattung über den Geschäftsverlauf des 3. Quartals 2006.

Die Sitzung im Monat Dezember war dem Jahresrückblick 2006 und der Unternehmensplanung 2007 des Konzerns vorbehalten.

Weitere Beschlüsse des Aufsichtsrates über den Erwerb des Portfolios „Pike“ in Nauen bei Berlin am 28. November 2006 sowie die Ausgabe einer Wandelanleihe über EUR 55 Millionen am 1. Dezember 2006 wurden im schriftlichen / fernschriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

#### **4. Jahresabschluss 2006**

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss sowie der Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2006 sowie der Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2006 wurden von der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Köln geprüft. Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Gemäß Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Erstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben die Prüfungsberichte erhalten.

Der Abschlussprüfer erteilte dem Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG, dem Konzernjahresabschluss nach IFRS und dem Konzernlagebericht den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Ferner hat der Wirtschaftsprüfer das bei der Gesellschaft eingesetzte Risikofrüherkennungssystem (RFS) geprüft. Die Prüfung durch Ernst & Young AG ergab, dass das RFS für den derzeitigen Umfang der operativen Geschäftstätigkeit geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Der Wirtschaftsprüfer war bei der Beratung des Jahresabschlusses am 22. März 2007 anwesend. Er berichtete über den Verlauf der Prüfung und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den dazugehörigen Lagebericht des Vorstands geprüft. Es bestanden keine Einwände. Den Bericht der Wirtschaftsprüfer haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss gebilligt; damit ist der Jahresabschluss nach § 172 AktG festgestellt.

## 5. Abhängigkeitsbericht 2006

Der Vorstand hat uns mitgeteilt, dass für das Geschäftsjahr 2006 kein Abhängigkeitsbericht zu erstellen war, nachdem der frühere Großaktionär bekannt gemacht hatte, nicht mehr mit der Aktienmehrheit an der Colonia Real Estate AG beteiligt zu sein. Die Gesellschaft war somit kein verbundenes Unternehmen gemäß § 312 AktG.

## 6. Besetzung des Aufsichtsrats

Mit Ablauf der Hauptversammlung 2006 legte Herr Ingmar Schmitt sein Amt als Aufsichtsrat nieder. An die Stelle von Herrn Schmitt wählte die Hauptversammlung Herrn Lutz Wille, Köln.

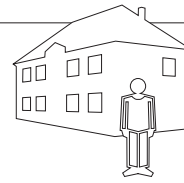
Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ingmar Schmitt für seine ausgezeichnete Arbeit im Aufsichtsrat.

Köln, den 22. März 2007

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Klaus B. Steiger  
Vorsitzender



## Die Aktie der Colonia Real Estate AG

### Globales Wirtschaftswachstum stimuliert Aktienmärkte

Das Jahr 2006 wurde – wie bereits das Jahr zuvor – durch ein stabiles globales Wirtschaftswachstum geprägt. Der konjunkturelle Aufschwung, der in Europa durch Deutschland nachhaltig angeführt wurde, sorgte nicht nur für eine große Nachfrage nach Exportgütern, Dienstleistungen und Wissen „made in Germany“, sondern vor allen Dingen auch nach direkten und indirekten Investments in die Assetklasse „deutsche Immobilie“. Die positive Stimmung spiegelt sich in den gestiegenen Indizes wider, wobei der DAX von 5400 auf 6680 Punkte um rund 23 % und der Stoxx 50 von 3152 auf 4057 Punkte um rund 29 % zulegte. Die Indizes für Small- und Midcaps entwickelten sich genauso dynamisch: So verzeichnete der MDAX ein Plus von 28 % und der SDAX, in dem die Colonia Real Estate gelistet ist, sogar ein Plus von rund 31 %.

### Die Aktie der Colonia Real Estate AG – Wachstum und Nachhaltigkeit

Wir haben auch 2006 wieder Werte für unsere Aktionäre geschaffen. Das Wachstum der Colonia Real Estate in ihrer Bilanz und die agile und dynamische Umsetzung und Nutzung von Chancen im deutschen Immobilienmarkt spiegeln sich dabei deutlich im Kurs der Aktie wider. Gestartet mit EUR 15 im Januar 2006, entwickelte sich der Kurs bis zum letzten Handelstag im Dezember 2006 auf EUR 37. Unsere Aktionäre durften dadurch an der Performance der drittbesten Aktie im SDAX von rund 148 % teilhaben. Neue Investoren aus dem Inland und Ausland zeigten großes Interesse an unserer Aktie. Vor allen Dingen in den angelsächsischen Ländern ist das Thema Asset Management für Dritte seit Jahrzehnten ein bekanntes und nachgefragtes Geschäftsmodell.

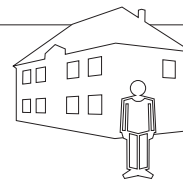
Mehrfache Akquisitionen im Wohnimmobiliensegment – die den Bestand von rund 2.800 Einheiten zu Beginn des Jahres auf über 9.000 am Ende des Jahres erhöhten – und eine Verdreifachung der Assets unter Management für Dritte von EUR 700 Millionen auf rund EUR 2.300 Millionen bei unserer Tochter Resolution GmbH, die unter anderem ein Milliarden-Portfolio für einen Kunden erworben hat, waren für den Kursanstieg nachhaltige Faktoren.

### Präsenz in nationalen und internationalen Indizes – Erhöhung der Transparenz

Die Aufnahme in eine Reihe von hochwertigen, global als Benchmark verwendeten Indizes wie dem SDAX der Deutschen Börse AG, dem Global Property Research GPR 250, welcher die weltweit 250 besten und größten Immobilienunternehmen abdeckt und dem Morgan Stanley Capital International MSCI Germany Small Cap Index führten zu erhöhter Aufmerksamkeit bestehender und neuer Investoren in Europa und den USA.

Die Colonia Real Estate AG hat den 2005 eingeschlagenen Weg einer verbesserten Transparenz auch 2006 vorangetrieben. Nationale und internationale Investorenveranstaltungen in Frankfurt, London und New York wurden besucht. Neue institutionelle Investoren erhielten damit zum ersten Mal die Chance, eines der dynamischsten deutschen Immobilienunternehmen der letzten Jahre kennen zu lernen. Gleichzeitig wurde durch die professionelle Besetzung der Investor-Relations-Position und der Zusammenarbeit mit einer PR-Agentur eine Brücke zwischen dem Unternehmen und seinen Investoren bzw. der Öffentlichkeit in Form von Presse und Fernsehen geschaffen. Dies erhöhte den langfristigen Wiedererkennungswert und das „Branding“ der Marke Colonia Real Estate AG.

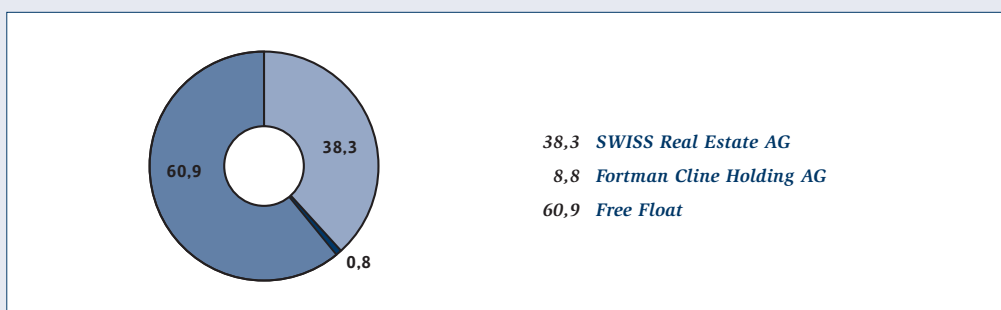
Durch eine stark nachgefragte und erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung über 10 % der ausstehenden Aktien im März 2006 konnte die Colonia Real Estate AG rund EUR 30 Millionen einnehmen. Damit wurde das weitere Wachstum initiiert. Im Speziellen wurde damit 56 % an dem Asset Manager Resolution GmbH erworben. Weitere Portfolio-Zukäufe folgten in den Monaten danach. Die Platzierung einer Wandelanleihe von EUR 55 Millionen, die einen Kupon von 1.875 % aufweist, wurde im Dezember des Jahres 2006 – mit deutlicher Überzeichnung dieser innovativen Finanzierungsform – ebenfalls konsequent genutzt, um daraufhin ein Portfolio von 2.200 Wohneinheiten zu erwerben. Zeitgleich wurde die Finanzierungsstruktur des Konzerns vergünstigt und dadurch die Zinskosten optimiert.

**Kennzahlen 31.12.2006**

<i>Ø Volumen 1 Monat</i>	68.000,00	<i>Periodenhoch</i>	49,88
<i>Marktkapitalisierung</i>	580 Mio.	<i>Periodientief</i>	15,68
<i>Freefloat</i>	60,9 %	<i>Gewinn je Aktie</i>	1,98
<i>Vola 30 Tage</i>	39 %	<i>KGV</i>	14
<i>Vola 3 Monate</i>	29 %	<i>Letzte Dividende</i>	0

**Kurszusätze 01.01.2006 – 31.12.2006****Stammdaten**

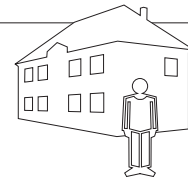
<i>Name</i>	Colonia Real Estate AG	<i>Reuters Code</i>	KBUG.DE
<i>ISIN</i>	DE0006338007	<i>Bloomberg Code</i>	KBU.GY
<i>WKN</i>	633800	<i>Instrument</i>	Nennwertlose Inhaber-Stammaktie
<i>Kürzel</i>	KBU	<i>Zugelassenes Kapital</i>	EUR 15.704.000,00
<i>Prime Branche</i>	Finanzdienstleister	<i>Zugelassenes Kapital in Stück</i>	15.704.000
<i>Industry Group</i>	Real Estate	<i>Grundkapital</i>	EUR 15.704.000,00
<i>Transparenzlevel</i>	Prime Standard/ Amtlicher Handel	<i>Grundkapital in Stück</i>	15.704.000

**Angaben zum Wertpapier****Aktionärsstruktur Ende 2006** in Prozent

### Kursentwicklung der Colonia-Aktie

■ Colonia Real Estate    ■ SDAX (indexiert)    ■ Prime All Share (indexiert)





## Höhepunkte 2006

■ Operative Ereignisse ■ Unternehmensinterne Ereignisse



**Februar 2006**

Ankauf 56 % der Anteile an der Resolution GmbH



**März 2006**

Gründung der CRE Fonds Management GmbH

Übergang des Eigentums der Wohnimmobilien in Itzehoe und Elms-horn; Kapitalerhöhung mit Emissionserlös EUR 30 Mio.



**April 2006**

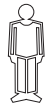
Erwerb von 925 Wohneinheiten in Ostdeutschland und in Geilenkirchen

Erwerb einer gemischt genutzten Immobilie in Köln-Nippes mit 56 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten

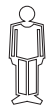


**Mai 2006**

Erwerb eines 15 % Anteils an der Objektgesellschaft Schanzenstraße in Düsseldorf

**Juni 2006**

Erwerb von 2.487  
Wohneinheiten in Berlin  
(Portfolio „Helle Aue“)

**August 2006**

Minderheitsbeteiligung  
am Büroimmobilienport-  
folio „Herkules“

Minderheitsbeteiligung  
am Projekt „DISCH-  
HAUS“ in Köln

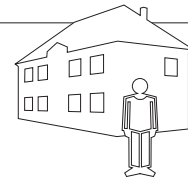
**September 2006**

Verkauf eines Wohnim-  
mobiliensportfolios im  
Wert von EUR 62 Mio.

**Dezember 2006**

Erwerb eines Wohnim-  
mobiliensportfolios im  
Großraum Berlin mit  
2.204 Wohneinheiten

Eigentumsübergang der  
Wohneinheiten in Elms-  
horn-Hainholz



## Immobilienportfolio der Colonia Real Estate Gruppe

Die Colonia Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2006 zusammen mit ihren Tochtergesellschaften den Bestand an Wohnimmobilien und Beteiligungen an gewerblichen Immobilienprojekten kräftig erhöht.

Neu sind im Jahr 2006 Minderheitsbeteiligungen an drei gewerblichen Projekten. Es handelt sich um das Projekt „Schanzenstraße“ in Düsseldorf, das Büro- und Geschäftshaus „DISCHHAUS“ in der City von Köln und das „Herkules-Portfolio“ mit 49 Büroimmobilien in mehreren deutschen Großstädten.

Das Wohnimmobilienportfolio wurde ergänzt um Wohnungsbestände in den Regionen Aachen, Hamburg, Bremen, Berlin und Großraum Berlin sowie Ostdeutschland.



### Das „DISCHHAUS“ in Köln

Das „DISCHHAUS“ wurde in den späten 1920er Jahren von Bruno Paul im Stil der Neuen Sachlichkeit erbaut und soll innerhalb von zwei Jahren umfangreich saniert werden. Die Immobilie mit einer Gesamtfläche von über 11.365 m<sup>2</sup> verfügt über 7.715 m<sup>2</sup> vermietbare Büro- sowie mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen und 12 Parkplätze. Nach der Renovierung wird das Prestigeobjekt flexible und moderne Flächen bieten. Erworben wurde das Gebäude von der UBS (Lux) Euro Value Added Real Estate Fund gemeinsam mit der Colonia Real Estate AG und der Redos Real estate GmbH. Die Resolution GmbH, eine Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG, ist für die Sanierung und Neuvermietung verantwortlich

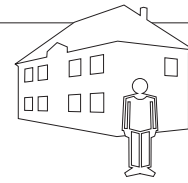


#### Das Objekt Schanzenstraße in Düsseldorf nach Umwandlung in ein Wohngebäude

Umwandlung einer Gewerbeimmobilie in bester Wohnlage von Düsseldorf in ein Wohngebäude mit 7.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit hohem Qualitätsstandard. Die Umbaumaßnahme findet 2007 und 2008 statt. Die Resolution GmbH hat das Projektmanagement übernommen.

#### Das Objekt Schanzenstraße in Düsseldorf im Erwerbzustand





Das „Herkules-Portfolio“ mit 49 Büroimmobilien in mehreren deutschen Großstädten

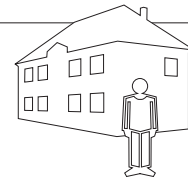
Die Colonia Real Estate AG hat sich als Co-Investor an dem durch Oaktree Capital Management, LLC, erworbenen Gewerbeimmobilienportfolio beteiligt. Das im Markt unter dem Namen Herkules bekannte Portfolio umfasst 49 über mehrere deutsche Standorte verteilte Büroimmobilien.





Die Asset-Management-Tochter der Colonia Real Estate AG, Resolution GmbH, begleitete Oaktree bei der Transaktion als Advisor und hat das Asset Management des Portfolios übernommen. Geplant ist eine nachhaltige Wertsteigerung aufgrund von teilweiseem Refurbishment-Bedarf sowie durch die Verringerung der Leerstände.





In Berlin besitzt der Colonia Real Estate Konzern das Portfolio „Helle Aue“ mit 2.487 Wohnungen. Die Wohnfläche beträgt rund 148.000 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen wurden in den Jahren 2001/2002 aufwändig saniert. Mit Hilfe des professionellen Asset Management Teams wird eine Halbierung des Leerstandes innerhalb von zwei Jahren angestrebt.

Im Großraum Berlin besitzt der Colonia Real Estate Konzern das Portfolio „Pike“. Es umfasst 121.000 m<sup>2</sup> Wohn- und 14.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie 1.013 Parkplätze. Die Immobilien wurden in den zurückliegenden Jahren umfangreich saniert und renoviert. Das aktive Asset Management der Bestände hat das Berliner Team der Resolution GmbH übernommen.





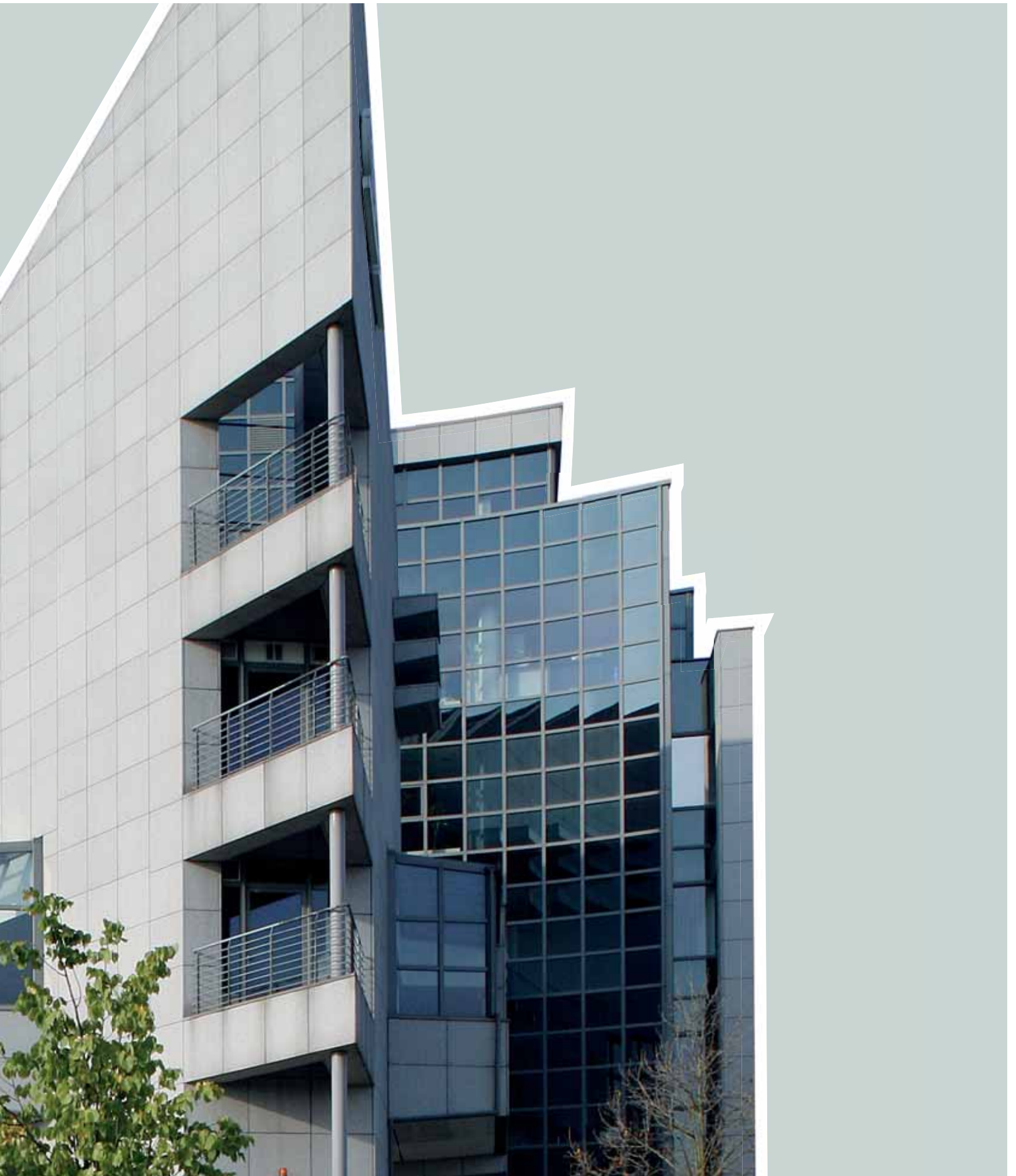
An den Standorten Elmshorn und Itzehoe besitzt der Colonia Real Estate Konzern insgesamt 1.575 Wohnungen mit zum Teil erheblichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. In Zusammenarbeit mit dem Land Schleswig-Holstein, der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der KfW wurde ein attraktives Finanzierungspaket geschnürt, das eine umfangreiche Modernisierung der Gebäude ermöglicht. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Nach Durchführung der Modernisierung präsentieren sich die Immobilien wieder in einem neuzeitlichen Zustand.



