



Colonia Real Estate AG

Halbjahresbericht 2008

Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr 2008

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Die Colonia Real Estate AG fokussiert in 2008 auf die Realisierung der Wertschöpfungspotentiale durch ein konsequentes und nachhaltiges Asset Management sowie durch den Verkauf einzelner Portfolien. Durch das aktive Asset Management konnte der Leerstand in Teilen des Wohnungsportfolios im ersten Halbjahr weiter gesenkt werden. Hier haben sich insbesondere kreative Marketing- und Preisstrategien bemerkbar gemacht. Ebenso wirkte sich die Verbesserung des Mieterservices sowie die aktive Steuerung der Hausverwaltungen positiv aus. Dieser Mix an Maßnahmen soll nun auf alle Portfolien übertragen werden. Die sehr umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Portfolien schreiten planmäßig voran und werden im Herbst 2008 abgeschlossen sein.

Das Ergebnis aus der Vermietung konnte weiter gesteigert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnte das Ergebnis in diesem Bereich im ersten Halbjahr 2008 um EUR 2,9 Mio. auf EUR 18,4 Mio. erhöht werden. Dabei entwickelten sich die Mieteinnahmen geplant positiv. Das schwierige Finanz- und Kapitalmarktumfeld wirkte nach wie vor dämpfend auf den Transaktionsbereich, der für die auf Transaktionsberatung und – abwicklung spezialisierte CRE Resolution von wesentlicher Bedeutung ist. Dies führte dazu, dass der Bereich Asset und Fonds Management lediglich ein Netto-Ergebnis von EUR 0,6 Mio. im ersten Halbjahr 2008 erzielte (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.). Insgesamt wurde im ersten Halbjahr 2008 ein negatives Konzernergebnis in Höhe von EUR 2,0 Mio. erzielt, nach dem in der Vorjahresperiode ein um die Neubewertung von Immobilien bereinigter Konzerngewinn in Höhe von EUR 2,1 Mio. zu verzeichnen war.

Trotz des schwierigen Finanzierungsumfeldes ist es gelungen, nahezu alle in 2008 fällig werdenden Finanzschulden frühzeitig zu refinanzieren. Die Quote der langfristigen Schulden im Verhältnis zu den gesamten Schulden hat sich hierdurch im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um 5%-Punkte auf 90% verbessert. Die Konzerneigenkapitalquote beläuft sich mit 30,7% weiterhin oberhalb des angestrebten Zielkorridors von 25-30%.

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

Investments Wohnimmobilien

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

Die Entwicklung der Wohnungsportfolien hat sich auch im zweiten Quartal 2008 wie erwartet entwickelt. Die Leerstände in den Berliner Beständen konnten auf niedrigen Niveaus gehalten werden, nachdem dort im vergangenen Jahr bereits über 50% des existierenden Leerstandes reduziert wurde. Das Maximilian Portfolio in

Salzgitter wurde in den vergangenen Monaten durch den Asset Manager CRE Resolution übernommen und es wurde mit einer offensiven Vermietungsstrategie begonnen. Im zweiten Quartal konnte in allen drei Monaten eine positive Nettoabsorption erzielt werden. Diese erfreuliche Entwicklung setzte sich auch im Juli fort. Für das zweite Halbjahr lassen sich daher aus den eingeleiteten Vermietungsaktivitäten deutliche Leerstandsreduktionserfolge erwarten. Bei den Portfolien, die im Moment saniert und modernisiert werden – hier im speziellen Elmshorn / Itzehoe und Geilenkirchen –, werden nach Fertigstellung dieser Maßnahmen aufgrund der deutlich verbesserten Immobilienqualität bessere Konditionen bei der Vermietung erreicht werden können. In den Portfolien Elmshorn / Itzehoe beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen derzeit bereits EUR 5,65 pro Quadratmeter, nachdem sie in 2007 bei rund EUR 4,65 pro Quadratmeter lag.

In Elmshorn / Itzehoe werden Ende August die wesentlichen energetischen Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle abgeschlossen sein. Parallel werden sukzessive die Wohnungsmodernisierungen vorangetrieben und das Marketing verstärkt. Bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 erwarten wir eine deutliche Belegung der Vermietungsleistungen.

Unser Programm „Nachhaltiges Wohnen“, das bisher in erster Linie auf Wärme dämmende Modernisierungsmaßnahmen abzielte, wurde nun um den Bereich der Nutzung von alternativen Energien erweitert. Im März 2008 hat die Colonia Real Estate AG einen Rahmenvertrag mit der börsennotierten systaic AG über schlüsselfertig zu installierende Photovoltaikanlagen mit einem Volumen von bis zu EUR 100 Mio. abgeschlossen, der die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der alternativen Energien unter Nutzung der Dächer von Wohn- oder Gewerbeimmobilien beinhaltet.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements erwägt das Management sich von einzelnen Wohn- und Gewerbeimmobilien zu trennen und hat bereits konkrete Verkaufsverhandlungen aufgenommen.

Co-Investments Gewerbeimmobilien

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen sind in den vergangenen Jahren Co-Investments in Gewerbeimmobilien mit Partnern wie Merrill Lynch Global Principal Investments, JPMorgan Asset Management, UBS Global Asset Management, Strategic Value Partners, LLC, und Oaktree eingegangen. Das Investitionsvolumen für die Minderheitenanteile inklusive der gewährten Darlehen belief sich Ende Juni 2008 auf EUR 27,0 Mio.

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

eine Renditeoptimierung des Portfolios durch die nachhaltige Verringerung des Leerstandes und Aufwertung der Bestände.

Im zweiten Quartal konnte ein drittes Joint Venture mit Merrill Lynch Global Principal Investments über den gemeinsamen Ankauf eines Wohnportfolios mit Beständen in Süddeutschland und Berlin abgeschlossen werden. Die Wohnbestände umfassen 139.000 qm bzw. ca. 2.000 Wohneinheiten. Durch Bestandsmieteerhöhungen und aktives Asset Management sollen deutliche Wertsteigerungen erwirtschaftet werden. Der Anlagehorizont ist mittelfristig ausgerichtet. Erstmals konnte dabei ein Asset Managementmandat für ein Wohnportfolio durch das Tochterunternehmen CRE Resolution GmbH akquiriert werden, die bis dato ausschließlich für den CRE Konzern in diesem Segment tätig war.

Mit Wirkung zum Jahresende 2008 hat die OCM German Real Estate Holding AG von ihrem Sonderkündigungsrecht des Asset Managementvertrags mit der CRE Resolution GmbH für das Herkules Portfolio Gebrauch gemacht.

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

Die CRE Resolution GmbH begleitete die Investoren bei den Transaktionen als Berater und übernimmt das Asset Management der Portfolien.

Asset und Fonds Management

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

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

Im Bereich des gewerblichen Asset Managements haben wir im ersten Halbjahr gute Vermietungserfolge für unsere Kunden erzielen können. Es wurden ca. 40.000 m² neu vermietet und 31.000 m² wurden von Bestandsmietern verlängert. Die Vermietungsmärkte hatten bundesweit weiterhin eine positive Tendenz. Die Sanierungsarbeiten an einigen Objekten gehen plangemäß voran. Das in 2007 beurkundete Portfolio Pepper (JV mit Merrill Lynch) ging sukzessive in das Asset Management über.

Im Bereich der Transaktionen wurden einige Objekte und kleinere sowie mittlere Portfolien geprüft, es kam aber zu keinem Ankauf. Die Finanzierungsmöglichkeiten sind eingeschränkt und die Preise haben eine fallende Tendenz. Anders als in 2006/2007 gibt es zurzeit keine großen Portfolien. Die Aussichten auf interessante

Einzelinvestments oder kleinere Portfolien sind aber unserer Auffassung in der zweiten Jahreshälfte und in 2009 gut. Dafür haben wir unser Transaktionsteam weiter aufgestockt und erwarten im zweiten Halbjahr höhere Erlöse aus diesem Bereich. Es gibt institutionelle Käufer, die von den jetzt fallenden Märkten profitieren möchten und sich langsam für den Einstieg positionieren.

Strategisch haben wir durch die Übernahme der Cover Projektentwicklung GmbH den Bereich Refurbishment/Development weiter ausgebaut. Es wurde ein erfahrenes Team mit 8 Mitarbeitern übernommen und unsere lokale Präsenz um das Büro in Düsseldorf erweitert. Dieser Bereich soll überdurchschnittlich zum Ertrag des Asset Managements beitragen. Wir versprechen uns dadurch eine Möglichkeit mehrere Projekte parallel zu bearbeiten und zu akquirieren. Gleichzeitig werden wir den Bereich des Corporate Real Estate aufbauen und erwarten uns dadurch Synergieeffekte mit den anderen Geschäftsbereichen.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2008 wird das Asset Management Mandat mit Oaktree Capital Management beendet. Oaktree wird zukünftig planmäßig das Asset Management über ihre eigene Plattform German Acorn GmbH durchführen lassen. Es werden interessante Gespräche über neue Asset Management Aufträge mit und ohne Co-Investment geführt und wir erwarten im Laufe des zweiten Halbjahres daraus Vertragsabschlüsse.

Die CRE Accentro GmbH ist im Asset Management von Wohnimmobilien, überwiegend auf dem Gebiet der Privatisierung, tätig. Hierbei ist sie sowohl für Dritte tätig, als auch z.B. für die Konzerntochter CRE Wohnungseigentum GmbH. Die Privatisierungsaufträge von Dritten übersteigen ein Volumen von EUR 250 Mio.. Die Schwerpunkte der Aktivitäten liegen derzeit in Berlin, im Rhein-Main-Gebiet und im Großraum München.

Die Geschäftstätigkeit der Colonia Fonds Management GmbH umfasst die Erstellung von strukturierten Fondsprodukten. Nachdem im Geschäftsjahr 2007 die ersten strukturierten Produkte „Careinvest I und II“ mit Schwerpunkt Pflegeheime an einen offenen Immobilien-Spezialfonds erfolgreich platziert werden konnten, wurden aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach diesem Produkt noch im Geschäftsjahr 2007 weitere Pflegeheime angekauft und als geschlossener Immobilienfonds konzipiert. Dieser Fonds, Careconcept 1, wird zusammen mit dem Emissionshaus HGA Capital, einer Tochter der HSH Real Estate AG in Joint Venture als geschlossener Pflegeheimfonds für private Anleger platziert. Der Fonds besteht sowohl aus den von der Colonia Fonds Management GmbH bereits im Bestand befindlichen Pflegeheime als auch einem Pflegeheim der HSH Real Estate AG. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt EUR 74,7 Mio. bei einem zu platzierenden Eigenkapital von EUR 35,5 Mio. Die Platzierungsphase beginnt im September 2008.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2008 belief sich auf EUR -2,0 Mio. nachdem in der korrespondierenden Vorjahresperiode ein Periodengewinn von EUR 47,3 Mio. erzielt werden konnte. Der Vorjahresgewinn resultierte im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienbestände zum 30. Juni 2007. Ohne diesen Bewertungseffekt wäre im Vorjahr lediglich ein Gewinn in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. angefallen. Der Verlust des laufenden Jahres ist im Wesentlichen auf deutlich höhere Verwaltungsaufwendungen infolge des enormen Wachstums des Konzerns sowie geringeren Ergebnisbeiträgen aus dem Bereich des Asset und Fonds Managements zurückzuführen.