# Lagebericht

- 22** Geschäft und Rahmenbedingungen
- 28** Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 35** Nachtragsbericht
- 36** Risikobericht
- 37** Prognosebericht







## Geschäft und Rahmenbedingungen

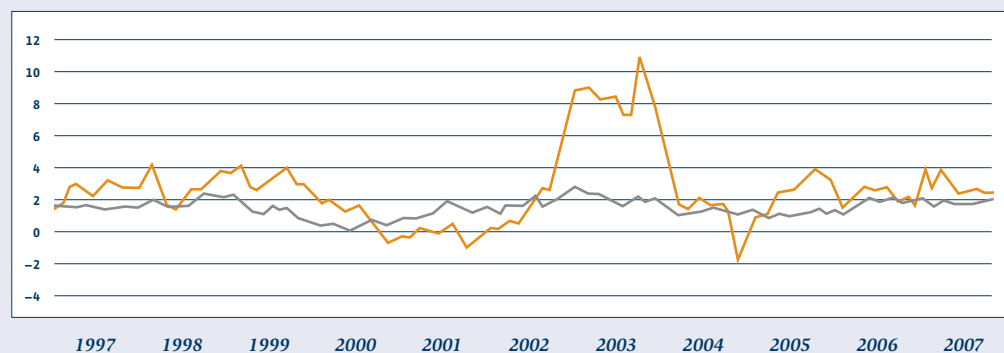
### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Bundesrepublik Deutschland konnte im Jahr 2006 ein unerwartetes kräftiges Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 2,7 % erzielen. Dies beruhte erneut auf einem stürmischen Wachstum der Exporte. Aber auch die heimische Wirtschaft leistete einen Wachstumsbeitrag durch eine verstärkte Investitionstätigkeit und langsam erholte sich ebenfalls der private Verbrauch. Die günstige Konjunktorentwicklung ermöglichte deutlich gesunkene Arbeitslosenzahlen. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 19 % ab Beginn des Jahres 2007 hat sicher zu vorgezogenen Investitionen und Käufen im Jahr 2006 geführt, so dass mit einem eher niedrigeren Wachstum der wirtschaftlichen Tätigkeit im ersten Halbjahr 2007 zu rechnen ist. Dennoch rechnen die fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Gesamtjahr 2007 mit einem anhaltenden und nachhaltigen Aufschwung mit einer Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts von 2,4 % im Durchschnitt.

Die kräftige Belebung der wirtschaftlichen Tätigkeit, aber auch aufkeimende Inflationsgefahren bewirkten erneut eine Erhöhung der Zinsen an den Geld- und Kapitalmärkten aufgrund der Erhöhung der Basiszinssätze durch die Europäische Notenbank in fünf Schritten zu je 0,25 % auf 3,5 %. Im besonders für die Immobilienwirtschaft wichtigen langfristigen Zinsbereich kletterten bis zum Ende des Jahres 2006 die Zinssätze auf rund 4 % im 5-Jahreszeitraum und auf 4,2 % im 10-Jahreszeitraum.

**Inflationsrate** in Prozent

■ Verbraucherindex ■ Index der wahrgenommenen Inflation



## 2. Lage der Immobilienwirtschaft

Auch der deutsche Immobilienmarkt wurde vom wirtschaftlichen Aufschwung erfasst. Insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich konnte aufgrund starker Nachfrage vorwiegend internationaler Investoren ein Rekordtransaktionsvolumen von über EUR 50 Mrd. gegenüber EUR 21 Mrd. im Vorjahr realisiert werden (Quelle Jones Lang Lasalle). Die Immobilie gewinnt als globale Anlageklasse zunehmend an Bedeutung. Aber auch die verstärkte Nachfrage nach Büromietflächen seitens der Unternehmen und damit sinkende Leerstände stabilisieren den Aufschwung und wirken sich bereits in steigenden Mieten bei erstklassigen Objekten aus.

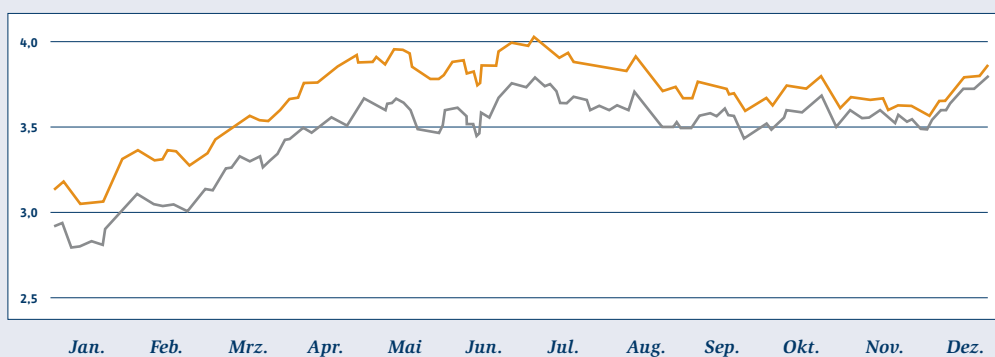
Auf dem Markt für Wohnimmobilien spielte weiterhin die Nachfrage großer internationaler Investoren eine wichtige Rolle. Trotz der angestiegenen Refinanzierungskosten konnten weitere Preissteigerungen für Portfoliotransaktionen insbesondere bei kleinen und mittelgroßen Portfolios beobachtet werden.

Ausländische Investoren halten das Preisniveau für deutsche Immobilien im Vergleich mit anderen europäischen Märkten wie Großbritannien und Frankreich immer noch für niedrig und sehen daher den deutschen Markt als unverändert attraktiv für Investitionen an. Mit der Gagfah wurde eine erste große Wohnimmobiliengesellschaft mit über 120.000 Wohnungen im Jahr 2006 bereits an deutschen Börsen emittiert.

Noch nicht entschieden hat die Bundesregierung die Einführung der seit mehreren Jahren in Diskussion befindlichen Real Estate Investment Trusts (REIT). Der Entwurf der Bundesregierung sieht vor, dass Wohnimmobilien zunächst von der Umwandlung in ein REIT ausgeschlossen sein werden. Damit wird ein wichtiges Teilsegment des Marktes nicht mit den Steuerprivilegien des international anerkannten Kapitalmarktproduktes ausgestattet, während andere Staaten erfolgreiche Modelle bereits praktizieren.

Zinsverlauf 2006 (5- und 10-Jahresswap) in Prozent

■ 5 Jahre ■ 10 Jahre





### 3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Auch im Geschäftsjahr 2006 verfolgte die Colonia Real Estate AG die Strategie, den vorhandenen Bestand an renditestarken Portfolios im Bereich Wohnimmobilien weiter auszubauen. Der Schwerpunkt der Investitionen lag unverändert in Deutschland. Das Investitionsvolumen der erworbenen Portfolios hat sich auf Größenordnungen von EUR 10 Mio. bis EUR 90 Mio. erhöht. Dabei fokussiert sich die Gesellschaft auf Wohnimmobilienportfolios, die nicht im Rahmen so genannter Auktionen veräußert werden. Dies sind insbesondere Erwerbssituationen, in denen sich der Verkäufer in einer Notlage befindet, wie bei den beiden Akquisitionen im Großraum Berlin im September und Dezember 2006. Der Bestand an Wohneinheiten wurde bis Ende 2006 auf insgesamt 9.055 signifikant ausgebaut.

Mit dem 56 %igen Erwerb der Resolution GmbH gelang der Colonia Real Estate AG der Eintritt in den Bereich Immobilien Asset Management für institutionelle, vorwiegend ausländische Investoren. Mit Niederlassungen in Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München ist der Konzern nun in allen wichtigen Metropolen in Deutschland mit Immobilienexperten vor Ort. Durch die Nutzung der Synergien innerhalb des Konzerns konnte der Bestand an gemanagtem Immobilienvermögen von EUR 700 Mio. im April auf rund EUR 2 Mrd. am Jahresende nahezu verdreifacht werden. Dabei konnten neben dem bestehenden Mandat Blackstone Group auch so renommierte Investoren wie Oaktree Capital Management, die UBS und Merrill Lynch als Neukunden für Gewerbeimmobilienportfolios gewonnen werden.

Um Interessenskonflikte mit den Kunden dieses neuen Dienstleistungsbereiches zu vermeiden, entschied sich die Colonia Real Estate AG für eine strategische Neuausrichtung. Auf dem Gebiet der Gewerbeimmobilien wird sich die Colonia Real Estate nur noch als Co-Investor mit Minderheitsanteil gemeinsam mit Kunden aus dem Fonds- und Asset Management Bereich neu engagieren. Im Bereich Wohnimmobilien wird die Gesellschaft nach wie vor mehrheitliche Beteiligungen erwerben.

Zur Finanzierung der durchgeführten Investments wurde im Jahr 2006 die Eigenkapitalausstattung durch verschiedene Kapitalmaßnahmen erhöht und durch die Platzierung einer Wandelanleihe in Höhe von rund EUR 55 Mio. eine attraktive Fremdkapitalfinanzierung mit niedrigem Zinssatz geschaffen. Weitere Kapitalmaßnahmen für das Jahr 2007 werden nicht ausgeschlossen. Das Geschäftsjahr 2006 hat eine dynamische Entwicklung genommen und damit hat die Colonia Real Estate AG inzwischen eine Größe erreicht, die es ihr erlaubt, auch Geschäftsabschlüsse in großem Umfang durchzuführen. Folgende Aktivitäten waren für das Geschäftsjahr von wesentlicher Bedeutung:

Der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2005 erworbenen Wohnimmobilienportfolios in Elmshorn, Itzehoe, Brake und Nordenham erfolgte im 1. Quartal 2006 zunächst mit 1.196 Wohneinheiten. Weitere 734 Wohneinheiten in Elmshorn folgten im Dezember 2006.

Im Februar 2006 wurde der Vertrag über die Beteiligung mit 56 % am Stammkapital der Resolution GmbH, Berlin, abgeschlossen. Ein Teil des Kaufpreises wurde im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung der Gesellschaft durch die Ausgabe von 17.458 neuer Stückaktien erbracht. Mit der erfolgreichen Begleitung der Oaktree Capital Management LLC beim Kauf des „Herkules“-Portfolios von der DEKA Immobilien Investment GmbH im August 2006 hat sich die Colonia Real Estate Gruppe in der europäischen Liga der führenden Immobilien Asset Manager etabliert. Das Transaktionsvolumen belief sich auf rund EUR 1 Mrd. und beinhaltet 49 Büroimmobilien verteilt auf alle wichtigen Metropolen in Deutschland. Die Resolution GmbH hat einen exklusiven Asset Management Vertrag mit der Projektgesellschaft, die die Immobilien erworben hat, mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Die German Office GmbH, an der die Colonia Real Estate AG mit 90 % und die Resolution GmbH mit 10 % beteiligt sind, hat sich an der Projektgesellschaft als Co-Investor mit einem Minderheitsanteil beteiligt.

Ferner hat sich die Colonia Real Estate AG an einem Projekt eines institutionellen Fonds der UBS Global Asset Management in der Kölner Innenstadt mit einem Volumen von rund EUR 20 Mio. mit einem Minderheitsanteil beteiligt. Auch hier hat die Resolution GmbH den Ankaufsprozess begleitet und die Projektleitung und das Asset Management übernommen.

Im März 2006 wurde die CRE Fonds Management GmbH gegründet, an der die Colonia Real Estate AG einen Anteil von 56 % am Stammkapital übernommen hat. Seit Beginn ihrer Tätigkeit hat die CRE Fonds Management GmbH einen Pflegeheimfonds konzipiert und zur Verkaufsreife geführt. Im Februar 2007 wurde der gesamte Fonds an einen institutionellen Investor verkauft.

Im April 2006 wurde ein Wohnungsportfolio mit 925 Wohneinheiten an den Standorten im Großraum Aachen, Erfurt, Dresden und Cottbus mit einer Investitionssumme in Höhe von EUR 18,4 Mio. erworben. Hinzu kamen 56 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten in Köln und 114 Wohneinheiten in Brake / Weser, die die dort bereits vorhandenen Bestände ergänzen. Das Objekt in Köln wurde im Laufe des Jahres im Rahmen eines Portfolioverkaufs wieder mit Gewinn veräußert.

Aus einer Insolvenzmasse konnten im Juni 2006 erstmals Wohnungsbestände in Berlin mit 2.487 Wohneinheiten erworben werden. Der Kaufpreis betrug EUR 83,2 Mio. Der insolvenzbedingte Leerstand von ursprünglich 22 % konnte im Laufe des Jahres bereits deutlich gesenkt und damit die Mieterlöse erhöht werden. Die Halbierung der ursprünglichen Leerstände innerhalb von 2 Jahren wird angestrebt.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements hat der Konzern aus dem Bestand der Grasmus Holding B.V. 1.546 Wohneinheiten und das im April 2006 erworbene Objekt in Köln an einen ausländischen Investor verkauft. Der Gewinn vor Steuern von EUR 7,4 Mio. wurde insbesondere durch proaktives Vermietungsmanagement und der dadurch von 14 % zum Ankaufszeitpunkt auf 6,4 % zum Verkaufszeitpunkt gesenkten Leerstandsquote erzielt.



Im Dezember 2006 konnte ein weiteres Immobilienportfolio mit 2.199 Wohneinheiten im Großraum Berlin erworben werden. Ferner gingen weitere 734 Wohneinheiten in Elmshorn in den Wohnimmobilienbestand des Konzerns dinglich über, die den Bestand in Elmshorn und Itzehoe ergänzen. Hier ist eine umfangreiche Renovierung insbesondere im energetischen Bereich ab dem Jahr 2007 vorgesehen, wofür Programmkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein bereitstehen. Zum Jahresende wurde ein Bestand von über 9.000 Wohneinheiten erreicht.

Wie im Vorjahr wurden zum Erwerb der einzelnen Immobilienportfolios im Rahmen der Kreditfinanzierungen jeweils neue Immobiliengesellschaften in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet.

Im März 2006 hat die Colonia Real Estate AG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in Höhe von 239.342 Aktien durchgeführt. Der Emissionserlös betrug netto ca. EUR 30 Mio. und wurde zur Finanzierung der durchgeführten Immobilienkäufe eingesetzt.

Zur weiteren Finanzierung der Immobilienkäufe hat die Gesellschaft im Dezember 2006 eine Wandelanleihe in Höhe von rund EUR 55 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Die Anleihe wurde Anfang 2007 zum Handel an der Luxemburger Börse zugelassen. Der Emissionserlös diente der Finanzierung der im 4. Quartal 2006 durchgeführten Portfoliokäufe. Ferner wurde die im Jahr 2005 aufgelegte hochverzinsliche Optionsanleihe über EUR 10 Mio. zum Jahresende 2006 vorzeitig vollständig zurückgezahlt.

Im Januar 2006 wurde die Aktie der Colonia Real Estate AG in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im März 2006 in den SDAX aufgenommen.

In der Zeit vom 1. Januar 2007 bis zur Fertigstellung dieses Berichts wurde im Konzern weiter an der Realisierung der gesteckten Ziele gearbeitet. Im Februar 2007 konnte der Vertrag über den Erwerb von zunächst 51 % am Stammkapital der Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, unterzeichnet werden, der noch unter aufschiebenden Bedingungen steht. Für die verbleibenden 49 % der Gesellschaftsanteile besteht eine bis zum 30. November 2008 ausübbare Kaufoption der Colonia Real Estate AG gegenüber den Verkäufern. Den Verkäufern hat die Colonia Real Estate AG bis zum 30. September 2009 eine Verkaufsoption für deren verbleibende Beteiligung eingeräumt, die die Verkäufer nutzen können, falls die Colonia Real Estate AG ihre Kaufoption nicht ausübt. Die beiden Immobiliengesellschaften sind Eigentümer von insgesamt 10.100 Wohneinheiten an den Standorten Aachen, Köln, Freiburg, Hamburg und Salzgitter.

### Sachwaltervermögen

Seitens des Sachwalters für die Nachtragsverteilung wurden die Bemühungen zur Verwertung des Insolvenzplan-Sondervermögens fortgesetzt. Das Insolvenzplan-Sondervermögen besteht im Wesentlichen aus den in Gelsenkirchen gelegenen Produktionsgrundstücken Fürstinnenstraße und Küppersbuschstraße sowie den Bankguthaben und der 95 %igen Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft oHG, Düsseldorf. Erfolge bei der Verwertung sind uns nicht bekannt geworden.

Die Grundstücke sind vermietet; das Mietergebnis wie auch das Zinsergebnis aus den Bankguthaben steht in vollem Umfang den Insolvenzgläubigern zu.

Vermögen und Verbindlichkeiten gleichen sich aus und haben keinen Einfluss auf die neue Geschäftstätigkeit der Colonia Real Estate AG.

Die Vermögensbestände befanden sich im insolvenzgebundenen Geschäftsteil, der durch den Sachwalter gemäß Insolvenzplan verwaltet wird. Dem vorhandenen Vermögen stehen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Insolvenzplangläubigern gegenüber. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine Veränderungen ergeben.



## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzern

Der Konzern erreichte zum 31. Dezember 2006 eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 420,2 Mio. (Vorjahr: EUR 141,4 Mio.). Davon entfielen auf langfristige Vermögenswerte EUR 371,3 Mio. (Vorjahr: EUR 122,3 Mio.) oder 88 % (Vorjahr: 87 %) der Bilanzsumme. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erreichten ein Volumen von EUR 353,2 Mio. (Vorjahr: EUR 122,3 Mio.). Neu investiert wurde in Wohnimmobilienportfolios in den Regionen Hamburg, Bremen, Aachen, Erfurt, Dresden, Cottbus und Berlin. Ferner wurden Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften zusammen mit professionellen Großinvestoren eingegangen, die Gewerbeimmobilien in Köln, Düsseldorf und weiteren Großstädten Deutschlands erworben haben. Diese Engagements werden unter den sonstigen Beteiligungen mit EUR 11,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0) ausgewiesen.

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten wurden eine zur Veräußerung bestimmte Pflegeheimimmobilie sowie Anschaffungsnebenkosten für fünf weitere noch nicht übergegangene Pflegeheime aus dem Geschäftsbereich Fonds Management in Höhe von EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0) ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Pflegeheim-Immobilien, die im Rahmen der Konzeption eines Fonds durch die CRE Fonds Management GmbH erworben wurde. Der gesamte Pflegeheim-Fonds wurde im Februar 2007 an einen institutionellen Investor verkauft.

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag EUR 36,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio.). Die Steigerung ergab sich wie folgt:

Angaben in Mio. EUR	
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2,7
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-109,3
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	130,5
Saldo aus der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelfonds	<b>18,5</b>

Das Sachanlagevermögen wurde langfristig finanziert. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erreichten EUR 113,9 Mio. (Vorjahr: EUR 79,5 Mio.). Ferner diente die im Dezember 2006 begebene Wandelanleihe in Höhe von EUR 52,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0) zur langfristigen Finanzierung.

Das gesamte Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich auf EUR 100,2 Mio. (Vorjahr: EUR 32,4 Mio.). Das entspricht einem Anteil von 23,8 % (Vorjahr: 22,9 %) an der Bilanzsumme. Der Konzern hat damit die solide Eigenkapitalausstattung weiter verbessert.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den Empfehlungen der „European Public Real Estate Association“ (EPRA) angepasst.