Angaben in TEUR	01.04.2008 - 30.06.2008	01.04.2007 - 30.06.2007	01.01.2008 - 30.06.2008	01.01.2007 - 30.06.2007
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.322,6	8.605,0	18.394,0	15.541,7
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	1.040,1	1.000,6	615,8	5.806,9
Ergebnis aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	215,3	0,0	215,3	0,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-9.140,6	-7.406,1	-15.635,4	-9.905,5
Sonstiges Nettoergebnis	1.271,4	191,7	2.029,2	649,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	-546,0	0,0	-546,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0,0	61.462,7	0,0	61.462,7
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen	1.708,8	63.307,9	5.618,9	73.008,9
Finanzergebnis	8.635,6	-9.417,2	-7.058,3	-11.507,2
Konzernergebnis vor Steuern	10.344,4	53.890,7	-1.439,4	61.501,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.272,8	-11.747,4	-587,7	-14.174,9
Konzernergebnis	8.071,6	42.143,3	-2.027,1	47.326,8

Aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Mieterträge und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten in Höhe von EUR 43,2 Mio. (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.) erzielt. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 8,1 Mio.) gegenüber, so dass insgesamt aus der Vermietung ein Ergebnis von EUR 18,4 Mio. (Vorjahr: EUR 15,5 Mio.) generiert werden konnte.

Das Ergebnis des Bereichs Asset und Fonds Management hat sich im Vergleich zur korrespondierenden Vorjahresperiode deutlich von EUR 5,8 Mio. auf EUR 0,6 Mio. reduziert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im ersten Halbjahr 2008 im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2007 geringere Trans-

aktionserträge aus dem Bereich Asset Management sowie keine Erträge aus der Platzierung von Fonds realisiert wurden.

Im zweiten Quartal 2008 erzielte die CRE Wohneigentum erstmals Erträge aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Bruttoerlöse beliefen sich auf EUR 2,4 Mio. und führten zu einem Ergebnis von EUR 0,2 Mio..

Die Verwaltungskosten erhöhten sich im Rahmen der Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf EUR 15,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für Aktienoptionen.

Das Finanzergebnis betrug im ersten Halbjahr 2008 EUR -7,1 Mio. (Vorjahr: EUR -11,5 Mio.). Infolge des volatilen Kapitalmarktumfeldes hatten sich die bei Bewertung der Zinsswaps zugrunde zulegenden Zinsstrukturkurven während des ersten Halbjahres 2008 zunächst reduziert, wodurch im ersten Quartal 2008 ein Aufwand in Höhe von EUR 8,5 Mio. anfiel. Durch den deutlichen Anstieg der Zinsstrukturkurven zum 30. Juni 2008 konnte dieser Aufwand deutlich kompensiert werden, so dass sich bezogen auf den 31. März 2008 eine Aufwertung der Zinsswaps um EUR 16,6 Mio. ergab. Kumuliert war somit im ersten Halbjahr 2008 ein positiver Effekt aus der Bewertung der Zinsswaps in Höhe von EUR 8,1 Mio. zu verzeichnen. Ohne diesen Effekt hätte sich ein Finanzergebnis in Höhe von EUR -15,2 Mio. ergeben. Der auf bereinigter Basis zu verzeichnende Anstieg des negativen Finanzergebnisses im Vergleich zur Vorjahresperiode ist im Wesentlichen auf das gestiegene Finanzierungsvolumen zurückzuführen.

Die deutlich höheren Steuern vom Einkommen und Ertrag in der Vorjahresperiode sind im Wesentlichen durch Aufwendungen für latente Steuerverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Ertrag aus der Neubewertung der Immobilienbestände zum 30. Juni 2007 begründet.

Vermögens- und Finanzlage

Aufgrund der laufenden Verkaufsprozesse für einzelne Immobilienportfolien wurden die diesen Objekten zuordnenbaren Vermögenswerte (EUR 122,0 Mio.) und Schulden (EUR 79,2 Mio.) im Halbjahresabschluss separat ausgewiesen. Die Zusammensetzung dieser Positionen ist im Konzernanhang dargestellt.

Im ersten Halbjahr 2008 konnte die Kapitalstruktur weiter verbessert werden. Durch Refinanzierungen und Prolongationen konnte die Quote der langfristigen Schulden bezogen auf die gesamten Schulden im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um 5%-Punkte auf 90% verbessert werden. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2008 beläuft sich auf 30,7% nach 31,2% zum 31. Dezember 2007. Der gesetzte Zielkorridor von 25% -30% wird damit weiterhin überschritten. Die Ermittlung dieser Kennziffern erfolgte ohne Berücksichtigung der oben erwähnten Ausweisänderung.

Angaben in TEUR	30.06.2008	31.12.2007	Veränderung
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	859.761,7	955.881,1	-96.119,4
Kurzfristige Vermögenswerte	64.576,4	78.015,5	-13.439,1
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	121.958,2	0,0	121.958,2
Summe Vermögenswerte	1.046.296,3	1.033.896,6	12.399,7
Passiva			
Eigenkapital	320.852,3	322.469,2	-1.616,9
Langfristige Schulden	577.597,6	606.212,4	-28.614,8
Kurzfristige Schulden	68.644,9	105.215,0	-36.570,1
Schulden im unmittelbaren Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	79.201,5	0,0	79.201,5
Summe Eigenkapital und Schulden	1.046.296,3	1.033.896,6	12.399,7

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (EUR 819,3 Mio.; 31.12.2007: EUR 918,9 Mio.) sowie Minderheitsbeteiligungen und Ausleihungen an Immobiliengesellschaften (EUR 27,0 Mio.; 31.12.2007: EUR 25,1 Mio.). Der Rückgang der langfristigen Vermögenswerte ist hauptsächlich auf die Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte zurückzuführen (EUR 117,6 Mio.). Diesem Effekt wirkten die Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 18,0 Mio. entgegen.

Die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten Immobilien haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um EUR 20,2 Mio. reduziert. Der Rückgang betrifft

Pflegeheime, die von der Careinvest Drei GmbH & Co. KG gehalten werden und die nun im Rahmen der gemeinsamen Platzierung mit dem Emissionshaus HGA Capital, einer Tochter der HSH Real Estate AG, endkonsolidiert wurden. Die übrigen in dieser Position ausgewiesenen Immobilien betreffen mit EUR 3,8 Mio. zur Privatisierung vorgesehene Wohnimmobilien.

Die ebenfalls unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen und zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Zinsderivate haben sich infolge des gestiegenen Zinsniveaus wieder erhöht und belaufen sich zum 30. Juni 2008 auf EUR 16,3 Mio. (31. Dezember 2007: EUR 10,0 Mio.).

Der Finanzmittelbestand (liquide Mittel abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten) betrug am Bilanzstichtag EUR 24,1 Mio. (31.12.2007: EUR 23,7 Mio.). Die Veränderung der Finanzmittel im ersten Halbjahr 2008 ergab sich wie folgt:

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 30.06.2008	01.01.2007 - 30.06.2007	Veränderung
Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.429,7	2.031,2	-4.460,9
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-20.131,8	-439.759,4	419.627,6
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	23.113,5	569.574,3	-546.460,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	552,0	131.846,1	131.294,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	23.652,9	35.994,2	
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-92,7	0,0	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	24.112,2	167.840,3	

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2008 auf EUR 2,4 Mio.. Bereinigt um Zinsein- und auszahlungen sowie um Steuerzahlungen ergibt sich für das erste Halbjahr 2008 ein Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit in Höhe von EUR 11,0 Mio..

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit im ersten Halbjahr 2008 in Höhe von EUR 20,1 Mio. resultiert überwiegend aus Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EUR 18,0 Mio.) sowie aus Auszahlungen im Bereich der Co-Investments (EUR 1,9 Mio.). In der Vorjahresperiode war der Mittelabfluss hauptsächlich auf die Akquisitionstätigkeit zurückzuführen.

Aus der Finanzierungstätigkeit wurden im ersten Halbjahr 2008 Mittel in Höhe von EUR 23,1 Mio. generiert. Hiervon entfallen EUR 46,4 Mio. auf die Aufnahme von Krediten und EUR 5,5 Mio. auf eine Kapitalerhöhung. Diesen Mittelzuflüssen standen die Tilgung von Krediten in Höhe von EUR 22,7 Mio., die Dividendenzahlung in Höhe von EUR 5,7 Mio. sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung von EUR 0,4 Mio. gegenüber. Der Mittelzufluss im ersten Halbjahr 2007 resultierte überwiegend aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Aufnahme von Krediten.

Im Februar 2008 wurde im Rahmen der im Geschäftsjahr 2007 mit der Société Générale abgeschlossenen Rahmenvereinbarung über eine sog. „Step-up Equity-Finanzierung“ eine Kapitalerhöhung um 360.000 Stückaktien durchgeführt. Hieraus ergab sich im ersten Halbjahr 2008 ein Kapitalzufluss von EUR 5,5 Mio.. Im Juni 2008 hat die Colonia Real Estate AG erstmals eine Dividende ausgeschüttet. Die von der Hauptversammlung beschlossene Ausschüttung von EUR 0,25 je Aktie führte zu einer Reduzierung des Eigenkapitals in Höhe von EUR 5,7 Mio..

Die langfristigen Schulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden (EUR 473,7 Mio.; 31.12.2007: EUR 498,4 Mio.), Wandelschuldverschreibungen (EUR 54,5 Mio.; 31.12.2007: EUR 54,0 Mio.) und latente Steuern (EUR 49,3 Mio.; 31.12.2007: EUR 53,9 Mio.). Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliederten Schulden haben sich die langfristigen Schulden um EUR 44,5 Mio. auf EUR 650,8 Mio. erhöht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf Refinanzierungen und Prolongationen von Finanzschulden zurückzuführen. Entsprechend haben sich die kurzfristigen Schulden im ersten Halbjahr 2008 reduziert.

Veränderungen im Vorstand

Herr Klaus Reichert ist zum 30. April 2008 aus gesundheitlichen Gründen als Finanzvorstand aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG hat Herrn Ingmar Schmitt zum 1. Mai 2008 zum Finanzvorstand bestellt. Der Vertrag mit Herrn Schmitt läuft zunächst bis zum 31. Dezember 2008. Herr Schmitt war in 2005 bis 2006 Mitglied des Aufsichtsrats der Colonia Real Estate AG. Er begann nach dem Studium zum Diplom-Kaufmann an der Universität Köln seine Karriere bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Coopers & Lybrand (heute PWC).  ber eine internationale börsennotierte Unternehmensberatung war er im Rahmen von diversen gr o eren M&A-Transaktionen tätig, sowie als Manager Konzernrechnungswesen für eine börsennotierte Holding in Hamburg in verantwortlicher Position. Zuletzt war Herr Schmitt Partner der Unternehmensberatung Schmitt & Partner. Diese ist auf die Beratung börsennotierter Konzerne bei der Prozessoptimierung im Rechnungswesen und der Konzernabschlüsse insbesondere im Rahmen von M&A-Transaktionen sowie der Integration von Tochtergesellschaften spezialisiert. Er beriet unter anderem Unternehmen bei der Umstellung der Konzernabschlüsse auf IFRS im Rahmen von Börsengängen.

Der für das Asset Management zuständige Vorstand Christoph Wittkop ist mit Wirkung zum 1. August 2008 aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausgeschieden. Er wird sich künftig ausschließlich in seiner Funktion als Sprecher der Geschäftsführung der CRE Resolution GmbH, die er bisher parallel zur Vorstandstätigkeit ausgeübt hat, auf den Ausbau des operativen Asset Managements des Konzerns konzentrieren.