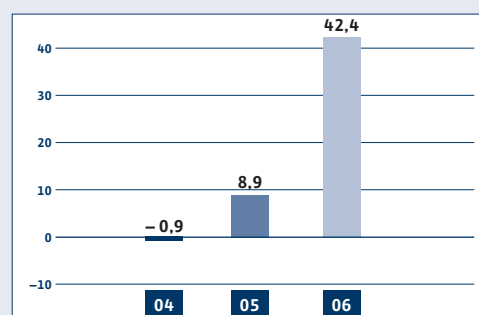
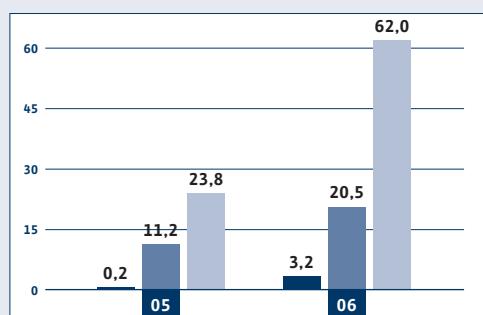
Die Gesamterträge des Konzerns erreichten 2006 EUR 128,5 Mio. (Vorjahr: EUR 43,6 Mio.). Nach Abzug der Gesamtaufwendungen ohne Finanzierungskosten ergab sich das Netto-Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen in Höhe von EUR 51,7 Mio. (Vorjahr: EUR 12,9 Mio.) Dieses Ergebnis setzte sich zusammen aus Netto-Mieteinkünften EUR 10,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.), aus dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden in Höhe von EUR 7,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Das Ergebnis aus der Neubewertung betrug EUR 42,8 Mio. (Vorjahr: 8,4 Mio.), das Nettoergebnis des Asset und Fonds Management EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: 0). Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich auf EUR 8,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.). Die Netto-Finanzierungsaufwendungen betrugen EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.). Die Erhöhung resultiert aus dem gestiegenen Finanzierungsvolumen und aus der Rückzahlung der Optionsanleihe über EUR 10 Mio., für die ein einmaliger Zinsaufwand in Höhe von EUR 2,6 Mio. aufzuwenden war. Darin enthalten war auch der bei Endfälligkeit zur Zahlung fällig gewesene Agiobetrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. Die künftigen Geschäftsjahre werden durch den ersparten hohen Zinsaufwand entlastet. Nach Steueraufwendungen in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) wird ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 31,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) ausgewiesen. Das mehr als das vierfach erhöhte Konzernergebnis war auf das um das zweieinhalbfache gestiegene Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, auf die Veräußerung der Wohneinheiten aus dem Portfolio der Grasmus Holding B.V. und der Wohn- und Gewerbeimmobilie in Köln sowie auf die deutlichen Wertzuwächse im Immobilienbestand zurückzuführen.

Der Konzern befand sich zum Bilanzstichtag in einer stabilen Vermögens- und Liquiditätssituation.

Der Cashflow im Konzern wurde bestimmt von den Mittelzuflüssen aus den durchgeführten Kapitalmaßnahmen, der Aufnahme von Finanzkrediten und aus der Veräußerung der Immobilien aus dem Portfolio der Grasmus Holding B.V. und am Standort Köln.

#### Umsatz und Ergebnis auf einen Blick in Mio. €

- Asset- und Fonds Management, sonstige Einkünfte
- Erlöse aus Vermietung und weiterbelastete Nebenkosten
- Veräußerungserlöse



Umsatz

Ergebnis vor Steuern (EBT)



Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war mit EUR 2,7 Mio. negativ (Vorjahr: minus 2,5 Mio.). Hauptgrund hierfür war vor allem die zur Veräußerung bestimmte Pflegeheim-Immobilie in Köln aus dem im Februar 2007 veräußerten Pflegeheim-Fonds, die den Einsatz von liquiden Mitteln in Höhe von EUR 7,6 Mio. erforderte. Zu berücksichtigen war ebenso der einmalige Zinsaufwand aus der Rückzahlung der Optionsanleihe über EUR 10 Mio.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zeigt die Investitionstätigkeit auf. Die Finanzierung erfolgte über den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung und der Aufnahme von Finanzkrediten.

Es ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 18,5 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio.). Der Bestand der liquiden Mittel erhöhte sich auf nunmehr EUR 36,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio.).

#### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate AG

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG per 31. Dezember 2006 schloss mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 152,2 Mio. (Vorjahr: EUR 50,4 Mio.) ab. Davon entfielen auf Sachanlagen EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.) und EUR 37,3 Mio. (Vorjahr: EUR 29,4 Mio.) auf Finanzanlagen. In den Sachanlagen reduzierte sich der Anteil der Gewerbeimmobilie in Köln-Porz aufgrund der planmäßigen Abschreibung um rund EUR 0,2 Mio., während Anlagen in Betriebs- und Geschäftsausstattung aufgrund der Ausstattung der im September 2006 neu angemieteten Geschäftsräume um EUR 0,2 Mio. zunahm. Die Erhöhung der Finanzanlagen um EUR 7,9 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von 56 % der Anteile am Stammkapital der Resolution GmbH, Berlin, der Einzahlung in das Stammkapital der neu gegründeten CRE Fonds Management GmbH sowie diverser neu gegründeter (Vorrats-)Immobilien-GmbHs. Eine weitere Einzahlung erfolgte in die German Office GmbH, die Anteile an der Erwerbengesellschaft des sog. „Herkules-Portfolios“ erworben hatte. Im Umlaufvermögen erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf EUR 92,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) Es handelte sich dabei um bereitgestellte Finanzmittel zur Finanzierung der durch die Tochtergesellschaften erworbenen Immobilienportfolios. Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.).

#### Bilanzdaten in Mio. €

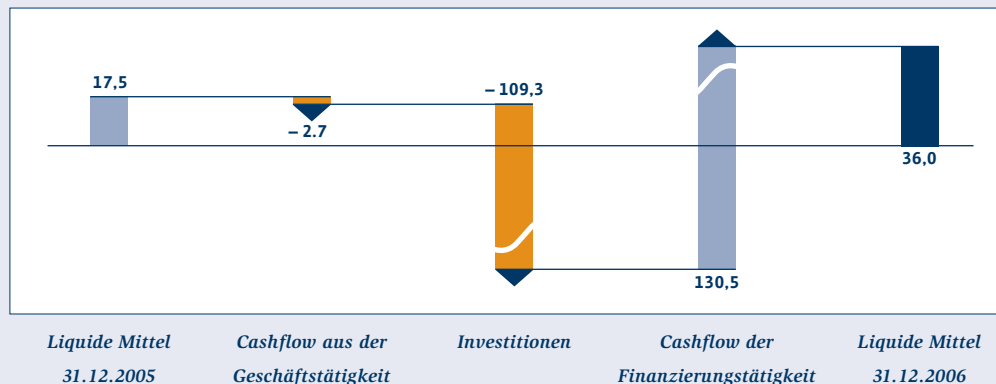
Aktiva		141,4	420,2	Bilanzsumme		141,4	420,2	Passiva	
Langfristige Vermögenswerte	86,5 %	122,3	371,3	88,4 %	22,8 %	32,4	100,2	23,8 %	Eigenkapital
Kurzfristige Vermögenswerte	13,5 %	19,1	48,9	11,6 %	63,3 %	89,6	182,3	43,4 %	Langfristige Schulden
					13,9 %	19,4	137,7	32,8 %	Kurzfristige Schulden
		05	06			05	06		

Das Eigenkapital erreichte zum Bilanzstichtag EUR 57,3 Mio. (Vorjahr: EUR 19,5 Mio.) oder 37,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 38,5 %).

Die Verbindlichkeiten setzten sich zusammen aus der Finanzierung der gewerblichen Immobilie in Köln-Porz mit EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.) und der im Dezember 2006 aufgelegten Wandelanleihe in Höhe von EUR 60,9 Mio. Die Wandelanleihe wurde mit ihrem Rückzahlungswert angesetzt. Die im Jahr 2005 begebene Optionsanleihe über EUR 10 Mio. wurde zum Jahresende vollständig zurückgezahlt. Gegenüber verbundenen Unternehmen waren Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 21,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.) auszuweisen.

Die Umsatzerlöse der AG, im Wesentlichen aus Mieterlösen, beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich auf EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

#### Veränderung der liquiden Mittel im Konzern in TEUR



Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) enthalten die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen an der Gewerbeimmobilie in Köln-Porz.

Der Aufwand für Personal hat sich auf EUR 3,0 Mio. erhöht (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.). Der Personalbestand erhöhte sich um sieben auf sechzehn vollzeitig beschäftigte Mitarbeiter zum Jahresende. Mitarbeiter und Vorstand haben für das Geschäftsjahr 2006 Tantiemen bezogen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich auf EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) erhöht. Ursache hierfür waren höhere Aufwendungen der Gesellschaft für die Hauptversammlung, Geschäftsberichte, Kapitalmarktbetreuung und Pflichtveröffentlichungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2), für Rechts-, Steuer- und sonstige Beratungsleistungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0), für Aufwendungen im Rahmen der Finanzierungs- und Kapitalbeschaffung in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0) sowie für Aufwendungen für den allgemeinen Geschäftsbetrieb aufgrund des gestiegenen Geschäftsvolumens und der Anzahl der Mitarbeiter.



Die Grasmus Holding B.V. hat für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 Gewinnausschüttungen vorgenommen und für 2006 eine Vorabausschüttung gezahlt. Die Colonia Real Estate AG hat daraus insgesamt EUR 12,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) erhalten.

Das Netto-Finanzergebnis betrug minus EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: minus EUR 1,1 Mio.) Darin enthalten sind die Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Gewerbeimmobilien in Köln-Porz sowie Zinsen und Agio aus der Optionsanleihe, die zum Jahresende vorzeitig zurückgezahlt wurde.

Für das Geschäftsjahr ergab sich ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 4,0 Mio.).

Die dargestellten Zahlen für den Einzelabschluss der Colonia Real Estate AG beziehen sich ausschließlich auf das insolvenzfremde Vermögen der Gesellschaft.

#### **Vermögens- und Ertragslage der Grasmus Holding B.V**

Die Grasmus Holding B.V. hat im Geschäftsjahr 2006 die Leerstände in den Wohnungsbeständen weiter reduzieren können. Im September 2006 wurde ein Teil des Immobilienbestandes mit einem Verkaufspreis von EUR 55 Mio. veräußert und am Standort Delmenhorst wurden weitere 96 Wohneinheiten hinzugekauft. Am Jahresende 2006 betrug der Gesamtbestand an Wohneinheiten 1.386 (Vorjahr: 2.780).

Die Bilanzsumme der Grasmus Holding B.V. nach Dutch GAAP belief sich am 31. Dezember 2006 auf EUR 50,1 Mio. (Vorjahr: EUR 67,1 Mio.) In Sachanlagen – es handelt sich um ein Wohnimmobilienportfolio in Niedersachsen – waren EUR 25,1 Mio. (Vorjahr: 48,5 Mio.) investiert. Gegenüber der Muttergesellschaft Colonia Real Estate AG bestanden EUR 18 Mio. (Vorjahr: EUR 10 Mio.) Forderungen.

Liquide Mittel zum Bilanzstichtag waren in Höhe von EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) vorhanden. Davon war ein Teilbetrag in Höhe von EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) für nachzulegende Reparaturmaßnahmen am Immobilienportfolio gebunden.

Das Eigenkapital der Grasmus Holding B.V. erreichte EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.), entsprechend 34,8 % (Vorjahr: 13,7 %) gemessen an der Bilanzsumme.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten aus der Finanzierung der Immobilienbestände betragen am Jahresende EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: 52,6 Mio.). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich auf EUR 13,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) insbesondere durch Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: 1,9 Mio.) resultierend aus dem deutlich gestiegenen Jahresüberschuss.

Im Geschäftsjahr 2006 erzielte die Grasmus Holding B.V. Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von EUR 8,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.) und aus dem Verkauf eines Teils des Immobilienvermögens Nettoerlöse nach Abzug von Veräußerungskosten und Buchwertabgang in Höhe von EUR 28,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erreichte EUR 29,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.).

Die Grasmus Holding B.V. erzielt aus ihrem Immobilienbestand Erträge, die in voller Höhe sämtliche Aufwendungen einschließlich der Zinszahlungen decken. Darüber hinaus wird ein finanzieller Überschuss erwirtschaftet.

#### **Vermögens- und Ertragslage der CRE Hotel Immobilien GmbH**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft reduzierte sich auf EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,2 Mio.). Das Anlagevermögen verminderte sich auf EUR 16,2 Mio. (Vorjahr: EUR 16,8 Mio.) aufgrund der planmäßigen Abschreibungen.

Liquide Mittel in Form von Bankguthaben beliefen sich auf EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). An die Muttergesellschaft waren EUR 1,6 Mio. als Darlehen gegeben worden.

Die Gesellschaft erzielte Umsatzerlöse in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) aus Pacht-erlösen. Nach sämtlichen betrieblichen Aufwendungen und Zinsen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 0,1 Mio.) ausgewiesen. Der Cash Flow erreichte eine Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.).

#### **Vermögens- und Ertragslage der CRE Wohnen GmbH**

Über die CRE Wohnen GmbH werden im Colonia Real Estate Konzern Wohnimmobilienportfolios erworben. Im Geschäftsjahr 2006 hat die Gesellschaft Wohnimmobilien an den Standorten Elmshorn, Itzehoe, Nordenham und Brake in Höhe von EUR 51,6 Mio. bilanziert. Ferner wurden Tochtergesellschaften gegründet, die ebenfalls Wohneinheiten erworben haben. Dazu hat die CRE Wohnen GmbH das erforderliche Eigenkapital in Höhe von EUR 23,0 Mio. in die Tochtergesellschaften eingebracht.

Die Bilanzsumme erreichte EUR 76,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0).

Die Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber der Colonia Real Estate AG in Höhe von EUR 67,3 Mio. und gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 6,9 Mio. zusammen.

Die Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: 0). Es entstand ein Jahresverlust in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0).

#### **Vermögens- und Ertragslage der CRE Wohnen Zweite GmbH**

Diese Immobiliengesellschaft hat im April 2006 Immobilienportfolios an den Standorten im Großraum Aachen, Erfurt, Dresden und Cottbus mit einer Investitionssumme in Höhe von EUR 18,4 Mio. erworben. Die Mieteinnahmen betragen EUR 0,6 Mio. Es entstand ein Jahresverlust in Höhe von EUR 0,7 Mio.



#### Vermögens- und Ertragslage der CRE Wohnen Dritte GmbH

Die CRE Wohnen Dritte GmbH erwarb im September 2006 das Wohnimmobilienportfolio „Helle Aue“ in Berlin und Ende 2006 ein Wohnimmobilienportfolio im Großraum Berlin. Das Investitionsvolumen betrug EUR 163,5 Mio. Mit dem Portfolio „Helle Aue“ wurden in 2006 Mieterlöse in Höhe von EUR 2,0 Mio. erzielt. Die CRE Wohnen Dritte GmbH wies einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 0,2 Mio. aus.

#### Vermögens- und Ertragslage der Resolution GmbH

Die Resolution GmbH wird seit dem Erwerbszeitpunkt im Februar 2006 in den Konzern aufgenommen. Die Gesellschaft erreichte eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 5,2 Mio. Die Aktivseite wies in den wesentlichen Positionen eine Beteiligung an einem verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 0,6 Mio., Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2,7 Mio. und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 1,5 Mio. aus.

Das Eigenkapital hat durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss EUR 2,2 Mio. erreicht, das sind 40 % gemessen an der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Steuern mit EUR 1,4 Mio., Umsatzsteuerverbindlichkeiten mit EUR 0,5 Mio. und Rückstellungen für Personalaufwendungen mit EUR 0,8 Mio. zusammen.

Umsatzerlöse erzielte die Gesellschaft in Höhe von EUR 5,8 Mio. Nach bezogenen Leistungen von EUR 0,4 Mio., sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. und Personalaufwendungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. verblieb der Gesellschaft ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 3,5 Mio. und ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,1 Mio.

Die Gesellschaft erreichte bereits im ersten Rumpfgeschäftsjahr eine sehr erfreuliche Stabilität.

#### Vermögens- und Ertragslage der CRE Research & Management GmbH

Die CRE R & M GmbH hatte zum 31. Dezember 2006 eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 0,07 Mio. (Vorjahr: EUR 0). Das Eigenkapital betrug EUR 0,05 Mio. Betriebliche Erträge wurden in Höhe von EUR 0,07 Mio. erzielt. Der Jahresüberschuss belief sich auf EUR 0,03 Mio.

#### Vermögens- und Ertragslage der CRE Gewerbeimmobilien GmbH

Die CRE Gewerbeimmobilien GmbH erreichte eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,02 Mio.). Im Anlagevermögen wurde die Beteiligung an der Dischhaus GmbH & Co. KG sowie ein dieser Gesellschaft gewährtes Darlehen mit insgesamt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0) ausgewiesen. Weiter bestanden Forderungen gegenüber der Muttergesellschaft in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0) sowie liquide Mittel in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr EUR 0).

Die CRE Gewerbeimmobilien GmbH erzielte im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von EUR 7,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0) aus der Veräußerung der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilie in Köln-Nippes in Höhe von EUR 7,0 Mio. sowie aus Mieteinnahmen in Höhe von EUR 0,4 Mio. Nach Abzug der Bestandsveränderung in Höhe von EUR 5,1 Mio. und der betrieblichen Aufwendungen, Abschreibungen und Zinsen in Höhe von EUR 0,7 Mio. ergab sich ein Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0).

# Nachtragsbericht

## 5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Am 20. Februar 2007 hat die Colonia Real Estate einen Vertrag über den Erwerb von 51 % der Anteile am Stammkapital der Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, erworben. Die Option auf den Erwerb der restlichen Anteile wurde ebenfalls vertraglich vereinbart. Die beiden Immobiliengesellschaften sind Eigentümer von insgesamt 10.100 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten in Deutschland mit einem Schwerpunkt in Salzgitter.

Es ist vorgesehen, dass der Vertrag bis 31. März 2007 wirksam wird.

Im Februar 2007 hat die CRE Fonds Management GmbH ihr erstes Immobilien-Produkt „Care Invest 1“ mit Schwerpunkt Pflegeheime mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 57 Millionen Euro an einen offenen Immobilien-Spezialfonds erfolgreich verkauft. Das diversifizierte Portfolio besteht aus sechs Pflegeheimen in den Regionen Berlin, Kiel, Köln und Regensburg.

Die Colonia Real Estate AG und deren Asset Management-Tochter Resolution GmbH haben am 13. März 2007 eine Absichtserklärung mit Merrill Lynch Global Principal Investments („ML-GPI“) über ein Co-Investment in ein Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolio der Aareal Estate AG unterzeichnet. Der Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbs dieses Portfolios von der Aareal Estate AG durch ML-GPI wurde am 13. März 2007 unterzeichnet. Über Details zu der Transaktion haben die Beteiligten Stillschweigen vereinbart. Die Colonia Real Estate AG beteiligt sich als Co-Investor über eine Tochter mit einem Anteil von 10 %, der verbleibende Anteil wird von ML-GPI übernommen. Die Transaktion soll noch im 1. Halbjahr 2007 abgeschlossen werden.



## Risikobericht

### 6. Risikomanagement

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG ist nach § 91 Abs. 2 AktG verpflichtet, ein geeignetes Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystem einzurichten. Da die Aktien der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt amtlich notiert werden, ist ihr Risikomanagement nach § 317 Abs. 4 HGB Gegenstand der Abschlussprüfung. Die Colonia Real Estate AG folgt zur Implementierung der Risikofrüherkennung Leitlinien, die sich am Umfang der bisherigen Geschäftstätigkeit und der Größe der Colonia Real Estate AG orientieren, um den Fortbestand der Unternehmung gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Das Risikofrüherkennungssystem befindet sich im Einsatz.

Gesteuert wird die Implementierung des Risikomanagementprozesses von einem Risikomanager, der dem Vorstand angehört. Der Risikomanagementprozess ist in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Dem Risikomanagementbeauftragten sind risikorelevante Tatbestände durch die für das operative Geschäft zuständigen Risikoverantwortlichen (sog. Risikobeobachter) zu melden.

Wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die permanente Risikoinventur sowie die fortlaufende Überwachung der Entwicklung der Risiken. Die Dokumentation der Risiken erfolgt durch den Risikobeauftragten in einer sog. Risk-Map. In wöchentlichem Rhythmus stattfindende Vorstandssitzungen sowie Sitzungen des im Jahr 2006 eingerichteten Investmentausschusses stellen sicher, dass der Vorstand zeitnah über Veränderungen der Risikozusammensetzung und damit über Neueinschätzungen der Risikosituation informiert wird. Die Tochtergesellschaft Resolution GmbH hat das Immobilien Asset Management für sämtliche Immobilienbestände im Konzern übernommen und berichtet regelmäßig in einem festgelegtem System über die materielle und finanzielle Entwicklung der Bestände. Die Inanspruchnahme der Dienste externer Berater wie Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Versicherungsexperten, Immobilienverwalter und Gutachter stellt einen wesentlichen Faktor zur Risikoerkennung dar. Der Vorstand hat grundsätzliche finanzielle Regeln aufgestellt, die finanzielle Risiken vermeiden sollen. Dies sind zum Beispiel: Mindestausstattung an Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme von 20 %, der Erwerb von Immobilien muss zeitgleich durch eine langfristige Finanzierung unterlegt sein, Finanzierungen sind laufzeitkongruent mit festen Zinssätzen abzuschließen. Zur Einbeziehung der Beteiligungsgesellschaften wurden die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften aus den Reihen der Colonia-Führungskräfte besetzt. Die Grasmus Holding B.V. wird von einem Geschäftsführer geführt, der in den Berichtsprozess der wöchentlichen Vorstands- und Ausschusssitzungen integriert ist.

Die Funktion der prozessunabhängigen Überwachung wird durch den Bereich Controlling wahrgenommen.

Die Risikopotenziale sind im Risikohandbuch beschrieben. Die identifizierten Risiken werden in einer Risk-Map festgehalten. Es erfolgt eine Bewertung entsprechend der definierten Gefahrenklasse.

Der Colonia Real Estate Konzern hat sich gegen Risiken seines Geschäfts im erforderlichen Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von einem externen Versicherungsagenten betreut und kontrolliert. Im vergangenen Jahr sind keine wesentlichen Schäden aufgetreten.

Das Risikomanagement ist Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zurzeit sind für den Colonia Real Estate Konzern keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

#### **7. Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Die Colonia Real Estate AG hatte im Berichtsjahr keinen Aktionär, der die Mehrheit am Grundkapital gehalten hat. Ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG war daher nicht abzugeben.

## Prognosebericht

#### **8. Voraussichtliche Entwicklung in den Geschäftsjahren 2007 und 2008**

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate ist durch ein kapitalintensives Geschäft geprägt. Zu den Chancen zählt vor allem der Erwerb unterbewerteter Immobilienobjekte. Die strategische Neuausrichtung des Konzerns zum integrierten Immobilieninvestor und Immobilien Asset Manager ermöglicht die Generierung regelmäßiger Erträge aus dem Asset und Fonds Management als einen wesentlichen Ertragsfaktor.

Die Liquiditätsausstattung bietet die finanziellen Voraussetzungen zum Erwerb neuer Immobilienportfolios. Die Gesellschaften des Colonia Real Estate Konzerns stehen in umfangreichen Verhandlungen über den Erwerb neuer Immobilienportfolios. Es ist geplant, die Anzahl der Wohneinheiten in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 auf 25.000 bis 30.000 Einheiten zu erhöhen. Im Bereich der gewerblichen Immobilien sollen die Investments in Kooperation mit internationalen Investoren weiter ausgebaut werden. Der Vorstand geht davon aus, dass im weiteren Verlauf der Geschäftsjahre 2007 und 2008 erfolgreich Kaufverträge abgeschlossen werden, um das weitere Wachstum des Konzerns zu gewährleisten. Mit einem entsprechenden Ertragswachstum wird gerechnet. Der Vorstand geht davon aus, dass dabei weiterhin stabile Ergebnisse erzielt werden können.

Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen.



## 9. Zukünftige Chancen und Risiken

Der Konzern hat inzwischen ein Bestandsvolumen an Immobilien erreicht, dessen Erträge ausreichen, die Betriebsaufwendungen in vollem Umfang zu decken und darüber hinaus Gewinn in erheblichem Maße dem Eigenkapital zuführen zu können. Ferner ermöglichen die Erträge die Finanzierung der Aufwendungen für die Prüfung von Projekten mit wesentlich größerem Investitionsvolumen.

Steigende Zinsen verteuern künftig die geplanten Investitionen. Der Vorstand hat Maßnahmen zur Sicherung des niedrigen Zinsniveaus ergriffen und Festzinskredite für die an den Standorten Elms-horn und Itzehoe geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen.

Der bereits unterzeichnete Kaufvertrag über die Beteiligung an zwei Immobiliengesellschaften mit einem Finanzierungsvolumen in Höhe von EUR 62 Mio. muss noch teilweise mit Bankdarlehen finanziert werden. Die Verhandlungen darüber sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageber-richtes weit fortgeschritten, jedoch noch nicht zum Abschluss gekommen. Der Vorstand rechnet damit, dass die Verhandlungen in Kürze zum erfolgreichen Abschluss kommen.

Der Markt für Wohnimmobilien war auch im Berichtsjahr von einer großen Nachfrage vor allem aus dem Ausland gekennzeichnet. Die Preise haben sich aufgrund der Nachfrage erhöht, dennoch hat das Preisniveau in Deutschland verglichen mit den ausländischen Märkten Steigerungspotenzial. Das seit Anfang 2006 steigende Zinsniveau hat bis Anfang 2007 keinen Stand erreicht, der eine geringere Nachfrage bewirken würde.

Colonia Real Estate erwartet, dass das Angebot an kleineren und mittleren Wohnimmobilienportfolios insbesondere aus den Beständen der öffentlichen Wohnungsbau-gesellschaften aufgrund der angegrif-fenen finanziellen Situation der Städte und Gemeinden auch in den nächsten Jahren zu attraktiven Preisen wachsen wird. Die Colonia Real Estate will diese Chancen wahrnehmen, muss aber auch mit neu auftretenden Mitbewerbern aus dem wachsenden Kreis börsennotierter Immobilienaktiengesell-schaften rechnen.

Der Sektor der gewerblichen Immobilien befindet sich in Deutschland in einer langsamen aber sta-bilen Aufwärtsbewegung. Die Colonia Real Estate AG hat sich entschlossen, Investments in Gewer-beimmobilien ausschließlich als Minderheitspartner mit großen, international bekannten Investoren zu tätigen. Dabei ist grundsätzliche Bedingung, dass das Asset Management der Immobilien von der Resolution GmbH übernommen werden kann.

Der Markt für Immobilien Asset Management Dienstleistungen ist in Deutschland noch nicht stark besetzt. Colonia Real Estate hat daher durch die Beteiligung an der Resolution GmbH und die Ver-pflichtung von qualifizierten Asset Managern die Voraussetzungen für eine Expansion in diesen Markt gelegt. Die Resolution GmbH hat bereits im ersten Rumpfgeschäftsjahr Ergebnisse erzielt, die erwarten lassen, dass hohe Cashflows in den kommenden Jahren erwirtschaftet werden.

Nach dem erfolgreichen Start des Bereichs Fonds Management wird die Konzeption von Fondsprodukten sowohl für institutionelle als auch private Investoren vorangetrieben.

Der Vorstand geht davon aus, eine weitere deutliche Steigerung des Geschäftsvolumens erzielen zu können. Umsatz und Ertrag sollen das Vorjahresergebnis deutlich übertreffen.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Colonia Real Estate liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse der CRE. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der Colonia Real Estate AG wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

## **10. Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB**

### **Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.704.000,00. Es ist eingeteilt in 15.704.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Jede Aktie gewährt gemäß Satzung der Gesellschaft in der Hauptversammlung eine Stimme.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, auch solche aus Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern, bestehen nach Kenntnis des Vorstands nicht.

### **Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle**

Die Fortman Cline Holding AG, Zug/Schweiz hält unmittelbar oder mittelbar 37,35 % der Stimmrechte der Colonia Real Estate AG. Davon entfallen 36,74 % auf das 100 %ige Tochterunternehmen Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz der Fortman Cline Holding AG.

Weitere Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.



#### **Vorschriften zur Ernennung und Abberufung des Vorstands und zur Satzungsänderung**

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Jede Satzungsänderung bedarf eines Hauptversammlungsbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

#### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien**

Der Vorstand kann neue Aktien nur auf der Grundlage von Beschlüssen der Hauptversammlung ausgeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2011 um bis zu EUR 7.852.000,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. August 2004 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. August 2009 Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibung mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft auszugeben. Die Ermächtigung bezog sich dabei auf 6.750.000 Aktienoptionen mit Bezugsrecht auf bis zu 1.125.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft. Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Aufgrund des Aktiensplits wurde das Bedingte Kapital I durch einen Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 auf bis zu 4.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft erhöht.

Das auf der Hauptversammlung beschlossene Bedingte Kapital II zur Ausgabe von bis zu 180.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien im Rahmen des Aktienoptionsplans 2005 wurde auf der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 in einem ersten Schritt auf die Aktienanzahl von Aktienoptionen, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zwischenzeitlich ausgegeben wurden, das heißt 165.000 Stück, angepasst. In einem zweiten Schritt wurde das Bedingte Kapital II aufgrund der Durchführung des Aktiensplits angepasst. Das Bedingte Kapital II beträgt nun EUR 660.000,00, eingeteilt in 660.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. Juni 2006 hat den Vorstand und den Aufsichtsrat ermächtigt, einen Aktienoptionsplan 2006 aufzulegen. Bezugsberechtigte Personen sind die Mitglieder des Vorstands, ausgewählte Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG sowie Mitglieder der Geschäftsführung und ausgewählte Mitarbeiter der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen im Sinne von § 15 AktG. Das dazu bereitstehende Bedingte Kapital III beträgt EUR 910.400,00.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. Juni 2006 beschloss ein Bedingtes Kapital IV. Diese bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von Aktien an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben wurden bzw. werden. Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Das bedingte Kapital IV beträgt EUR 1.781.600,00.

#### **Befugnisse des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien**

Von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2005, außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals bis zum 30. November 2006 zu erwerben, hat der Vorstand keinen Gebrauch gemacht.

#### **Change of Control-Klauseln bei Übernahmeangeboten**

Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

### **11. Grundzüge des Vergütungssystems**

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich nach der Entwicklung des Jahresüberschusses des Konzerns richtet, zusammen. Ferner wurde den Vorstandsmitgliedern die Teilnahme an den Optionsprogrammen 2005 und 2006 für Mitarbeiter ermöglicht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine feste Vergütung.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

Köln, den 21. März 2007

#### **Colonia Real Estate AG**



Stephan Rind



Klaus Reichert

# Konzernabschluss





<b>Konzernbilanz</b>	<b>44</b>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>45</b>
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>46</b>
<b>Konzerneigenkapitalspiegel</b>	<b>47</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>	<b>48</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>91</b>

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005	Anhang   Seite
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	353.220,0	122.270,0	16   73
Sachanlagen	310,6	61,9	17   77
Sonstige Beteiligungen	11.112,9	0,0	18   78
Darlehen	124,0	0,0	
Geschäfts- oder Firmenwert	1.975,3	0,0	19   78
Aktive latente Steuern	4.519,7	0,0	12   68
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>371.262,5</b>	122.331,9	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	7.645,3	0,0	20   78
Laufende Ertragsteueransprüche	2,2	2,2	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.243,9	1.611,1	21   79
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	35.999,1	17.502,6	22   79
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>48.890,5</b>	19.115,9	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>420.153,0</b>	141.447,8	

Passiva Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005	Anhang   Seite
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	15.704,0	3.569,2	
Andere Rücklagen	46.258,2	21.596,7	
Gewinnrücklage	37.244,5	6.923,8	
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>99.206,7</b>	32.089,7	
Minderheitenanteile	946,2	299,3	
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>100.152,9</b>	32.389,0	23   79
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Verzinsliche Darlehen	113.928,5	70.716,8	24   81
Wandelschuldverschreibung	52.304,4	0,0	24   81
Anleihe	0,0	8.832,0	24   81
Passive latente Steuern	16.114,8	10.091,3	12   68
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>182.347,7</b>	89.640,1	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4,9	0,0	22   79
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	26.911,4	15.035,0	24   81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	99.104,5	2.406,2	25   84
Steuerrückstellungen	11.631,6	1.977,5	
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>137.652,4</b>	19.418,7	
<b>Summe Schulden</b>	<b>320.000,1</b>	109.058,8	
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>420.153,0</b>	141.447,8	

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2006	2005	Anhang   Seite
<b>Gesamt Erträge (ohne Zinsertrag)</b>	<b>128.545,0</b>	43.572,8	
<b>Gesamt Aufwendungen (ohne Zinsaufwand)</b>	<b>76.869,2</b>	30.644,5	
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16.270,1	7.630,7	5   66
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	4.191,1	3.534,5	5   66
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	- 9.632,2	- 6.292,9	6   67
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>10.829,0</b>	4.872,3	
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	3.031,1	0,0	
Aufwendungen fürs Asset und Fonds Management	- 2.804,7	0,0	
<b>Nettoergebnis Asset und Fonds Management</b>	<b>226,4</b>	0,0	7   67
Allgemeine Verwaltungskosten	- 8.939,8	- 3.823,7	8   67
Sonstige Einkünfte	206,9	187,6	9   67
Sonstige Aufwendungen	- 918,3	- 8,8	9   67
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	62.000,0	23.800,0	
Aufwendungen der Veräußerungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 2.110,0	- 175,6	
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 52.464,2	- 20.343,5	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>7.425,8</b>	3.280,9	10   68
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	42.845,8	8.420,0	
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0,0	0,0	
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>42.845,8</b>	8.420,0	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>51.675,8</b>	12.928,3	
Zinsaufwand	- 9.830,2	- 3.798,4	11   68
Zinsertrag	597,5	100,6	11   68
<b>Konzernjahresüberschuss vor Steuern</b>	<b>42.443,1</b>	9.230,5	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 11.307,5	- 2.420,2	12   68
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>31.135,6</b>	6.810,3	
<b>Zuteilung auf:</b>			
Aktionäre des Konzerns	30.320,7	6.751,4	
Minderheitenanteile	814,9	58,9	
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>31.135,6</b>	6.810,3	

Ergebnis je Aktie <small>Angaben in EUR</small>	2006	2005	Anhang   Seite
unverwässert	1,96	0,59	15   72
verwässert	1,52	0,49	15   72

## Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005	Anhang   Seite
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	51.675,8	12.928,3	
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	-42.845,8	-8.420,0	
Realisiertes Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	-7.425,8	-3.280,9	
Aktienbasierte Vergütung	1.818,40	172,2	
Abschreibungen auf Sachanlagen	44,3	12,6	
Ertrag aus der Währungsumrechnung von Darlehen	0,0	-102,7	
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-7.645,3	0,0	
Veränderung der Forderungen	-3.632,8	-127,2	
Veränderung der Verbindlichkeiten	13.498,3	-386,1	
<b>Operativer Mittelzufluss</b>	<b>5.487,1</b>	796,2	
Zinsauszahlungen	-9.121,7	-3.197,3	
Zinseinzahlungen	597,4	100,6	
Gezahlte Ertragsteuern	299,1	-241,4	
<b>Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.738,1</b>	-2.541,9	
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	59.890,0	23.624,4	
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-157.368,4	-11.191,9	
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-293,0	-33,0	
Auszahlungen sonstige Beteiligungen	-11.112,9	0,0	
Auszahlungen Darlehen	-124,0	0,0	
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	-300,0	-360,0	4   62
Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. erworbener Zahlungsmittel	40,0	-17.409,1	4   62
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-109.268,3</b>	-5.369,6	
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	32.744,8	17.947,5	
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-852,4	0,0	
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	54.964,0	0,0	
Auszahlungen für Transaktionskosten Wandelschuldverschreibung	-1.524,1	0,0	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	112.936,5	97.293,3	
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-67.770,8	-89.782,5	
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>130.498,0</b>	25.458,3	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	18.491,6	17.546,8	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.502,6	-44,2	
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>35.994,2</b>	17.502,6	22   79

## Konzerneigenkapitalpiegel

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheitenanteile	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Summe		
<b>Stand am 01.01.2005</b>	13.050,0	0,0	- 10.431,0	2.619,0	600,4	3.219,4
Herabsetzung des eingezahlten Kapitals	- 10.440,0	0,0	10.440,0	0,0	0,0	0,0
Einlage durch Gesellschafter	118,0	980,6	0,0	1.098,6	0,0	1.098,6
Ausgleich Gewinnrücklage	0,0	- 163,4	163,4	0,0	0,0	0,0
Kauf von weiteren 8 % an der CRE Hotel Immobilien GmbH	0,0	0,0	0,0	0,0	- 360,0	- 360,0
Barkapitalerhöhung	682,0	15.515,5	0,0	16.197,5	0,0	16.197,5
Sachkapitalerhöhung Erwerb Grasmus Holding B.V.	59,2	1.940,8	0,0	2.000,0	0,0	2.000,0
Aktioptionen Anleihe	0,0	1.501,1	0,0	1.501,1	0,0	1.501,1
Aktienbasierte Vergütung	0,0	172,1	0,0	172,1	0,0	172,1
Ausübung Aktioptionen Anleihe	100,0	1.650,0	0,0	1.750,0	0,0	1.750,0
Konzernjahresüberschuss	0,0	0,0	6.751,4	6.751,4	58,9	6.810,3
<b>Stand am 31.12.2005</b>	<b>3.569,2</b>	<b>21.596,7</b>	<b>6.923,8</b>	<b>32.089,7</b>	<b>299,3</b>	<b>32.389,0</b>
<b>Stand am 01.01.2006</b>	3.569,2	21.596,7	6.923,8	32.089,7	299,3	32.389,0
Ausübung Aktioptionen Anleihe	100,0	1.650,0	0,0	1.750,0	0,0	1.750,0
Barkapitalerhöhung	239,3	30.755,4	0,0	30.994,7	0,0	30.994,7
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	- 519,9	0,0	- 519,9	0,0	- 519,9
Sachkapitalerhöhung Erwerb Resolution GmbH	17,5	1.982,5	0,0	2.000,0	0,0	2.000,0
Kapitalerhöhung aus Rücklagen mit anschließendem Aktiensplit	11.778,0	- 11.778,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktienbasierte Vergütung	0,0	1.818,4	0,0	1.818,4	0,0	1.818,4
Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung, nach Steuern	0,0	753,1	0,0	753,1	0,0	753,1
Minderheitenanteil am Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	- 168,0	- 168,0
Konzernjahresüberschuss	0,0	0,0	30.320,7	30.320,7	814,9	31.135,6
<b>Stand am 31.12.2006</b>	<b>15.704,0</b>	<b>46.258,2</b>	<b>37.244,5</b>	<b>99.206,7</b>	<b>946,2</b>	<b>100.152,9</b>

## Anhang zum Konzernabschluss 2006

Inhaltsverzeichnis	(Seite)		
1. Grundlegende Informationen	50	4. Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse und Erwerb von Minderheitsanteilen	62
2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50	5. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	66
2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung	50	6. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	67
2.2 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	51	7. Nettoergebnis Asset und Fonds Management	67
2.3 Konsolidierung	52	8. Allgemeine Verwaltungskosten	67
2.4 Währungsumrechnung	53	9. Sonstiges Nettoergebnis	67
2.5 Ertragsrealisierung	53	10. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	68
2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54	11. Zinsaufwand und Zinsertrag	68
2.7 Sachanlagen	54	12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	68
2.8 Finanzinvestitionen und andere finanzielle Vermögenswerte	55	13. Personalaufwand	70
2.9 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten	56	14. Aktienoptionen	71
2.10 Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	57	15. Ergebnis je Aktie	72
2.11 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	57	16. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	73
2.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	57	17. Sachanlagen	77
2.13 Verzinsliche Darlehen	57	18. Sonstige Beteiligungen	78
2.14 Fremdkapitalkosten	57		
2.15 Latente Steuern	57		
2.16 Leistungen an Arbeitnehmer	58		
2.17 Rückstellungen	58		
2.18 Leasingverhältnisse	58		
2.19 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen	59		
2.20 Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	59		
3. Finanzrisikomanagement	60		
3.1 Finanzrisikofaktoren	60		
3.2 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts	61		

19. Geschäfts- oder Firmenwert	78
20. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	78
21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	79
22. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	79
23. Eigenkapital	79
24. Verzinsliche Darlehen, Wandelschuldverschreibung und Anleihe	81
25. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	84
26. Segmentberichterstattung	84
27. Verpflichtungen	86
28. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	87
29. Corporate Governance	88
30. Honorare für Konzernabschlussprüfer	88
31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	88
32. Insolvenzbehafteter Geschäftsteil	89
33. Anteilsbesitzliste	90

- Anhang zum Konzernabschluss
- Grundlegende Information
- Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## 1. Grundlegende Informationen

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

Die Colonia Real Estate AG ist eine amtlich börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Zeppelinstraße 4 – 8 in Köln (Bundesrepublik Deutschland).