Risiko- und Chancenbericht

Die Unsicherheiten an den Finanz- und Kapitalmärkten wirken sich nun auch nachhaltig auf den deutschen Immobiliensektor aus. Aufgrund der eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten fanden nur eine geringe Anzahl an Immobilientransaktionen im ersten Halbjahr 2008 statt. Die auf Transaktionsberatung und -abwicklung spezialisierte CRE Resolution blieb daher im laufenden Geschäftsjahr deutlich unter den geplanten Erlösen. Auch wenn das Management zuversichtlich ist, dass das Transaktionsgeschäft in der zweiten Jahreshälfte anziehen wird, können weitere Einbußen aufgrund der Marktsituation nicht ausgeschlossen werden.

Das derzeitige Marktumfeld könnte auch dazuführen, dass die geplanten Verkäufe von Teilbeständen sich verzögern und somit die erzielten Wertsteigerungen sowie die eingesetzte Liquidität erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2007 sind weitere wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung ausführlich dargestellt, die sich im ersten Halbjahr 2008 nicht wesentlich verändert haben.

Nachtragsbericht

Zum 1. August 2008 ist, wie oben bereits erwähnt, Herr Christoph Wittkop aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausgeschieden.

In dem Zeitraum vom Bilanzstichtag, dem 30. Juni 2008, und dem Tag der Fertigstellung dieses Berichts haben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse ergeben.

Prognosebericht

Das aktuelle Umfeld mit den weiter bestehenden Unsicherheiten an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten hat im ersten Halbjahr 2008 die Colonia Real Estate AG nicht unverschont gelassen.

Trotz der Unsicherheiten an den internationalen Finanzmärkten rechnen jedoch die Marktforschungsinstitute und das Institut der deutschen Wirtschaft für 2008 weiterhin mit einer stabilen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und einem soliden Wirtschaftswachstum in Deutschland.

Wohnungsbestand

Das noch immer positive Wachstum und der robuste Arbeitsmarkt sowie aktuelle Tarifrunden werden dem Immobilienmarkt weiterhin positive Impulse hinsichtlich Mietsteigerungspotential und Leerstandsabbau geben. Aufgrund der sehr guten Asset Managementexpertise und der vorhandenen Infrastruktur gehen wir davon aus, dass wir auch in 2008 einen entsprechenden Leerstandsabbau bei gleichzeitiger Steigerung der

Durchschnittsmiete erreichen können. Die im Geschäftsjahr 2007 begonnenen Investitionen insbesondere in energiesparende Maßnahmen werden wir im Jahr 2008 abschließen können. Darüber hinaus wurde ein umfassendes Programm zur Steigerung des Nettomietetrages beschlossen.

Im laufenden Geschäftsjahr planen wir im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagement bis zu 15% unserer Bestände zu veräußern. Hierbei gilt die Maßgabe, dass die Wertschöpfungspotenziale aufgrund konsequenter Asset Management weitgehend ausgeschöpft worden sind oder nicht mehr im Kernfokus liegende Bereiche abgestoßen werden.

Asset Management

Im Bereich Asset Management waren im ersten Halbjahr 2008 nur eine geringe Anzahl an Transaktionen zu verzeichnen. Das Management geht aufgrund der sich abzeichnenden Anfragen sowie etwas verbesserten Refinanzierungskonditionen am Markt von wieder zunehmenden Transaktionen aus und somit von einem Rückgang der Einflussfaktoren, welche das bis dahin gewohnte Wachstum im ersten Halbjahr beeinträchtigt haben. Insbesondere wenn sich die schwierigen Refinanzierungskonditionen wieder nachhaltig entspannen sollten, gehen wir in den nächsten Monaten verstärkt von attraktiven Portfoliotransaktionen aus.

Der Colonia Real Estate Konzern befindet sich aufgrund seiner strategisch langfristigen Ausrichtung als führender integrierter Immobilien und Investment Asset Manager in einer starken Position im Immobiliengeschäft.

Privatisierung

Zusätzliche Umsatz- und Ertragsquellen erwarten wir aus der Privatisierung speziell für diesen Zweck erworbener Wohnimmobilien sowie im Auftrag für fremde Dritte wo ein größerer Auftrag erwartet wird.

Fondsbereich

Das Immobilien-Fondsgeschäft soll weiter ausgebaut werden. Der dritte Pflegeheimfonds geht derzeit in die Platzierung und neue zusätzliche Perspektiven sieht der Fondsbereich insbesondere in der Platzierung von SOLAR-Fonds für Dritte. Hier liegen mehrere Anfragen von Drittkunden vor, welche ihre Wohngebäudedächer entsprechend mit Solarflächen aufrüsten wollen. Über Kooperationen mit Banken kann hier ein entsprechend sicher verzinstes Produkt mit langen Laufzeiten angeboten werden.

Prognose 2008

Die für 2008 geplanten Ergebnisbeiträge aus Zukäufen von Beständen mit erheblichem Wertsteigerungspotential werden sich in 2008 voraussichtlich nicht mehr realisieren lassen. Der Vorstand reduziert daher seine Prognose für das Geschäftsjahr 2008 auf nur noch ca. EUR 20-25 Mio.. Das Erreichen dieser Prognose wird weiterhin wesentlich von der weiteren Entwicklung des durch die Finanz- und Kapitalmarktkrise beeinträchtigten Marktumfeldes abhängen.

Wesentliche eingeplante Faktoren sind die weitere Optimierung der Wohnungsportfolien durch Leerstandsreduktion im zweiten Halbjahr sowie Mieterhöhungen in energetisch sanierten Beständen und korrespondierender Kostenreduktion in den Betriebskosten, die Ausweitung des Asset Management Geschäftes, die fristgerechte Platzierung der neuen Fonds-Produkte und entsprechende Privatisierungserfolge für Dritte sowie vorgesehene Kostenreduktionen in den Verwaltungskosten.