Die Colonia Real Estate Aktie ist an der Frankfurter Börse im amtlichen Handel notiert. Am 20. März 2006 wurde die Aktie in den SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen.

Der vorliegende Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2006 wird am 22. März 2007 vom Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Verfahren wurden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben wurde. Der Ausweis einzelner Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnungs- und Kapitalflussrechnungs-Positionen wurde im Vergleich zum Vorjahr geändert und die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Diese Änderungen erfolgten insbesondere aufgrund der Umsetzung der „Best Practices Policy Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) aus November 2006. Dabei wurde der Ausweis der Gewinn- und Verlustrechnung strukturell geändert. Die Verwendung dieser Empfehlungen ist angemessen, da diese insbesondere für öffentlich notierte Immobiliengesellschaften herausgegeben wurden. Die übrigen Veränderungen betreffen den Ausweis der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte und der sonstigen Rückstellungen sowie den separaten Ausweis der Anleihe.

### 2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss 2006 der Colonia Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen (der „Konzern“), bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben (einschließlich Segmentsberichterstattung), wurde in Anwendung von § 315a HGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Die Colonia Real Estate AG wendet alle Standards des IASB und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die zum 31. Dezember 2006 von der Europäischen Gemeinschaft genehmigt und verpflichtend anzuwenden sind.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die nach der Neubewertungsmethode zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) gerundet.

Der Konzernabschluss wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Köln (HRB 54006) eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachstehende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen, die bis zum 31. Dezember 2006 vom IASB verabschiedet worden sind, wurden erstmalig angewendet. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, sie führten jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben.

- IAS 19 Änderung – Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 21 Änderung – Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse
- IAS 39 Änderung – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IFRS 6 Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen
- IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält
- IFRIC 5 Rechte auf Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung
- IFRIC 6 Verbindlichkeiten, die sich aus einer Teilnahme an einem spezifischen Markt ergeben – Elektro- und Elektronik-Altgeräte

## 2.2 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert teilweise den Gebrauch kritischer Schätzungen in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind nachfolgend erläutert.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert.

### Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts

Der Konzern überprüft mindestens einmal jährlich, ob der Geschäfts- oder Firmenwert wertgemindert ist. Dies erfordert eine Schätzung der Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Zur Schätzung des Nutzungswerts muss die Unternehmensleitung die voraussichtlichen künftigen Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit schätzen und darüber hinaus einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts betrug zum 31. Dezember 2006 TEUR 1.975,2 (2005: TEUR 0). Der Geschäfts- oder Firmenwert entstand durch den Erwerb von Geschäftsanteilen an der Resolution GmbH. Weitere Einzelheiten hierzu sind in der Anhangangabe 19 zu finden.

### Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, so dass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der

Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich. Zum 31. Dezember 2006 belief sich der Wert der berücksichtigten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verluste auf TEUR 20.444,6 bzw. TEUR 15.933,8 (2005: TEUR 7.849,7) und der nicht berücksichtigten gewerbsteuerlichen Verluste auf TEUR 870,6 (2005: EUR 5.511,8). Weitere Einzelheiten sind in der Anhangangabe 12 dargestellt.

#### **Beizulegender Zeitwert, der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Die wesentlichen Risiken in unserem Geschäftsfeld können im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die Immobilien erfolgte nach dem Ertragswert- bzw. Discounted-Cash-Flow-Verfahren.

Bei sämtlichen Immobilien wurden nachhaltige Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinsen bzw. Cap Rates (Refinanzierungszinssatz zzgl. Risikoaufschlag), Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlegbare Betriebskosten, Vermietungsquoten sowie bei Vorliegen die Betriebskosten der Leerstandsflächen und der Instandhaltungsrückstau ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der einzelnen Objekte wurde aus diesen Schätzgrößen hergeleitet.

In den Gutachten werden zur Plausibilisierung Vergleiche mit lokalen Verkäufen, ortsüblichen Mieten sowie mit Vervielfältigern vorgenommen. Unter Punkt 16 werden in diesem Anhang Sensitivitätsanalysen hinsichtlich der verwendeten Zinsen durchgeführt.

### **2.3 Konsolidierung**

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat. In der Regel besteht die Kontrolle bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind, berücksichtigt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an voll konsolidiert, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte einschließlich geschätzter bedingter Kaufpreisverpflichtungen des Erwerbs, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumenten und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich den dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Transaktionszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile.

Der Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten erworbenen Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete erworbene Nettovermögen des Tochterunternehmens, dann wird der Unterschiedsbetrag direkt in der Gewinn- und-Verlustrechnung erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung sicherzustellen.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Der Erwerb von Minderheitsanteilen wird nach der sog. Entity-Concept-Methode bilanziert. Dabei wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteiligen erworbenen Nettovermögens als Eigenkapital erfasst.

#### 2.4 Währungsumrechnung

##### a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

##### b) Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### 2.5 Ertragsrealisierung

##### (a) Miet- und Pächterlöse

Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung und aus der Hausbewirtschaftung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

#### (b) Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) werden vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden,
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder keine wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

#### (c) Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

#### (d) Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratiertliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

#### (e) Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

### 2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Wohnimmobilien, Hotelimmobilien und Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen und / oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht vom Konzern selbst genutzt werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der von externen Gutachtern auf Basis der am offenen Markt erzielbaren Preise ermittelt wird (zu Einzelheiten der Bewertung vgl. Erläuterung 2.2 und 16). Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem separaten Posten erfasst.

### 2.7 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Kraftfahrzeuge	5 Jahre
Geschäftsausstattung	3 – 13 Jahre

Die Restbuchwerte, wirtschaftlichen Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag, so wird er sofort auf letzteren abgeschrieben.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam in den sonstigen Einkünften / sonstigen Aufwendungen erfasst.

## 2.8 Finanzinvestitionen und andere finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale). Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

### Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten (trading) eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde. Derivate werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten kategorisiert. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

### Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimm- baren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, mit Ausnahme solcher, die erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten enthalten (siehe Erläuterung 2.11).

### Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermö- genswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner anderen Kategorie zugeord- net werden konnten. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Manage- ment nicht die Absicht hat, sie innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Alle Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet. Sie werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten angesetzt, sofern es sich nicht um ein erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden finanziellen Vermö- genswert handelt. Sie werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Wenn kein Marktpreis vorliegt und ein solcher auch nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt ein Ansatz zu Anschaffungskosten.

Darlehen und Forderungen werden mit Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

### 2.9 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich (im Wesentlichen Geschäfts- oder Firmenwert bzw. andere immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer), nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, wird der Vermögenswert als wertgemindert betrachtet und auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Verkaufskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte. Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, der / denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) den Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten), der / denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf nicht in den nachfolgenden Berichtsperioden aufgeholt werden. Der Konzern nimmt die jährliche Überprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf Werthaltigkeit zum 31. Dezember vor.

- 2.10 Zur Veräußerung bestimmte Immobilien** Unter den zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden solche Immobilien ausgewiesen, die direkt mit dem Ziel einer Weiterveräußerung erworben wurden. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien werden wie Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten beinhalten Anschaffungskosten (Kaufpreis der Immobilien) sowie Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Rechts- und Beratungskosten). Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.
- 2.11 Forderungen und sonstige Vermögenswerte** Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.
- 2.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.
- 2.13 Verzinsliche Darlehen** Darlehensverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst.
- 2.14 Fremdkapitalkosten** Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.
- 2.15 Latente Steuern** Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt. Wenn jedoch eine Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zugrunde liegende Transaktion keinen Unternehmenserwerb darstellt und zum Zeitpunkt der Transaktion weder ein Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust entsteht, wird eine entsprechende latente Steuer nicht bilanziert.
- Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet.
- Latente Steuerforderungen werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ausreichende zukünftige steuerliche Gewinne anfallen, gegen die die temporären Differenzen verrechnet werden können.

Latente Steuerverbindlichkeiten, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

### 2.16 Leistungen an Arbeitnehmer

Der Vorstand und Aufsichtsrat wurde ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG. Die Berechnung des Aktienoptionsprogramms erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Dabei werden die Optionen am Tag der Gewährung zum Marktwert bewertet (Black-Scholes). Nach IFRS 2 wird der Optionswert zum Ausgabestichtag pro rata temporis als Personalaufwand über die Sperrfrist verteilt und in den anderen Rücklagen erfasst.

Die Gesellschaft hat bisher keine Zusagen gegenüber Mitarbeitern gemacht, die Pensionsverpflichtungen, sonstige Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses und Abfindungszahlungen betreffen.

### 2.17 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwendungen erfasst.

### 2.18 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen (abzüglich Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber gewährt wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 2.19 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps oder Zinsswaptions, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

### 2.20 Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf die vorzeitige Anwendung der nachfolgenden Standards und Interpretationen wurde verzichtet:

- IAS 1 Änderung – Angaben zum Kapital
- IFRS 7 (sowie IAS 32 und IAS 30) Finanzinstrumente: Angaben
- IFRS 8 Operating Segments\*
- IFRIC 7 Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern
- IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2
- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate
- IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment\*
- IFRIC 11 IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions\*
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements \*

*\* für den Titel dieses Standards bzw. dieser Interpretation liegt noch keine offizielle deutsche Übersetzung vor.*

Von der künftigen Anwendung der noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CRE zu erwarten. Sie werden jedoch zu zusätzlichen Angaben führen.

#### IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Aus dieser Änderung resultieren neue Angaben, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, die Ziele, Methoden und Prozesse des Konzerns zum Kapitalmanagement zu beurteilen.

#### IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

IFRS 7 verlangt Angaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Bedeutung der Finanzinstrumente für die Finanzlage und die Ertragskraft des Konzerns und die Art und das Ausmaß der aus diesen Finanzinstrumenten resultierenden Risiken zu beurteilen. Die hieraus resultierenden neuen Angaben werden den gesamten Abschluss betreffen.

#### IFRS 8 Operating Segments

IFRS 8 gilt erstmals für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen und ersetzt IAS 14 Segmentberichterstattung. IFRS 8 verfolgt bei der Segmentberichterstattung einen „Management-Ansatz“.

#### IFRIC 7 Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern

IFRIC 7 schreibt die Anwendung von IAS 29 in dem Berichtszeitraum vor, in dem ein Unternehmen erstmals eine Hochinflation in dem Land feststellt, auf dessen Währung seine funktionale Währung lautet.

- Anhang zum Konzernabschluss
- Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- Finanzrisikomanagement

#### IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2

Diese Interpretation regelt die Anwendung von IFRS 2 auf alle Vereinbarungen, bei denen der beizulegende Zeitwert einer Gegenleistung geringer ist als der beizulegende Zeitwert der durch das Unternehmen gewährten Eigenkapitalinstrumente.

#### IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate

IFRIC 9 wurde im März 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juni 2006 beginnen. Diese Interpretation bestimmt, dass die Beurteilung, ob ein eingebettetes Derivat vom Basisvertrag zu trennen und als Derivat zu bilanzieren ist, zum Zeitpunkt vorzunehmen ist, wenn ein Unternehmen erstmals Vertragspartei wird, und eine spätere Neubeurteilung nur dann vorgenommen werden darf, wenn eine Änderung von Vertragsbedingungen zu einer erheblichen Änderung der Cashflows führt. Die Auswirkungen aus der Anwendung dieser Interpretation werden untersucht. Der Konzern erwartet derzeit keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung dieser Interpretation für das Geschäftsjahr 2007.

#### IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment

IFRIC 10 regelt eine bestehende Inkonsistenz zwischen IAS 34 Zwischenberichterstattung und den Anforderungen an die Erfassung von Wertminderungen des Geschäfts- oder Firmenwertes in IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten und von Wertminderungen als zur Veräußerung verfügbar eingestuftes Eigenkapitalinstrumenten in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. Die Interpretation legt fest, dass die besonderen Vorschriften von IAS 36 und IAS 39 Vorrang vor den allgemeinen Vorschriften von IAS 34 haben. Daher können Wertminderungen, die in einer Zwischenberichtsperiode für diese Vermögenswerte erfasst werden, in nachfolgenden Zwischenberichtsperioden nicht rückgängig gemacht werden.

#### IFRIC 11 IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions

IFRIC 11 schreibt vor, dass Vereinbarungen, die einem Arbeitnehmer Bezugsrechte an Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens gewähren, vom Unternehmen als Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu bilanzieren sind.

#### IFRIC 12 Service Concession Arrangements

IFRIC 12 behandelt die Bilanzierung von vertraglichen Vereinbarungen, die von Unternehmen, die öffentliche Dienstleistungen erbringen, abgeschlossen werden.

### 3. Finanzrisikomanagement

#### 3.1 Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko (beinhaltet das Fremdwährungsrisiko, das Fair-Value-Zinsrisiko und das Kursrisiko), dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

#### a) Marktrisiko/Fremdwährungsrisiko

Der Konzern nimmt langfristige Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen auf. Dies kann auch in Fremdwährungen erfolgen. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Fremdwährungsdarlehen im Konzern.

#### b) Kreditrisiko

Im Konzern existieren keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiko. Die Immobilien werden an Mieter oder Pächter überprüfter Bonität vermietet. Die Bonitätsprüfung wird in regelmäßigen Zeitabständen wiederholt.

#### c) Liquiditätsrisiko

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln ein. Im Tätigkeitsbereich des Konzerns handelt es sich um regelmäßig eingehende Zahlungen, denen regelmäßige im Voraus planbare Zahlungsverpflichtungen gegenüberstehen.

Aus Immobilienverkäufen zufließende liquide Mittel dienen der zusätzlichen Sicherstellung der Liquidität. Weitere Instrumente der Liquiditätsabsicherung sind die Aufnahme langfristiger Immobilienkredite und Eigenkapitalmaßnahmen.

#### d) Marktwert- und Cashflow-Zinsrisiko

Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein Marktwert-Zinsrisiko. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass aufgenommene Immobiliendarlehen festverzinslich sind. Zum Jahresende waren die Darlehensverbindlichkeiten im Wesentlichen festverzinslich. Der Konzern sichert sein Cash Flow Zinsrisiko aus variabler Verzinsung teilweise durch die Nutzung von Zinsswaps ab, die die variable in eine feste Verzinsung umwandeln, so dass unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise die variabel verzinslichen Schulden in festverzinsliche Positionen umgewandelt werden.

### 3.2 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. GmbH-Anteile), wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt. Der Konzern trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren.

Bei Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

#### 4. Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse und Erwerb von Minderheitsanteilen

##### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 21 (Vorjahr: sechs) Tochterunternehmen, davon 19 inländische (Vorjahr: vier) und zwei ausländische (Vorjahr: zwei).

Angaben in %	Anteil am Kapital zum 31.12.2006	Anteil am Kapital zum 31.12.2005
Colonia Real Estate AG, Köln		
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochtergesellschaften</b>		
1. CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln	99,64	94,00
2. Grasmus Holding B.V., Baarn/NL	99,64	99,64
3. CRE Research und Management GmbH, Köln	100,00	100,00
4. CRE Wohnen GmbH, Köln	100,00	100,00
5. CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln	100,00	100,00
6. Gimag Gewerbe-Immobilien AG, Zug/Schweiz	94,00	94,00

Mit Einbringungsvertrag vom 6. Oktober 2004 hatte die Colonia Real Estate AG 86 % der Anteile an der CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln (vormals: ARCON-TRUST Immobilienanlagen und Beteiligungs-GmbH, Düsseldorf) erworben. Die Einbringung der Anteile an der Gesellschaft erfolgte im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre. Weitere 8 % der Geschäftsanteile wurden in 2005 gegen Barzahlung von 360 TEUR von einem Mitgeschafter übernommen. Am 6. Mai 2006 wurden die restlichen 6 % der Geschäftsanteile durch die Gimag Immobilien AG, Schweiz zu einem Kaufpreis von 300 TEUR von dem Mitgeschafter erworben. Somit hält die Colonia Real Estate AG unmittelbar und mittelbar 99,64 % der Geschäftsanteile der CRE Hotel Immobilien GmbH.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden folgende Gesellschaften neu gegründet:

Angaben in %	Anteil am Kapital zum 31.12.2006	
7. CRE Retail Immobilien GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 10. Januar 2006
8. CRE Fonds Management GmbH, Köln	56,00	Gründungsurkunde vom 27. März 2006
9. CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 20. April 2006
10. Careinvest Eins Verwaltungs GmbH, Köln	56,00	Gründungsurkunde vom 6. Juni 2006
11. Careinvest Eins GmbH & Co. KG, Köln	56,00	Gegründet am 28. Juni 2006
12. CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 29. Juni 2006
13. CRE Wohnen Vierte GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 29. Juni 2006
14. Deutsche Retail AG, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 23. August 2006
15. CRE Wohnen Fünfte GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 29. November 2006
16. CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 29. November 2006
17. Careinvest Zwei GmbH & Co. KG, Köln	56,00	Gegründet am 29. November 2006
18. CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00	Gründungsurkunde vom 15. Dezember 2006
19. CRE Wohnen Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln	100,00	Gegründet am 15. Dezember 2006

Im Geschäftsjahr 2006 wurden folgende Unternehmen erworben:

Angaben in %	Anteil am Kapital zum 31.12.2006	
20. Resolution GmbH, Berlin	56,00	Vertrag vom 22. Februar 2006
21. CRE German Office GmbH, Köln	95,60	Vertrag vom 24. August 2006

#### Unternehmenserwerbe im Jahr 2006

Mit Vertrag über die Einbringung von Geschäftsanteilen vom 22. Februar 2006 erwarb der Konzern 56 % der Anteile der Resolution GmbH, Berlin, für eine Gegenleistung von maximal 6 Mio. EUR.

Die Resolution GmbH wurde in 2005 gegründet, sie hat zum Erwerbszeitpunkt neben vier geschäftsführenden Gesellschaftern keine Mitarbeiter. Gegenstand der Resolution GmbH sind die Erbringung von Leistungen jeder Art im Bereich des Immobiliengewerbes, insbesondere die Durchführung von Projektentwicklung, -organisation, -management und -sanierung bei Immobilien-Portfolios einschließlich der kaufmännischen Projektsteuerung sowie die Verwaltung von Bestandsimmobilien im Portfolio.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Resolution GmbH zum Erwerbszeitpunkt entsprechen den Buchwerten unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt und stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	
Vorräte	5,0
Sonstige Vermögenswerte	0,9
Kassenbestand und Bankguthaben	40,0
	<b>45,9</b>
Sonstige Rückstellungen	- 0,6
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1,2
	<b>- 1,8</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>44,1</b>
Minderheitenanteile 44 %	19,4
vom Konzern erworbenes Nettovermögen	<b>24,7</b>
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	1.975,3
<b>Gesamte vorläufige Anschaffungskosten</b>	<b>2.000,0</b>

Die Gegenleistung wird in drei Raten geleistet, wovon die erste Rate in der Lieferung von Aktien im Wert von 2 Mio. EUR zu leisten ist. Die beiden weiteren Raten erfolgen in bar. Dem Wert der einzelnen Aktie wurde der Betrag zugrunde gelegt, der sich auf Basis des durchschnittlichen, nach Tagesumsätzen gewichteten Schlusskurses der Aktien der Colonia Real Estate AG im XETRA-Handel während der letzten zehn Börsenhandelstage vor Unterzeichnung des Vertrages ergab, abzüglich eines Discounts von 2,5 %. Dieser Durchschnittswert betrug 114,56 EUR, wodurch 17.458 Aktien geleistet wurden. Der Kurswert der Aktie am 22. Februar 2006 betrug 125,00 EUR.

Innerhalb von sechs Wochen nach dem 31. März 2007 wird die zweite Rate in Höhe von 1,5 Mio. EUR fällig. Diese wird um den Betrag gekürzt, um welchen ein festgelegtes EBIT der Resolution GmbH für die zwölf Monate vom 1. April 2006 bis 31. März 2007 unterschritten wird. Wird das festgelegte EBIT um mehr als 50 % unterschritten oder ist der EBIT geringer als 30 % der Umsätze, entfällt die zweite Rate vollumfänglich.

Innerhalb von 6 Wochen nach dem 31. März 2008 wird die dritte Rate in Höhe von 1,5 Mio. EUR fällig. Diese wird um den Faktor 0,354 gekürzt, um welchen ein festgelegter EBIT der Resolution GmbH für die 12 Monate vom 1. April 2007 bis 31. März 2008 unterschritten wird. Wird der festgelegte EBIT um mehr als 50 % unterschritten oder ist das EBIT geringer als 30 % der Umsätze, entfällt die dritte Rate vollumfänglich. Die dritte Rate erhöht sich mit dem Faktor 0,868, um den das kumulierte EBIT ein festgelegtes EBIT überschreitet auf eine Gesamtgegenleistung von maximal 6 Mio. EUR.

Die Ermittlung der Zielerreichung erfolgt nach Abschluss des ersten Quartals 2007, so dass derzeit die Zahlung der weiteren Raten nicht hinreichend wahrscheinlich ist.

Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt das Know-how der Firmengründer wider. Sie haben langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft und insbesondere im Immobilien Asset Management. Ihre Stärke liegt in der Strukturierung, Projektierung, Planung, Sanierung und Steuerung von Immobilienportfolios. Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Senkung von Vermietungsleerständen.

Da sich die Resolution GmbH im Aufbau befand, hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Jahresbeginn keine wesentliche Auswirkung auf das Ergebnis des Konzerns und auf die Erträge aus fortzuführenden Geschäftsbereichen gehabt. Die Resolution GmbH hat seit dem Erwerbszeitpunkt Umsatzerlöse von TEUR 5.780,9 erzielt und mit TEUR 1.303,6 zum Ergebnis des Konzerns beigetragen. Dieser Beitrag resultiert aus einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.144,3 abzgl. konzerninternen zu eliminierender Zwischengewinne in Höhe von TEUR 840,7 nach Steuern.

Die mit Kaufvertrag vom 24. August 2006 erworbenen Anteile an der CRE German Office GmbH stellen lediglich den Erwerb einer Vorratsgesellschaft dar. Die Anschaffungskosten wurden mit dem anteiligen Eigenkapital verrechnet. Der Mehrbetrag wurde aufwandswirksam erfasst, da es sich um Gründungskosten handelt.

### Unternehmenserwerbe im Jahr 2005

Mit Kaufvertrag vom 20. Juni 2005 und Abtretungsvertrag vom 29. Juli 2005 hat die Colonia Real Estate AG eine Beteiligung von 94 % am Gesellschaftsvermögen der Firma Grasmus Holding B.V. mit Sitz in Baarn/Niederlande erworben. Die Grasmus Holding B.V. war zum Erwerbszeitpunkt Eigentümerin von insgesamt 3.488 Wohneinheiten und 1.137 Stellplätzen, die sich auf 15 Standorte in neun Gemeinden in Norddeutschland, insbesondere Friesland, verteilen. Im September 2005 wurde der Standort Lüneburg mit insgesamt 738 Wohneinheiten veräußert. Der erzielte Verkaufserlös betrug TEUR 23.624.

In den Konzernabschluss ist das Zahlenwerk der Grasmus Holding B.V. für das 2. Halbjahr 2005 eingeflossen. In diesem Zeitraum hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.994 und sonstige betriebliche Erträge aus der Veräußerung von Immobilien von TEUR 3.280,9 erzielt. Nach sämtlichen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.456 verblieb ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 10.157,4.

Zusätzlich hat die CRE AG eine Beteiligung von 94 % am Gesellschaftsvermögen der Gimag Gewerbe-Immobilien AG mit Sitz in Zug/Schweiz erworben. Die Gimag Gewerbe-Immobilien AG hat ihrerseits mit Wirkung zum 1. Juli 2005 eine Beteiligung von 6 % am Gesellschaftsvermögen der Firma Grasmus Holding B.V. erworben. Damit ist die CRE AG insgesamt zu 99,64 % unmittelbar und mittelbar an der Grasmus Holding B.V. beteiligt.

Kaufpreis für 100 % der Grasmus Holding B.V. Angaben in TEUR	
Geleistete Zahlung	23.897
Direkt dem Erwerb zurechenbare Kosten	1.006
Beizulegender Zeitwert der ausgegebenen Aktien	2.000
<b>Gesamter Kaufpreis</b>	<b>26.903</b>
Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens	26.903
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>0</b>

Die folgenden Vermögenswerte und Schulden wurden im Rahmen der Akquisition erworben:

Fair Value Angaben in TEUR	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.494
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	96.782
Forderungen	9.082
Verbindlichkeiten	(10.792)
Darlehensverbindlichkeiten	(66.953)
Latente Steuerverbindlichkeiten	(8.710)
<b>Nettovermögen</b>	<b>26.903</b>

Angaben in TEUR	
In Zahlungsmitteln geleisteter Kaufpreis	24.903
Im erworbenen Unternehmen vorhandene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.494
Zahlungsmittelabfluss bei der Transaktion	17.409

Die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten.

Darüber hinaus hält die CRE Anteile an folgenden nicht in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen:

Angaben in %	Anteil am Kapital zum 31.12.2006
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
22. Arcon Real Bauprojektentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	24,00
23. Objektgesellschaft Schanzenstr. mbH	15,00

5. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten

Angaben in TEUR	2006	2005
Mieterlöse aus Wohnimmobilien	12.794,2	4.994,3
Mieterlöse aus Pachtimmobilien	1.443,7	642,7
Pachterlöse aus Hotelimmobilien	2.032,2	1.993,7
<b>Gesamt</b>	<b>16.270,1</b>	7.630,7

Die Umsatzerlöse der Wohnimmobilien stammen aus den Mieterlösen des „Friesland-Portfolios“ der Grasmus Holding B.V., der Portfolios „Bremen“ und „Hamburg“ der CRE Wohnen GmbH, des „Ostportfolios“ der CRE Wohnen Zweite GmbH und des „Berlin-Portfolios“ der Wohnen Dritte GmbH. Es ist zu berücksichtigen, dass die Mieterlöse aus den Wohnimmobilien nicht für das gesamte Geschäftsjahr vereinnahmt wurden. Die Umsatzerlöse der Gewerbeimmobilien stammen aus den Mieterlösen der Objekte in der Ferdinand-Porsche-Straße in Köln und die Umsatzerlöse der Hotelimmobilien aus den Pachterlösen der drei Marriott Hotels in Kassel, Braunschweig und Eisenach. Eine detaillierte Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Segmenten ist unter Erläuterung 26 angegeben.

Die Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten gliedern sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2006	2005
Wohnimmobilien	3.935,2	3.487,8
Gewerbeimmobilien	255,9	46,7
<b>Gesamt</b>	<b>4.191,1</b>	3.534,5

	<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>	—	<b>Konzernabschluss</b>	<b>67</b>
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</b>		—		
<b>Nettoergebnis Asset und Fonds Management</b>		—		
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>		—		
<b>Sonstiges Nettoergebnis</b>		—		

**6. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen**

Durch die Vermietung von Immobilien entstehen Reparaturkosten, Instandhaltungsaufwand und Verwalterkosten. Diese Kosten können nicht an den Mieter weiterbelastet werden und verbleiben somit im Aufwand der Gesellschaft. Darüber hinaus enthalten die Bewirtschaftungskosten die Nebenkosten, die auf die leer stehenden Wohnungseinheiten entfallen.

**7. Nettoergebnis Asset und Fonds Management**

Die CRE-Gruppe erzielte aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte im Geschäftsjahr 2006 erstmals Umsätze in Höhe von TEUR 3.031,1 (Vorjahr: TEUR 0). Der weitere Dienstleistungsbereich der CRE-Gruppe, das Fonds Management, erzielte in 2006 noch keine Erlöse. Die erste Transaktion wurde im Februar 2007 abgeschlossen (siehe auch 31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag). Die diesen Dienstleistungsbereichen zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (Mitarbeiter der Resolution GmbH und der CRE Fonds Management GmbH) in Höhe von TEUR 1.789,0 sowie Portfolioberatungen von externen Beratern TEUR 599,7.

**8. Allgemeine Verwaltungskosten**

Die allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2006	2005
Personalaufwand	4.980,2	1.090,2
Rechts- und Beratungskosten	1.677,5	1.506,3
Gebühren/Versicherungen/Beiträge	457,1	20,3
Reise- und Werbungskosten	351,8	109,1
Abschluss- und Prüfungskosten	350,0	169,1
Miete- und Leasingkosten	235,0	77,6
Hauptversammlung/Pflichtveröffentlichungen	200,3	106,4
Steuerberatungs-/Buchhaltungskosten	171,3	25,4
Büro- und Betriebsbedarf	128,5	39,5
Reparatur und Instandhaltung	85,5	49,9
Kfz-Kosten	67,7	68,5
Provisionen	34,8	86,8
Sonstige Aufwendungen	200,1	474,6
<b>Gesamt</b>	<b>8.939,8</b>	<b>3.823,7</b>

**9. Sonstiges Nettoergebnis**

Die sonstigen Einkünfte beinhalten im Wesentlichen Erstattungen von Versicherungsschäden, Auflösungen von Rückstellungen, Mehrwertsteuererstattungen aus Vorjahren sowie im Vorjahr Fremdwährungsgewinne. Gezahlte Bankprovisionen sowie Auslandstransferkosten werden in der Position sonstige Aufwendungen ausgewiesen.

## — Anhang zum Konzernabschluss

- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- Zinsaufwand und Zinsertrag
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

#### 10. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr wurden zwei Portfolios veräußert. Es wurde aus der Grasmus Holding B.V. ein Teil des Portfolios mit den Standorten Leer und Aurich (TEUR 55.000) veräußert. Aus der CRE Gewerbeimmobilien GmbH wurde die in 2006 erworbene Immobilie Köln-Nippes (TEUR 7.000) verkauft. Aus den Veräußerungen wurde ein Nettoergebnis in Höhe von TEUR 7.425,8 erzielt. Im Vorjahr wurde ein Teilportfolio aus der Grasmus Holding B.V. in Lüneburg mit einem Nettoergebnis von TEUR 3.280,9 veräußert.

#### 11. Zinsaufwand und Zinsertrag

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus:

Angaben in TEUR	2006	2005
Zinsen für langfristige Darlehen	– 8.469,7	– 3.798,4
Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten	– 1.360,5	0,0
Zinsertrag	597,5	100,6
<b>Gesamt</b>	<b>– 9.232,7</b>	<b>– 3.697,8</b>

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde die Anleihe von TEUR 10.000 der Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, mit ihrem Barwert (TEUR 8.832) bilanziert. Die Anleihe wurde im Dezember 2006 vorzeitig zurückgezahlt. Der laufende Zinsaufwand für die Anleihe betrug in 2006 TEUR 1.557,8 (Vorjahr: TEUR 633,0). Der Effektivzins betrug 18,09 %. Im Dezember 2006 wurde die Anleihe vorzeitig zurückgezahlt und es entstand ein zusätzlicher Zinsaufwand in Höhe von TEUR 2.628,4.

#### 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die wesentlichen Bestandteile der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Geschäftsjahre 2006 und 2005 setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2006	2005
<b>Laufende Steuern</b>	<b>– 9.952,8</b>	<b>– 2.063,1</b>
<b>Latente Steuern</b>	<b>– 1.022,3</b>	<b>– 357,1</b>
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	– 332,4	0,0
Mit dem Eigenkapital verrechnete Steuervorteile	– 1.354,7	– 357,1
	<b>– 11.307,5</b>	<b>– 2.420,2</b>

Die laufenden Ertragsteuern entfallen im Wesentlichen auf Grasmus Holding B.V. Darüber hinaus sind bei der Resolution GmbH, der CRE Gewerbeimmobilien GmbH sowie der CRE Wohnen III GmbH laufende Steuern entstanden.

In der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung wurden latente Steuern direkt im Eigenkapital aus der Verrechnung der Eigenkapitalbeschaffungskosten mit der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

Die Steuer auf das Vorsteuerergebnis des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 39 % (Vorjahr: 26,375 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

Angaben in TEUR	2006	2005
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>42.443,1</b>	9.230,5
Steuer, die sich auf Basis des nationalen Ertragsteuersatzes ermittelt	16.552,8	2.434,5
Gewerbesteuerfreistellung für Immobilien verwaltende Gesellschaften	- 4.272,0	0,0
Effekt der niedrigen Steuersätze in den Niederlanden	- 2.480,8	0,0
Nicht abziehbare Quellensteuer	281,3	0,0
5 % Besteuerung der Ausschüttung aus den Niederlanden	246,3	0,0
Nicht abzugsfähiger Zinsaufwand der Forum-Anleihe	599,1	0,0
Andere steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	718,9	- 8,9
Anpassung Vorjahres Latente Steuern bzgl. Gewerbesteuer	- 336,6	0,0
Übrige Differenzen	- 1,5	- 5,4
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>11.307,5</b>	2.420,2

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. Dezember wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Konzern-Bilanz		Konzern-GuV	
	31.12.2006	31.12.2005	2006	2005
<b>Latente Steuerforderungen:</b>				
Steuerliche Verlustvorträge	7.445,7	1.397,6	6.048,1	396,9
Zwischengewinneliminierung	172,0	0,0	172,0	
Neubewertung Besserungsabrede Gesellschafterdarlehen	0,0	95,0	- 95,0	18,5
	<b>7.617,7</b>	1.492,6		
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten:</b>				
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	- 18.641,9	- 11.557,9	- 7.084,0	- 746,5
Latente Steuern auf Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung	- 466,7	0,0	14,8	0,0
Änderung beizulegender Zeitwert eines Zinsswaps	- 104,2	0,0	- 104,2	0,0
Bearbeitungsgebühr Forum-Anleihe	0,0	- 26,0	26,0	- 26,0
	<b>- 19.212,8</b>	- 11.583,9		
Latenter Steueraufwand			- 1.022,3	- 357,1
Passive latente Steuern (Saldo)	- 11.595,1	- 10.091,3		
<b>In der Bilanz wie folgt ausgewiesen:</b>				
Latente Steuerforderungen	4.519,7	0,0		
Latente Steuerverbindlichkeiten	- 16.114,8	- 10.091,3		
<b>Passive latente Steuern (Saldo)</b>	<b>- 11.595,1</b>	- 10.091,3		

- Anhang zum Konzernabschluss
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- Personalaufwand

Latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher nicht verfallbar.

Es bestanden für die CRE-Gruppe körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 20.444,6 sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 16.804,4. Die Konzernleitung hat ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, die steuerlichen Verlustvorträge durch entstehende steuerpflichtige Gewinne zu nutzen. Eine entsprechende Planung wurde vorgenommen. Sie enthält konkrete Maßnahmen zur Realisierung von steuerpflichtigen Erträgen in den Folgejahren.

Es bestanden für die CRE Hotel Immobilien GmbH Gewerbesteuerverlustvorträge per 31. Dezember 2006 in Höhe von TEUR 870,6 (Vorjahr: TEUR 870,6). Diese Verlustvorträge wurden jeweils nicht in den aktiven latenten Steuern erfasst, da nicht mit Gewerbesteuerzahlungen in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

### 13. Personalaufwand

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind, verteilt auf die Aufwendungen für das Asset und Fonds Management sowie die allgemeinen Verwaltungskosten, insgesamt folgende Personalaufwendungen enthalten:

Angaben in TEUR	2006	2005
Löhne und Gehälter	4.772,4	882,8
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.818,4	172,1
Sozialversicherungsabgaben	178,4	35,3
davon Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung	74,2	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>6.769,2</b>	1.090,2

Der Anstieg der Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist auf die gestiegene Mitarbeiteranzahl zurückzuführen. So stieg die Anzahl der Mitarbeiter von sechs Mitarbeitern inklusive Vorstand auf 47 Mitarbeiter zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2006.

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (einschließlich der Vorstände) betrug durchschnittlich:

	2006	2005
Vorstandsmitglieder	2,5	3,0
Festangestellte Mitarbeiter	25,0	3,0
<b>Gesamt</b>	<b>27,5</b>	6,0

## 14. Aktienoptionen

**Mitarbeiter-Aktienoptionsprogramm**

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2005 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Aktienoptionsplan 2005) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG. Insgesamt standen 180.000 (nach Aktiensplit rechnerisch 720.000) Aktienoptionen zur Verfügung, von denen 75 % auf den Vorstand und 25 % auf die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG entfielen.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juni 2006 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG. Insgesamt standen 910.400 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen 25 % auf den Vorstand und 75 % auf die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG entfielen.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung der Aktienoptionen während des Geschäftsjahres:

	Datum	Stück	Basispreis	Erstmaliger Ausübungstermin	Ende der Laufzeit
Ausgabe an Vorstand	25.07.2005	360.000	5,46	01.08.2007	24.07.2010
Ausgabe an Mitarbeiter	25.07.2005	60.000	5,46	01.08.2007	24.07.2010
Ausgabe an Mitarbeiter	4.11.2005	120.000	9,62	1.12.2007	3.11.2010
Zum 31.12.2005 ausstehend		540.000	6,38		
Ausgabe an Mitarbeiter	26.06.2006	480.000	34,45	01.07.2008	25.06.2011
Ausgabe an Vorstand	19.07.2006	120.000	30,52	01.08.2008	18.07.2011
Ausgabe an Mitarbeiter	01.09.2006	60.000	29,63	01.09.2008	31.08.2011
Ausgabe an Mitarbeiter	03.11.2006	20.000	28,87	01.12.2008	02.11.2011
Ausgabe an Mitarbeiter	13.11.2006	60.000	27,75	01.12.2008	12.11.2011
<b>Summe in 2006 gewährt</b>		<b>740.000</b>	<b>32,73</b>		
In der Berichtsperiode verfallen		4.000	34,45		
Zum 31.12.2006 ausstehend		1.276.000	21,57		

- Anhang zum Konzernabschluss
- Aktienoptionen
- Ergebnis je Aktie

Voraussetzung für die Ausübung der Optionsrechte ist, dass der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handel an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Optionsrechts um wenigstens 20 % im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist und der Optionsinhaber bis zu diesem Zeitpunkt Mitarbeiter der Gesellschaft ist. Der Basispreis ist bei Ausübung der Optionsrechte vom Bezugsberechtigten an die Gesellschaft gegen die Ausgabe von Aktien einzuzahlen. Die Ausübung der Optionsrechte ist eingeschränkt in einem Zeitraum vor Bekanntgabe von Quartals- und Halbjahresergebnissen und dem vorläufigen Jahresergebnis sowie vor der Hauptversammlung. Optionsrechtsanpassung im Falle von Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen ist Bestandteil der Optionsbedingungen.

Die Bewertung der Mitarbeiteroptionen wurde nach dem Verfahren „Black-Scholes“ vorgenommen. Aufgrund der Basispreise (= Ausübungspreise), die dem Kurs unmittelbar vor Gewährung entsprachen, der Laufzeit von zwei Jahren, unter Annahme der frühest möglichen Ausübung, des risikofreien Zinssatzes von 3,5 % und der historischen Volatilität der letzten 250 Tage der Aktie von 50 %, errechnete sich nach dem angegebenen Verfahren ein Wert der Optionen zwischen EUR 8,30 und EUR 10,17. Der anteilige Aufwand für das Jahr 2006 in Höhe von TEUR 1.818,4 (Vorjahr: TEUR 172,1) wurde im Personalaufwand erfasst.