Konzernbilanz

Aktiva	Angaben in TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		819.287,4	918.902,0
Sachanlagen		1.158,9	921,5
Immaterielle Vermögenswerte		2.780,9	2.867,9
Beteiligungen		21.716,0	21.359,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.258,2	3.714,1
Aktive latente Steuern		9.560,3	8.116,2
Summe langfristige Vermögenswerte		859.761,7	955.881,1
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		3.827,2	24.019,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		19.124,7	17.768,7
Derivative Finanzinstrumente		17.113,0	10.003,0
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente		24.511,5	26.224,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte		64.576,4	78.015,5
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird		121.958,2	0,0
Summe Vermögenswerte		1.046.296,3	1.033.896,6

Konzernbilanz

Passiva	Angaben in TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		22.825,6	22.465,6
Andere Rücklagen		223.313,9	216.635,2
Eigene Anteile		-42,5	-42,5
Gewinnrücklagen		74.103,5	81.705,7
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		320.200,5	320.764,0
Minderheitenanteile		651,8	1.705,2
Summe Eigenkapital		320.852,3	322.469,2
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden		473.691,4	498.357,8
Wandelschuldverschreibung		54.499,0	53.983,7
Passive latente Steuern		49.292,7	53.870,9
Pensionsverpflichtungen		114,5	0,0
Summe langfristige Schulden		577.597,6	606.212,4
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.071,9	2.571,1
Finanzschulden, kurzfristiger Teil		30.775,1	64.836,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		35.232,7	37.243,3
Steuerverbindlichkeiten		565,2	564,3
Summe kurzfristige Schulden		68.644,9	105.215,0
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		79.201,5	0,0
Summe Schulden		725.444,0	711.427,4
Summe Eigenkapital und Schulden		1.046.296,3	1.033.896,6

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	01.04.2008 - 30.06.2008	01.04.2007 - 30.06.2007	01.01.2008 - 30.06.2008	01.01.2007 - 30.06.2007
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	28.045,6	81.238,0	51.672,6	95.326,6
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)	-26.336,8	-17.930,1	-46.053,7	-22.317,7
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.137,9	16.135,0	28.867,3	23.680,3
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	7.444,7	0,0	14.338,5	0,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-13.260,0	-7.530,0	-24.811,8	-8.138,6
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.322,6	8.605,0	18.394,0	15.541,7
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	2.470,9	3.296,7	3.701,8	9.378,4
Aufwendungen für das Asset und Fonds Management	-1.430,8	-2.296,1	-3.086,0	-3.571,5
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	1.040,1	1.000,6	615,8	5.806,9
Erlöse aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	2.351,0	0,0	2.351,0	0,0
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-2.135,7	0,0	-2.135,7	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	215,3	0,0	215,3	0,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-9.140,6	-7.406,1	-15.635,4	-9.905,5
Sonstige Einkünfte	1.641,1	343,6	2.414,0	805,2
Sonstige Aufwendungen	-369,7	-151,9	-384,8	-156,1
Sonstiges Nettoergebnis	1.271,4	191,7	2.029,2	649,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	-546,0	0,0	-546,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	61.462,7	0,0	61.462,7
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen	1.708,8	63.307,9	5.618,9	73.008,9
Finanzaufwendungen	-746,4	-10.775,1	-17.033,6	-13.197,8
Finanzerträge	9.382,0	1.357,9	9.975,3	1.690,6
Finanzergebnis	8.635,6	-9.417,2	-7.058,3	-11.507,2
Konzernergebnis vor Steuern	10.344,4	53.890,7	-1.439,4	61.501,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.272,8	-11.747,4	-587,7	-14.174,9
Konzernergebnis	8.071,6	42.143,3	-2.027,1	47.326,8
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	7.972,6	41.412,2	-1.896,5	45.535,4
Minderheitenanteil	99,0	731,1	-130,6	1.791,4
Konzernergebnis	8.071,6	42.143,3	-2.027,1	47.326,8
Ergebnis je Aktie				
Angaben in EUR				
unverwässert	0,35	2,33	-0,09	2,60
verwässert	0,29	1,76	-0,06	1,95

Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 30.06.2008	01.01.2007 - 30.06.2007
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis	-2.027,1	47.326,8
zzgl. Finanzergebnis	7.058,3	11.507,2
zzgl. Steueraufwendungen / abzgl. Steuererträge	587,7	14.174,9
= Netto Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	5.618,9	73.008,9
Aktienbasierte Vergütung	1.798,0	1.693,7
Abschreibungen	383,9	129,1
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	0,0	-61.462,7
Gewinn aus Endkonsolidierung	-280,9	0,0
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-528,7	-4.376,5
Realisiertes Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	0,0	546,0
Veränderung der Forderungen	5.317,1	-22.031,1
Veränderung der Verbindlichkeiten	-1.296,0	24.159,9
Operativer Mittelzufluss	11.012,2	11.667,3
Zinsauszahlungen	-13.704,9	-13.197,8
Zinseinzahlungen	1.148,1	1.690,6
Gezahlte Ertragsteuern	-885,1	1.871,1
Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.429,7	2.031,2
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-18.003,4	-375.733,1
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-233,6	-2.731,2
Auszahlungen für Wertpapiere	0,0	-47.651,9
Auszahlungen für Beteiligungen und Darlehen	-1.894,8	-13.643,2
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-20.131,8	-439.759,4
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	5.490,0	170.199,5
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-408,6	0,0
Dividendenzahlung	-5.705,8	0,0
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	46.420,2	408.550,1
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-22.682,3	-9.175,3
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	23.113,5	569.574,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	552,0	131.846,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.652,9	35.994,2
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-92,7	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	24.112,2	167.840,3