## 15. Ergebnis je Aktie

### Unverwässert

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der auf Tagesbasis gewichteten durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres mit Ausnahme der eigenen Anteile, die das Unternehmen selbst hält, gebildet wird. Der in 2006 durchgeführte Aktiensplit von 1:4 wird auch auf die Ermittlung der Vergleichszahlen des Vorjahres angewandt.

	2006	2005
Den EK-Gebern zurechenbarer Gewinn (TEUR)	30.321	6.751
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	15.463	11.464
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,96	0,59

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien im Geschäftsjahr 2006 ergibt sich durch monatsgenaue Gewichtung der ausgegebenen Aktien. Am 1. Januar 2006 waren 14.276.800 Stückaktien in Umlauf. Zum Stichtag, dem 31. Dezember 2006, waren 15.704.000 unverwässerte Aktien ausgegeben.

### Verwässert

Die verwässerte Anzahl der Aktien wird berechnet, indem die aus der Begebung von verwässernden Optionen errechnete Anzahl der zu beziehenden Aktien dem durchschnittlichen Bestand an ausgegebenen Aktien hinzugerechnet wird. Optionen sind verwässernd, wenn sie zur Ausgabe von Stammaktien zu einem geringeren als dem durchschnittlichen Börsenkurs der Stammaktie während der Periode ausgegeben worden wären. Im Geschäftsjahr waren dies 4.543.994 Aktienoptionen. Die Gesamtsumme der verwässerten Aktien betrug insgesamt Stück 20.006.585 Aktien.

Das verwässerte Ergebnis wird errechnet, indem der Jahresüberschuss durch die Anzahl der verwässerten Aktien dividiert wird.

	2006	2005
Den EK-Gebern zurechenbarer Gewinn (TEUR)	30.321	6.751
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	20.007	13.712
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,52	0,49

#### 16. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2006 durch unabhängige Gutachter bewertet. Die Bewertung erfolgte an aktiven Märkten.

Entwicklung des Immobilienvermögens per 31.12.2006		Angaben in TEUR
<b>Stand am 01. Januar 2005</b>		<b>26.220,0</b>
Zugänge aus Unternehmenserwerb		96.781,6
Zugänge aus Käufen		11.191,9
Abgänge aus Verkäufen		– 20.343,5
Wertänderungen durch Bestandsbewertung zum beizulegenden Zeitwert		8.420,0
<b>Stand am 31. Dezember 2005</b>		<b>122.270,0</b>
<b>Stand am 01. Januar 2006</b>		<b>122.270,0</b>
Zugänge aus Käufen		240.568,4
Abgänge aus Verkäufen		– 52.464,2
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		42.845,8
<b>Stand am 31. Dezember 2006</b>		<b>353.220,0</b>

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Wohn-, Hotel- und Gewerbeimmobilien wurde durch akkreditierte unabhängige Gutachter vorgenommen.

Das Frieslandportfolio wurde von CB Richard Ellis GmbH bewertet.

Für die Portfolios Elmshorn/Itzehoe, Brake/Nordenham, Berlin-Marzahn, Geilenkirchen, das Ostportfolio sowie die Hotelimmobilien wurde Rödl & Partner ImmoWert GmbH mit der Erstellung der Verkehrswertgutachten beauftragt.

Für das Portfolio Nauen wurde Dr. Lübke GmbH mit der Erstellung des Verkehrswertgutachtens beauftragt.

Dipl.-Ing. Thomas Jürgensen erstellte das Verkehrswertgutachten für die Gewerbeimmobilien in Köln-Porz.

Alle Gutachter sind auf die Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in den einzelnen Sparten spezialisiert.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 Immobilienportfolios von Insolvenzgesellschaften zu günstigen Konditionen angeschafft. Diese Tatsache und der Trend im Immobilienmarkt haben im Wesentlichen zu den hohen positiven Wertänderungen in Höhe von TEUR 42.845,7 beigetragen.

Zum 31. Dezember 2006 haben sich wesentliche Anpassungen von Wertgutachten aus dem Vorjahr bzw. aus dem aktuellen Jahr 2006 für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ergeben, die im Folgenden gemäß IAS 40.77 übergeleitet werden:

#### **Wohnimmobilien**

Die zum 31. Dezember 2005 bilanzierten IAS 40 Wohnimmobilien waren mit TEUR 82.850,0 bewertet worden. Aus diesem Portfolio haben sich Abgänge aus Verkäufen in Höhe von TEUR 47.250,0 sowie Zukäufe von TEUR 2.089,7 ergeben, so dass sich ein rechnerisch verbleibender Restbuchwert von TEUR 37.689,7 ergeben würde. Zum 31. Dezember 2006 wird für dieses Immobilienportfolio ein Buchwert von TEUR 48.500,0 bilanziert, was auf eine Werterhöhung von TEUR 10.810,3 zurückzuführen ist. Von diesen TEUR 10.810,3 entfallen TEUR 9.600,0 auf den Altbestand dieses Immobilienportfolios und TEUR 1.210,3 auf den Zugang des Geschäftsjahres 2006. Die Werterhöhung der Altbestände lässt sich auf die Absenkung der Cap Rates von 6,75 % bzw. 6,0 % auf 6,0 % bzw. 5,25 % in dem zum 31. Dezember 2006 erstellten Gutachten, bedingt durch die positive Marktsituation für Immobilienportfolios, zurückführen. Die Gewinne aus den getätigten Teilverkäufen aus diesem Portfolio im Geschäftsjahr 2006 haben Anlass zur Anpassung der Cap Rates gegeben.

#### **Hotelimmobilien**

Der Wertansatz der Hotelimmobilien ist von TEUR 26.220 zum 31. Dezember 2005 auf TEUR 31.500,0 zum 31. Dezember 2006 um TEUR 5.280 erhöht worden. Die Werterhöhung dieses Hotelportfolios lässt sich auf die Absenkung der Liegenschaftszinsen von durchschnittlich 6,25 % auf 5,60 % und auf die Absenkung der Instandhaltungskosten innerhalb der Bewirtschaftungskosten von durchschnittlich EUR 11,80/qm auf EUR 4,00/qm in dem zum 31. Dezember 2006 erstellten Gutachten zurückführen. Diese Wertanpassung ergibt sich aus einer Untersuchung der angefallenen Instandhaltungskosten sowie aus der Erkenntnis aus Kaufanfragen.

#### **Portfolio Nauen**

Das aktuelle Gutachten für das Portfolio Nauen weist einen Verkehrswert von 91,9 Mio. EUR aus. Dieser Wert ist zum 31. Dezember 2006 um 5,8 Mio. auf 86,1 Mio. EUR im Konzernabschluss durch eine im Vergleich zu dem Gutachten vorgenommene Erhöhung der Instandhaltungskosten sowie der Betriebskosten für Leerstandsflächen angepasst worden.

**Sensitivitätsanalyse bei Veränderung der verwendeten Diskontierungszinssätze**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden in den Gutachten Liegenschaftszinsen bzw. Cap Rates von 5,0 % bis 7,29 % verwendet. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Zinssätze jeweils um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Buchwerte zum Abschlussstichtag:

**a) Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht**

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2006	Wert bei Zins- erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Hotelimmobilien	31,5	29,5	- 2,0
Gewerbeimmobilien	14,1	13,2	- 0,9
Wohnimmobilien	307,6	282,7	- 24,9
<b>Summe</b>	<b>353,2</b>	325,4	- 27,8

**b) Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte ermäßigt**

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2006	Wert bei Zinse- mäßigung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Hotelimmobilien	31,5	33,9	2,4
Gewerbeimmobilien	14,1	15,2	1,1
Wohnimmobilien	307,6	333,5	25,9
<b>Summe</b>	<b>353,2</b>	382,6	29,4

- Anhang zum Konzernabschluss
- Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Buchwerte der Wohn-, Gewerbe- und Hotelimmobilien betragen zu den Stichtagen:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Hotelimmobilien	31.500	26.220
Gewerbeimmobilien	14.100	13.200
Wohnimmobilien	307.620	82.850
<b>Gesamt</b>	<b>353.220</b>	<b>122.270</b>

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten in:

Mieteingänge	Angaben in TEUR	1 Jahr	1 – 5 Jahren	über 5 Jahren	Gesamt
Hotel (Vorjahr)		2.027,0 (1.993,6)	8.108,0 (7.974,4)	19.366,6 (21.929,6)	29.501,6 (31.897,6)
Gewerbe (Vorjahr)		1.032,3 (994,7)	4.129,2 (3.978,8)	688,2 (1.015,9)	5.849,7 (5.989,4)
Wohnimmobilien (Vorjahr)		5.905,5 (2.523,2)			5.905,5 (2.523,2)
<b>Gesamt</b> (Vorjahr)		<b>8.964,8</b> (5.511,5)	<b>12.237,2</b> (11.953,2)	<b>20.054,8</b> (22.945,5)	<b>41.256,8</b> (40.410,1)

Bei den Wohnimmobilien werden Mietverträge grundsätzlich auf Laufzeiten von drei Monaten abgeschlossen. Entsprechend wurden die Mieteingänge für drei Monate berechnet.

Bedingt durch die unterjährigen Zukäufe von Immobilien und die damit verbundenen zeitanteilig zugeflossenen Mieterlöse aus diesen Immobilien sind die Mieterlöse in 2006 in Beziehung zu dem Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2006 nicht vergleichbar. Aus den zum 31. Dezember 2006 bilanzierten bebauten Grundstücken würden sich über ein gesamtes Geschäftsjahr Mieterlöse in Höhe von ca. 26,7 Mio. EUR ergeben.

## 17. Sachanlagen

Angaben in TEUR	Kraftfahrzeuge	Geschäftsaus- stattung	Gesamt
<b>Zum 01. Januar 2005</b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	33	21	54
Kumulierte Abschreibungen	2	10	12
<b>Buchwert netto</b>	<b>31</b>	<b>11</b>	<b>42</b>
<b>Geschäftsjahr 2005</b>			
Eröffnungsbuchwert netto	31	11	42
Zugänge	0	33	33
Abgänge	0	0	0
Abschreibungen	5	8	13
<b>Endbuchwert netto</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>62</b>
<b>Zum 31. Dezember 2005</b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	33	54	87
Kumulierte Abschreibungen	7	18	25
<b>Buchwert netto</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>62</b>
<b>Geschäftsjahr 2006</b>			
Eröffnungsbuchwert netto	26	36	62
Zugänge	0	295	295
Abgänge	0	-2	-2
Abschreibungen	4	40	44
<b>Endbuchwert Netto</b>	<b>22</b>	<b>289</b>	<b>311</b>
<b>Zum 31. Dezember 2006</b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	33	347	380
Kumulierte Abschreibungen	11	58	69
<b>Buchwert netto</b>	<b>22</b>	<b>289</b>	<b>311</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen für geleaste andere Sachanlagen in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 118) erfasst.

- Anhang zum Konzernabschluss
- Sonstige Beteiligungen
- Geschäfts- oder Firmenwert
- Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

## 18. Sonstige Beteiligungen

Die German Office GmbH hat sich im Rahmen eines „Investment and Shareholders' Agreement in Relation to OCM German Real Estate Holding GmbH“ vom 21. November 2006 mit 4,8 % an der OCM Real Estate Holding GmbH beteiligt. Als Gegenleistung für einen Geschäftsanteil von 1.200 EUR hat die German Office GmbH 10.332.780 EUR in bar sowie 592.000 EUR durch Aufrechnung mit einer Forderung in die Kapitalrücklage der OCM German Real Estate Holding GmbH eingelegt. Von der CRE AG wird darüber hinaus eine Beteiligungen von 15 % an der Projektgesellschaft „Schanzenstraße“ mit TEUR 92,4 und von der CRE Gewerbe Immobilien GmbH 2,75 % an „DISCHHAUS“ mit TEUR 92,4 gehalten.

## 19. Geschäfts- oder Firmenwert

Der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der Resolution GmbH erworbene Geschäfts- oder Firmenwert mit unbestimmter Nutzungsdauer wurde zur Überprüfung auf Wertminderung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „Asset Management“ zugeordnet.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „Asset Management“ wird auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts (Value in use) unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt, die auf von der Unternehmensleitung für einen Zeitraum von fünf Jahren aufgestellten Finanzplänen basieren. Der für die Cashflow-Prognosen verwendete Abzinsungssatz beträgt 9,0 %. Die nach diesem Zeitraum von fünf Jahren anfallenden Cashflows werden nicht extrapoliert. Das erzielte Ergebnis der Resolution GmbH im Geschäftsjahr 2006 rechtfertigt bereits den bestehenden Geschäfts- oder Firmenwert.

Bei den folgenden der Berechnung des Nutzungswerts zugrunde gelegten Annahmen bestehen Schätzungsunsicherheiten:

- Netto-Cash Flow
- Gewichteter Gesamtkapitalzins
- Verbindlichkeiten

Die Unternehmensleitung ist der Auffassung, dass keine nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich mögliche Änderung einer der zur Bestimmung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheit getroffenen Grundannahme dazu führen könnte, dass der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ihren erzielbaren Wert wesentlich übersteigt.

## 20. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

Die CRE Fonds Management GmbH hat im Geschäftsjahr Kaufverträge für insgesamt sechs Pflegeheime abgeschlossen mit dem Ziel, dieses diversifizierte Portfolio als geschlossenen Fonds an den Markt zu bringen. Zum Stichtag waren Nutzen und Lasten des Pflegeheims „Zollstock“ bereits auf die Careinvest I GmbH & Co. KG übergegangen (Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten TEUR 6.558,1). Für die anderen fünf Pflegeheime waren bis zum Stichtag Anschaffungsnebenkosten aktiviert (TEUR 1.087,2). Da diese Objekte mit dem Ziel einer sofortigen Veräußerung erworben wurden, werden diese im Umlaufvermögen als zur Veräußerung bestimmte Immobilien ausgewiesen.

Zur Besicherung des Darlehens für das Pflegeheim „Zollstock“ wurde eine Grundschuld in Höhe von TEUR 6.275,0 eingetragen.

Nach dem Stichtag hat ein institutioneller Investor 94,9 % der KG-Anteile sowie 94,8 % der Komplementär-Anteile erworben.

## 21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bei den Gesellschaften eingegangene Mieten und Mietnebenkosten. Die Forderungen wurden entsprechend ihrer Realisierbarkeit bewertet und, falls erforderlich, entsprechend abgewertet.

Die sonstigen Forderungen der Gesellschaften beinhalten überwiegend noch nicht vergütetes Umsatzsteuerguthaben.

## 22. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die kurzfristigen Bankguthaben werden zum Tageszins verzinst.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung setzt sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zum 31. Dezember wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	35.999,1	17.502,6
Kontokorrentkredite	– 4,9	0,0
	<b>35.994,2</b>	17.502,6

## 23. Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Die ausgegebenen und vollständig eingezahlten Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von 1 EUR je Aktie (bis zur Kapitalherabsetzung gemäß Beschluss vom 27. Juni 2005: 5 EUR je Aktie) haben sich wie folgt entwickelt:

	Stück	TEUR
<b>Stand 01. Januar 2005</b>	<b>2.610.000</b>	<b>13.050</b>
Kapitalherabsetzung		– 10.440
Ausgabe im Tausch gegen einen Darlehensverzicht der Swiss Real Estate AG	118.000	118
Barkapitalerhöhung (29. September 2005)	682.000	682
Ausgabe im Tausch gegen 94 % der Anteile an der Grasmus Holding B.V. am 14. Oktober 2005	59.200	59
Ausgabe am 2. November 2005 zur Erfüllung des Ausübungsverlangens aus 500 Optionsrechten der Forum European Realty Income S. à. r. L., Luxemburg	100.000	100
<b>Stand 31. Dezember 2005/01. Januar 2006</b>	<b>3.569.200</b>	<b>3.569</b>
Ausgabe am 28. Februar 2006 zur Erfüllung des Ausübungsverlangens aus 500 Optionsrechten der Forum European Realty Income S. à. r. L., Luxemburg	100.000	100
Barkapitalerhöhung (2. März 2006)	239.342	239
Ausgabe im Tausch für 56 % der Anteile an der Resolution GmbH	17.458	17
Zwischensumme	3.926.000	3.926
Kapitalerhöhung aus Rücklagen gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 6. Juni 2006	0	11.778
<b>Stand 31.12.2006 nach Aktiensplit 1:4</b>	<b>15.704.000</b>	<b>15.704</b>

Der Ausgabebetrag der durch die Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg gezeichneten Aktien betrug EUR 17,50 je Aktie.

Der Ausgabebetrag im Rahmen der Barkapitalerhöhung in 2006 betrug EUR 129,50 je Aktie.

Die im Wege einer Sachkapitalerhöhung an die Gesellschafter der Resolution GmbH übertragenen Aktien waren Teil der Gegenleistung für die Übernahme der Anteile an der Resolution GmbH. Der Ausgabebetrag je Aktie betrug EUR 114,56.

#### **Genehmigtes Kapital**

Nach Durchführung der vorstehenden Sach- und Barkapitalerhöhungen betrug das Genehmigte Kapital I noch EUR 789.000. Das Genehmigte Kapital II betrug weiterhin EUR 59.000. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 wurden beide genehmigten Kapitalien aufgehoben.

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis 5. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 7.852.000 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006); der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen. Der Bezugsrechtsausschluss ist nur zum im Beschluss näher angegebenen Zwecken zulässig.

#### **Bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 beschloss, das bedingte Kapital II von EUR 180.000 auf EUR 165.000 zu reduzieren. Im Rahmen der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital II auf EUR 660.000 erhöht. Das Bedingte Kapital II diene ausschließlich der Ausgabe von bis zu 660.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2005.

Das Bedingte Kapital I in Höhe von EUR 1.125.000, das im Jahr 2004 aus der Ausgabe von Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibung entstanden war, wurde im Rahmen der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln auf EUR 4.500.000 erhöht. Zum 31. Dezember 2006 sind Bezugsrechte auf 4.458.968 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien der CRE AG ausstehend.

Ferner wurde in der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 eine Bedingte Kapitalerhöhung um EUR 910.400 durch Ausgabe von bis zu 910.400 auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen (Bedingtes Kapital III); diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstandes, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 6. Juni 2006 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, wie die Inhaber von Optionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 im Rahmen des Colonia Real Estate Aktienoptionsplanes 2006 in der Zeit bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Eintragung des bedingten Kapitals in das Handelsregister von der Gesellschaft gewährt werden, von ihren Optionsrechten Gebrauch machen.

Weiter hat die Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 eine bedingte Kapitalerhöhung um EUR 1.781.600 durch Ausgabe von bis zu 1.781.600 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen (Bedingtes Kapital IV); diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 27. Juni 2005 in der Fassung des Hauptversammlungsbeschlusses vom 6. Juni 2006 bis zum 31. Mai 2010 von der Gesellschaft begeben wurden oder werden. Der § 4 Abs. 3 der Satzung (Bedingte Kapitalien) ist entsprechend geändert worden.

#### Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen beinhalten neben den anderen Zuzahlungen der Kapitalerhöhungen die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung abzüglich der latenten Steuern sowie den Personalaufwand der aktienbasierten Vergütung. Die Rücklagen werden gemindert um die Kosten der Kapitalbeschaffung abzgl. latenter Steuern.

#### Aktienoptionspläne

Die Gesellschaft hat einen Aktienoptionsplan aufgelegt, nach dem den Vorständen und bestimmten Führungskräften Optionen zur Zeichnung von Aktien der Gesellschaft gewährt wurden (Erläuterung 14).

#### Wandelschuldverschreibung

Die Gesellschaft hat eine Wandelschuldverschreibung ausgegeben, nach der den Gläubigern das Recht eingeräumt wird, innerhalb des Wandlungszeitraums die Schuldverschreibung zum Wandlungspreis in Lieferaktien einzutauschen.

#### 24. Verzinsliche Darlehen, Wandelschuldverschreibung und Anleihe

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
<b>Langfristig</b>		
Verzinsliche Darlehen	113.928,5	70.716,8
Wandelschuldverschreibung	52.304,4	0,0
Anleihe	0,0	8.832,0
	<b>166.232,9</b>	<b>79.548,8</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Verzinsliche Darlehen (kurzfristiger Teilbetrag der langfristigen Verbindlichkeiten)	26.911,4	15.035,0
	<b>26.911,4</b>	<b>15.035,0</b>
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>193.144,3</b>	<b>94.583,8</b>

Die gesamten verzinslichen Verbindlichkeiten umfassen besicherte Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) in Höhe von TEUR 140.839,9 (Vorjahr: TEUR 94.583,8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihe). Davon sind TEUR 135.830,0 (Vorjahr: TEUR 85.392,1) durch Grundstücke und Gebäude mit Buchwerten in Höhe von insgesamt TEUR 350.471,8 (Vorjahr: TEUR 122.270,0) besichert.

Am 7. Dezember 2006 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 54.964,0 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zins-scheine verbrieft. 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 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am Zinszahlungstag zahlbar. Die ersten Zinszahlungen sind am 7. Dezember 2007 fällig. Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. 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 mindesten 130 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrages beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 17. Januar 2007 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 25. November 2011. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 42,086. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 ein bedingtes Kapital bis zu Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.781.600 für Lieferaktien geschaffen.

Am 21. Dezember 2006 wurde die Anleihe der Forum European Realty Income S.à.r.L. mit Sitz in Luxemburg zurückgezahlt. Die Höhe der Anleihe betrug zum Rückzahlungstermin TEUR 10.000,0. Gemäß Vertrag wurden bei vorzeitiger Rückzahlung der Anleihe die endfälligen Zinsen und laufende Zinsen in Höhe von TEUR 2.628,4 sofort zur Zahlung in Rechnung gestellt.

Die Fälligkeiten der verzinlichen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
<b>Stand 31.12.2005</b>				
Gesamte verzinliche Verbindlichkeiten	15.035,0	13.987,0	65.561,8	94.583,8
<b>Stand 31.12.2006</b>				
Gesamte verzinliche Verbindlichkeiten	26.911,4	94.232,9	72.000,0	193.144,3

## Verzinsliche Darlehen, Wandelschuldverschreibung und Anleihe

Die wesentlichen langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten haben zum 31. Dezember folgende Endfälligkeiten und Effektivverzinsungen:

Buchwert zum 31.12.2006 in TEUR	beizulegender Zeitwert zum 31.12.2006 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2005 in TEUR	beizulegender Zeitwert zum 31.12.2005 in TEUR	fällig am	Zinssatz	in %
67.500,0	67.781,4	0,0	0,0	20.01.2014	fest	5,28
52.304,4	52.304,4	0,0	0,0	07.12.2011	fest	1,88
19.531,7	19.118,8	53.826,3	55.219,0	18.01.2013	fest	4,55
11.792,0	11.792,0	0,0	0,0	30.07.2007	fest	4,00
9.990,0	9.990,0	0,0	0,0	02.11.2008	variabel	n.b.
9.508,2	9.506,8	9.802,8	9.802,8	30.08.2012	fest	5,31
6.236,5	6.236,5	0,0	0,0	variabel bis 30.9.07	variabel	n.b.
6.482,9	6.482,9	7.034,4	7.097,5	30.07.2007	fest	5,04
4.500,0	4.637,1	0,0	0,0	31.10.2016	fest	5,02
2.898,6	3.050,0	2.898,6	3.129,5	30.07.2012	fest	5,75
2.400,0	2.400,0	0,0	0,0	variable Laufzeit	variabel	n.b.
0,0	0,0	11.830,0	11.830,0	16.01.2006	fest	5,11
0,0	0,0	8.832,0	8.832,0	28.07.2010	fest	18,09
0,0	0,0	359,7	359,7	JÜ AG > 200 TEUR	fest	5,00
<b>193.144,3</b>	<b>193.299,9</b>	<b>94.583,8</b>	<b>96.270,5</b>			

Für die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte wurden jeweils Zinsstrukturkurven zzgl. relevanter Kreditmargen verwendet.

## 25. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.093,1	307,8
Sozialabgaben und sonstige Steuern	123,3	225,5
Sonstige Verbindlichkeiten	6.088,9	1.738,4
Erhaltene Anzahlungen	799,1	134,4
	<b>99.104,4</b>	<b>2.406,1</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten in 2006 im Wesentlichen die Kaufpreisverpflichtung aus dem Portfoliokauf „Helle Aue“ in Höhe von TEUR 83.200. Des Weiteren werden hier wie im Vorjahr Zahlungsverpflichtungen gegenüber Beratern, Gutachtern sowie Lieferanten für noch nicht abgerechnete Nebenkosten ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Vorstandstantiemen, Mitarbeiter-Boni, Umsatzsteuerverbindlichkeiten der Gruppe sowie noch nicht abgerechnete Leistungen, die im neuen Jahr zur Zahlung fällig werden.

## 26. Segmentberichterstattung

### Primäres Berichtsformat – Geschäftsbereiche

Entsprechend den Regeln von IAS 14 sind einzelne Jahresabschlussdaten nach Geschäftsbereichen und Regionen segmentiert darzustellen, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert, die eine zuverlässige Einschätzung der Risiken und Erträge des Konzerns ermöglicht. Durch die Segmentierung sollen Ertragskraft und Erfolgsaussichten der einzelnen Aktivitäten des Konzerns transparent gemacht werden.

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

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

2006 Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Hotel	Asset Management	Fonds Management	Überleitung	Konzern
Erträge	108.416,3	9.781,2	7.316,4	3.031,1	0,0	0,0	128.545,0
Betriebsergebnis vor Finanzierungs- aufwendungen	48.049,4	3.513,5	7.155,2	3.560,6	- 693,3	- 9.909,6	51.675,8
Abschreibungen	0,0	0,0	4,6	3,7	2,0	34,0	44,3
Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen	10.270,0	431,0	15,0	2.252,9	21,1	1.640,6	14.630,6
Segment Vermögen	341.799,3	26.305,6	32.660,6	3.925,4	8.124,1	7.338,0	420.153,0
Segment schulden	92.741,7	62,8	195,7	1.679,4	7.380,0	217.940,5	320.000,1
Investitionen	235.733,3	11.141,1	0,0	20,3	0,0	254,5	247.149,2

2005 Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Hotel	Asset Management	Fonds Management	Überleitung	Konzern
Erträge	38.392,5	2.999,3	1.993,4	0,0	0,0	187,6	43.572,8
Betriebsergebnis vor Finanzierungs- aufwendungen	17.637,5	2.863,7	1.955,6	0,0	0,0	- 9.528,5	12.928,3
Abschreibungen	0,6	0,0	4,6	0,0	0,0	7,4	12,6
Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	0,0	15,0	0,0	0,0	338,2	353,2
Segment Vermögen	91.411,6	13.326,4	28.639,1	0,0	0,0	8.070,7	141.447,8
Segment schulden	1.403,7	0,0	207,0	0,0	0,0	107.448,1	109.058,8
Investitionen	97.083,3	10.890,2	0,0	0,0	0,0	33,0	108.006,5

- Anhang zum Konzernabschluss
- Segmentberichterstattung
- Verpflichtungen

Segmentvermögen sind die betrieblichen Vermögenswerte, die von einem Segment für dessen betriebliche Tätigkeiten genutzt werden, und die entweder dem Segment direkt zugeordnet oder die auf einer vernünftigen Grundlage auf das Segment verteilt werden können. Das Segmentvermögen enthält keine Ertragsteuern.

Segmentschulden sind die betrieblichen Schulden, die aus den betrieblichen Tätigkeiten eines Segments resultieren und die entweder dem Segment direkt oder auf einer vernünftigen Grundlage auf das Segment verteilt werden können. Die Schulden werden nach Abzug von laufenden und latenten Steuerverbindlichkeiten sowie den Finanzschulden den jeweiligen Segmenten zugeordnet.

Die Erträge beinhalten ausschließlich Umsätze mit externen Dritten.

#### Sekundäres Berichtsformat – geografische Segmente

Mangels unterschiedlicher wirtschaftlicher Umfelder und damit abgrenzbarer geografischer Segmente innerhalb des Colonia Real Estate Konzerns wird eine Darstellung eines sekundären Berichtsformats nicht vorgenommen.

## 27. Verpflichtungen

### Kapitalverpflichtungen

Es sind keine Verpflichtungen zum Stichtag eingegangen worden.

### Verpflichtungen als Leasingnehmer im Rahmen von Operating Leasing

Der Konzern mietet Büroräume, Fahrzeuge und Büromaschinen im Rahmen von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen. Es bestehen weder Kaufoptionen noch über die Grundmietzeit hinausgehende Verlängerungsoptionen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbarem Operating Leasing betragen:

Angaben in TEUR	2006	2005
Bis zu 1 Jahr	556,6	73,4
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	1.663,2	121,2
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	0,0
	<b>2.219,8</b>	194,6

### Verpflichtungen aus Wohnungsportfoliokäufen

Aus dem Kaufvertrag zum Erwerb eines Immobilienportfolios in Berlin „Helle Aue“ vom 30. Juni 2006 besteht eine Kaufpreisverpflichtung in Höhe von TEUR 83.200,0. Der Kaufpreis wird fällig am 15. Januar 2007. Der wirtschaftliche Übergang des Portfolios wurde zum 1. September 2006 vollzogen. Der Kaufpreis wurde fristgerecht am 15. Januar 2007 an den Verkäufer gezahlt.

### Verwaltervertrag für Wohnimmobilien der Grasmus Holding B.V.

Die Grasmus Holding B.V. hat einen Vertrag über die Verwaltung ihres Immobilienportfolios mit der Firma Baubecon GmbH abgeschlossen. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2015. Die jährliche Verwaltergebühr beläuft sich auf ca. EUR 0,9 Mio.

#### Verwaltervertrag für Wohnimmobilien der CRE Wohnen GmbH, der CRE Wohnen Zweite GmbH und der CRE Wohnen Dritte GmbH

Die CRE Wohnen GmbH hat einen Rahmenvertrag über die Verwaltung ihres Immobilienportfolios und der ihrer Tochtergesellschaften mit der Firma Curanis Wohnimmobilien GmbH abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres.

#### Kaufpreiszahlung Resolution GmbH

Der Kaufvertrag zum Erwerb von 56 % der Geschäftsanteile an der Resolution GmbH sieht eine erfolgsabhängige Kaufpreiszahlung vor. Da zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Resolution GmbH die vereinbarten Ziele zum 31. März 2007 erfüllen wird, wurden weitere Kaufpreistraten nicht in den Anschaffungskosten berücksichtigt.

#### 28. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Großaktionär der Colonia Real Estate AG ist die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, die ca. 38,4 % der Aktien hält. Die übrigen Aktien befinden sich in Streubesitz überwiegend bei institutionellen Investoren im In- und Ausland.

Im Geschäftsjahr 2006 sind keine operativen Geschäftsaktivitäten mit nahe stehenden Unternehmen getätigt worden. Die Swiss Real Estate AG, Zug/Schweiz, hatte der Colonia Real Estate AG in 2006 drei kurzfristige „Bridge-Darlehen“ (2,3 Mio. EUR, 10 Mio. EUR und 20 Mio. EUR) eingeräumt. Im Rahmen dieser Darlehensaufnahmen sind Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 323 und Zinsen in Höhe von TEUR 439 angefallen.

Dem Management in Schlüsselpositionen des Colonia Real Estate Konzerns gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Die Vergütung dieses Personenkreises setzt sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands	Angaben in TEUR	2006	2005
<b>Aufsichtsrat</b>		<b>47,6</b>	<b>17,0</b>
<b>Vorstand</b>		<b>1.865,9</b>	<b>687,0</b>
davon Rind		804,9	312,0
davon Reichert		558,6	225,0
davon Grosch *		47,0	150,0
davon Krauß **		455,4	0,0
hiervon entfallen auf variable Bestandteile		1.036,6	285,0
davon Rind		613,0	150,0
davon Reichert		408,6	75,0
davon Grosch		15,0	60,0
davon Krauß		0,0	0,0

\* Herr Grosch in 2006 vom 1. Januar 2006 bis 11. April 2006

\*\* Herr Krauß in 2006 vom 1. Januar 2006 bis 2. Juni 2006

Ferner haben Herr Rind und Herr Reichert im Geschäftsjahr je 60.000 Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2006 erhalten (Vorjahr: jeweils 120.000) (siehe Erläuterung 14). Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung in 2006 betrug 9,13 EUR/Option.

- Anhang zum Konzernabschluss
- Corporate Governance
- Honorare für Konzernabschlussprüfer
- Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### 29. Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand der Colonia Real Estate AG haben sich im Berichtsjahr erneut mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung kann im Internet unter [www.cre.ag](http://www.cre.ag) abgerufen werden.

### 30. Honorare für Konzernabschlussprüfer

Die vollkonsolidierten Gesellschaften des Colonia Real Estate AG Konzerns haben im Geschäftsjahr 2006 folgende mit dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft sowie dem Vorjahresabschlussprüfer, der Price-WaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, beide ansässig in Köln, vereinbarte Honorare erfasst.

Honorare für Konzernabschlussprüfer	Angaben in TEUR	E & Y	PWC
Die Abschlussprüfung		180,5	139,6
Steuerberatungsleistungen		20,0	42,8
Sonstige Bestätigungsleistungen		0,0	10,3

### 31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 20. Februar 2007 hat die Colonia Real Estate AG einen Vertrag über den Erwerb von 51,0 % der Anteile am Stammkapital der Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, abgeschlossen. Die Option auf den Erwerb der restlichen Anteile wurde ebenfalls vertraglich vereinbart. Die beiden Immobiliengesellschaften sind Eigentümer von insgesamt 10.100 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten in Deutschland mit einem Schwerpunkt in Salzgitter. Es ist vorgesehen, den Vertrag bis 31. März 2007 wirksam werden zu lassen.

Im Februar 2007 hat die CRE Fonds Management GmbH ihr erstes Immobilienprodukt, die Careinvest Eins mit Schwerpunkt Pflegeheime, mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von TEUR 57.000,0 an einen offenen Immobilien-Spezialfonds erfolgreich veräußert. Das diversifizierte Portfolio besteht aus sechs Pflegeheimen in den Regionen Berlin, Kiel, Köln und Regensburg.

Die Colonia Real Estate AG und die Resolution GmbH haben am 13. März 2007 eine Absichtserklärung mit Merrill Lynch Global Principal Investments über ein Co-Investment in ein Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolio der Aareal Estate AG unterzeichnet. Der Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbs dieses Portfolios wurde am 13. März 2007 unterzeichnet. Über Details der Transaktion haben die Beteiligten Stillschweigen vereinbart. Die Colonia Real Estate AG beteiligt sich als Co-Investor über eine Tochtergesellschaft mit einem Anteil von 10,0 %, der verbleibende Anteil wird von der Merrill Lynch Global Principal Investments übernommen. Die Transaktion soll noch im ersten Halbjahr 2007 abgeschlossen werden.

### 32. Insolvenzbehäfteter Geschäftsteil

Die Colonia Real Estate AG ist die Rechtsnachfolgerin der Küppersbusch AG, Gelsenkirchen, aufgrund des Fortsetzungsbeschlusses als werbende Gesellschaft der a. o. Hauptversammlung am 5. November 2003.

Über die Küppersbusch AG war im Jahr 1999 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Im Jahr 2000 wurde ein Insolvenzplan beschlossen mit dem Ziel, die Gesellschaft als börsennotierte Aktiengesellschaft zu erhalten. Es wurde die Nachtragsverteilung beschlossen. Der Insolvenzverwalter wurde als Sachwalter ermächtigt, die Vermögensposten und Schulden aus der Insolvenz zu verwalten und zu verwerten. Am 7. Mai 2000 wurde das Insolvenzverfahren aufgehoben. Das Vermögen, das der neuen Geschäftstätigkeit zuzuordnen ist, steht ausschließlich in der Verfügungsmacht des Vorstands der Gesellschaft. Insolvenzgläubiger und Sachwalter haben auf dieses neue Vermögen keinen Zugriff.

Das vom Sachwalter verwaltete insolvenzbehäftete Vermögen besteht im Wesentlichen aus den Produktions- und Lagerstätten in Gelsenkirchen, die an die Küppersbusch Hausgeräte AG vermietet sind. Der Sachwalter erzielt regelmäßige Mieteinnahmen, die an die Gläubiger auszuschütten sind.

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG hat keine Verfügungsgewalt über den insolvenzbehäfteten Geschäftsteil, ist jedoch zur Mitwirkung bei Grundstücksveräußerungen verpflichtet, da die vorhandenen Grundstücke im Grundbuch unter dem Namen der Küppersbusch AG eingetragen sind.

Das vorhandene Vermögen beträgt per 31. Dezember 2006 TEUR 4.932,0, davon entfallen auf Immobilien TEUR 3.656. Dem stehen Verbindlichkeiten ebenfalls in Höhe von TEUR 4.932,0 gegen Kreditinstitute und sonstige Gläubiger gegenüber.

Da kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Colonia Real Estate AG und dem insolvenzbehäfteten Geschäftsteil besteht, wird dieser nicht in die Konzernbilanz aufgenommen.

## 33. Anteilsbesitzliste

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital und das Ergebnis der Gesellschaften werden nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesen.

Angaben in %	Anteil am Kapital zum 31.12.2006
Colonia Real Estate AG, Köln	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochtergesellschaften</b>	
1. CRE Hotel Immobilien GmbH, Köln	99,64
2. Grasmus Holding B.V., Baarn/NL	99,64
3. CRE Research und Management GmbH, Köln	100,00
4. CRE Wohnen GmbH, Köln	100,00
5. CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln	100,00
6. Gimag Gewerbe-Immobilien AG, Zug/Schweiz	94,00
7. CRE Retail Immobilien GmbH, Köln	100,00
8. CRE Fonds Management GmbH, Köln	56,00
9. CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln	100,00
10. Careinvest Eins Verwaltungs GmbH, Köln	56,00
11. Careinvest Eins GmbH & Co. KG, Köln	56,00
12. CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln	100,00
13. CRE Wohnen Vierte GmbH, Köln	100,00
14. Deutsche Retail AG, Köln	100,00
15. CRE Wohnen Fünfte GmbH, Köln	100,00
16. CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln	100,00
17. Careinvest Zwei GmbH & Co. KG, Köln	56,00
18. CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00
19. CRE Wohnen Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln	100,00
20. Resolution GmbH, Berlin	56,00
21. CRE German Office GmbH, Köln	95,60

Köln, den 21. März 2007

Der Vorstand



Stephan Rind



Klaus Reichert

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalspiegel und Konzernanhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 22. März 2007

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Schröder  
Wirtschaftsprüfer

gez. Erdle  
Wirtschaftsprüferin



---

---

## Finanzkalender

29.05.2007	Veröffentlichung des 1. Quartalsberichts
04.07.2007	Hauptversammlung
15.08.2007	Veröffentlichung des 2. Quartalsberichts
15.11.2007	Veröffentlichung des 3. Quartalsberichts

## Impressum

Colonia Real Estate AG

Verwaltung

Zeppelinstr. 4 – 8

D-50667 Köln

Telefon: +49 (0) 221 71 60 71-0

Telefax: +49 (0) 221 71 60 71-51

info@cre.ag

www.cre.ag

WKN: 633 800

Registergericht: Amtsgericht Köln

Registernummer: HRB 54006

**Inhaltlich Verantwortlicher**

gemäß § 10 Absatz 3 MDStV:

Vorstand der Colonia Real Estate AG

(Anschrift siehe links)

**Gesamtkonzeption und Gestaltung**

FIRST RABBIT GmbH, Köln

**Druck**

Meinke Print Media Partner, Neuss

*Colonia Real Estate AG*

*Zeppelinstr. 4-8*

*D-50667 Köln*

*Telefon: +49 (0) 221 71 60 71-0*

*Telefax: +49 (0) 221 71 60 71-51*

*E-mail: [info@cre.ag](mailto:info@cre.ag)*

*Homepage: [www.cre.ag](http://www.cre.ag)*