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Minderheitenanteil	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Aktien	Summe		
Stand am 01.01.2007	15.704,0	46.258,2	37.244,5	0,0	99.206,7	946,2	100.152,9
Barkapitalerhöhung	6.281,6	166.592,0	0,0	0,0	172.873,6	0,0	172.873,6
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-2.674,1	0,0	0,0	-2.674,1	0,0	-2.674,1
Aktienbasierte Vergütung	0,0	1.693,7	0,0	0,0	1.693,7	0,0	1.693,7
Periodenüberschuss	0,0	0,0	45.535,3	0,0	45.535,3	1.791,4	47.326,7
Stand am 30.06.2007	21.985,6	211.869,8	82.779,8	0,0	316.635,2	2.737,6	319.372,8
Stand am 01.07.2007	21.985,6	211.869,8	82.779,8	0,0	316.635,2	2.737,6	319.372,8
Barkapitalerhöhung	0,0	6.152,0	0,0	0,0	6.152,0	0,0	6.152,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-4.107,0	0,0	0,0	-4.107,0	0,0	-4.107,0
Aktienbasierte Vergütung	0,0	1.575,0	0,0	0,0	1.575,0	0,0	1.575,0
Ausübung von Aktienoptionen	480,0	1.145,4	0,0	0,0	1.625,4	0,0	1.625,4
Erwerb eigener Aktien	0,0	0,0	0,0	-42,5	-42,5	0,0	-42,5
Kapitalveränderungen aufgrund von Akquisitionen	0,0	0,0	-21.500,9	0,0	-21.500,9	-227,0	-21.727,9
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-169,7	-169,7
Periodenüberschuss	0,0	0,0	20.426,8	0,0	20.426,8	-635,7	19.791,1
Stand am 31.12.2007	22.465,6	216.635,2	81.705,7	-42,5	320.764,0	1.705,2	322.469,2
Stand am 01.01.2008	22.465,6	216.635,2	81.705,7	-42,5	320.764,0	1.705,2	322.469,2
Barkapitalerhöhung	360,0	5.130,0	0,0	0,0	5.490,0	0,0	5.490,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-249,3	0,0	0,0	-249,3	0,0	-249,3
Dividendenausschüttung	0,0	0,0	-5.705,8	0,0	-5.705,8	0,0	-5.705,8
Aktienbasierte Vergütung	0,0	1.798,0	0,0	0,0	1.798,0	0,0	1.798,0
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-922,8	-922,8
Periodenfehlbetrag	0,0	0,0	-1.896,5	0,0	-1.896,5	-130,6	-2.027,1
Stand am 30.06.2008	22.825,6	223.313,9	74.103,5	-42,5	320.200,5	651,8	320.852,3

Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2008

Allgemeine Angaben

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

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

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

Grundlagen der Berichterstattung

Der Halbjahresfinanzbericht der Colonia Real Estate AG enthält nach den Vorschriften der §§ 37w Abs. 2 und 37y Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) einen Konzernzwischenabschluss, einen Konzernzwischenlagebericht sowie eine Erklärung des Vorstands gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 Handelsgesetzbuch (HGB). Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2008 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 zu lesen.

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

Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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. Aufgrund der Wesentlichkeit der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien für unser Geschäftsfeld und dem hiermit verbundenen, signifikanten Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte dieser Vermögenswerte bis zum Ende dieses Geschäftsjahres, werden im Folgenden die Schätzungen und Annahmen im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erörtert.

Die angegebenen beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren im Wesentlichen auf Bewertungen zum 31. Dezember 2007 von renommierten unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von Vergleichspreisen (IAS 40.45) oder abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted Cash Flow-Methode (IAS 40.46). Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen.

Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von 8 bis 16 EUR/qm, Verwaltungskosten in Höhe von ca. 220 EUR/Wohneinheit, Betriebskosten des Leerstands in Höhe von 12 EUR/ leerstehendem qm sowie Mietausfallwagnis in Höhe von 1% der Mieteinnahmen unterstellt. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese lagen 2007 zwischen 5,9 % und 6,9 %. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsperiode wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten bzw. elften Jahres mit dem so genannten Kapitalisierungszinssatz (2007: 5,5 % bis 6,1 %) als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts. Der beizulegende Zeitwert der einzelnen Objekte wurde aus diesen Schätzgrößen hergeleitet. In den Gutachten wurden zur Plausibilisierung Vergleiche mit lokalen Verkäufen, ortsüblichen Mieten sowie mit Vervielfältigern vorgenommen.

Es ist vorgesehen, zum Jahresende eine Aktualisierung der Gutachten in Auftrag zu geben. Derzeit hat das Management keine Hinweise, dass die in der Planung zugrunde gelegten zukünftigen, operativen Parameter (Mieteinnahmen, Leerstandsquoten, Betriebskosten, etc.) sich wesentlich verändert haben. Obwohl die im ersten Halbjahr 2008 beobachtete, geringe Anzahl an Immobilientransaktionen als nicht repräsentativ gelten

kann, könnten nachlassende Preise am Markt sowie die Situation an den Finanzmärkten die Bewertung des Immobilienbestandes zum Ende des Jahres negativ beeinflussen. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Diskontierungszinssätze für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien wird auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 dargestellte Sensitivitätsanalyse (Seite 115 im Geschäftsbericht) verwiesen.

Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2008. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr 2008 im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 wie folgt verändert:

Der Anteil an der HGA/Colonia CareConcept 1 Fondsgesellschaft mbH & Co. KG, Köln (vormals: Careinvest Drei GmbH & Co. KG) hat sich aufgrund des Eintritts der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH und der HSH Real Estate Treuhand GmbH als weitere Gesellschafter von 56,0% auf 20,9% reduziert. Ein weiteres Absinken der Beteiligungsquote bis zum Jahresende ist geplant. Die HGA/Colonia CareConcept 1 Fondsgesellschaft mbH & Co. KG wurde daher im ersten Halbjahr 2008 endkonsolidiert und wird nun als Beteiligung bilanziert. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 280,9.

Ende Juni 2008 hat die CRE Resolution GmbH im Wege der Verschmelzung die COVER Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf, vollständig übernommen. Die Verschmelzung erfolgte zu Buchwerten bei einem Nettovermögen von TEUR 25. Als Gegenleistung für die übernommenen Geschäftsanteile wurde ein neu geschaffener Geschäftsanteil an der CRE Resolution GmbH in Höhe von EUR 750,00 gewährt. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Bilanzstichtag erfolgte zunächst eine vorläufige Erstkonsolidierung der COVER Projektentwicklung GmbH zum 1. Juni 2008. Hätte die Übernahme der COVER Projektentwicklung GmbH bereits zum 1. Januar 2008 stattgefunden, hätte sich der Periodenverlust um TEUR 229,9 erhöht.

Neben diesen Veränderungen sind im ersten Halbjahr 2008 drei Gesellschaften innerhalb des Konzerns verschmolzen worden. Hierdurch hat sich lediglich die Anzahl der Konzerngesellschaften reduziert; wirtschaftlich betrachtet führte dies zu keiner Veränderung innerhalb des Konzerns.

Zum 30. Juni 2008 umfasst der Konzernabschluss insgesamt 32 Tochterunternehmen, davon 26 inländische und 6 ausländische Tochterunternehmen.

Konsolidierungsgrundsätze

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2008 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2008 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert.

Sondereffekt aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften

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

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

Infolge des volatilen Kapitalmarktumfeldes haben sich die zugrunde zulegenden Zinsstrukturkurven am Bilanzstichtag, dem 30. Juni 2008, im Vergleich zum 31. Dezember 2007 erhöht. Hieraus ergab sich im ersten Halbjahr 2008 eine Aufwertung der Zinsswaps in Höhe von TEUR 8.045,1. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps betrug zum Bilanzstichtag TEUR 18.048,1 (31. Dezember 2007: TEUR 10.003,0).

Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2008

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

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung setzt sich der Finanzmittelfonds wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	30.06.2008	30.06.2007
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	26.184,1	167.840,3
Kontokorrentkredite	-2.071,9	0,0
Finanzmittelfonds	24.112,2	167.840,3

Von den ausgewiesenen Guthaben sind zum Stichtag rund EUR 18,7 Mio. verpfändet. Die Pfandrechte erstrecken sich auf alle gegenwärtigen und zukünftigen Rechte auf Auszahlung des jeweiligen Guthabens auf den verpfändeten Konten. Die Pfandrechte besichern alle bestehenden und zukünftigen Ansprüche des Pfandgläubigers gegenüber der CRE, die sich aus und in Verbindung mit den jeweiligen Darlehensverträgen ergeben. Die CRE ist befugt, über die den verpfändeten Konten gutgeschriebenen Beträge im ordnungsgemäßen Geschäftsgang zu verfügen. Die Verpfändung bleibt bis zur vollständigen Erfüllung aller gesicherten Ansprüche uneingeschränkt wirksam und gültig. Ferner enthalten die ausgewiesenen Guthaben Mietkautionenkonten in Höhe von EUR 1,4 Mio..

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte und Schulden

Es wird angestrebt, einzelne Wohn- und Gewerbeimmobilien zu veräußern. Teilbestände befinden sich bereits im laufenden Verkaufsprozess. Aufgrund des von Investorensseite gezeigten Interesses wird mit einer hohen Wahrscheinlichkeit mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Transaktionen gerechnet. Die Immobilien sowie die mit diesen im Zusammenhang stehenden Vermögenswerte und Schulden wurden daher in der Konzernbilanz zum 30. Juni 2008 entsprechend IFRS 5 separat ausgewiesen. In der Vergangenheit wurden diese Immobilien als Finanzinvestitionen im langfristigen Vermögen ausgewiesen. Die in der Konzernbilanz zum 30. Juni 2008 dargestellten, zusammengefassten Positionen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	30.06.2008
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	117.618,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	950,3
Derivative Finanzinstrumente	1.717,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.672,6
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	121.958,2
Finanzschulden	72.015,1
Passive latente Steuern	5.624,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.559,1
Steuerverbindlichkeiten	2,4
Schulden im unmittelbaren Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	79.201,5

Segmentberichterstattung

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

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

H1 - 2008

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe / Hotel	Wohn- eigentum	Asset Management	Fonds Management	Über- leitung	Konzern
Erträge	43.354,8	1.702,6	2.351,0	4.338,3	363,4	-437,5	51.672,6
EBIT	11.845,3	1.491,0	215,3	784,0	-49,1	-8.667,6	5.618,9

H1 - 2007

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe / Hotel	Wohn- eigentum	Asset Management	Fonds Management	Über- leitung	Konzern
Erträge	83.558,5	1.792,6	0,0	7.657,2	2.329,7	-11,4	95.326,6
EBIT	72.366,6	836,4	0,0	5.258,6	606,0	-6.058,7	73.008,9

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Colonia Real Estate AG hat im ersten Halbjahr 2008 mit einem ihrer Hauptgesellschafter, der Swiss Real Estate AG, einen Darlehensvertrag abgeschlossen und am 23. Mai 2008 ein Darlehen in Höhe von EUR 2,75 Mio. zu marktüblichen Konditionen erhalten. Darüber hinaus wurde eine Kontokorrentlinie von EUR 4,5 Mio. eingeräumt, welche bisher noch nicht abgerufen wurde.

Ansonsten haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 keine Änderungen hinsichtlich der Beziehungen zu nahestehenden Personen ergeben.

Erklärung des Vorstands gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Köln, 15. August 2008

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind

CEO



Ingmar Schmitt

CFO