



Halbjahresfinanzbericht 2011

Überblick über das 1. Halbjahr 2011

Das erste Quartal des Jahres 2011 stand für die Colonia Real Estate AG (nachstehend auch „Colonia“) im Zeichen der Übernahme der Kontrollmehrheit der Stimmrechte durch die TAG Immobilien AG (nachstehend auch „TAG“) Mitte Februar 2011, die zu wesentlichen personellen Veränderungen in der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Colonia und zur Einleitung eines Restrukturierungsprozesses führte. Zielsetzung dieses Prozesses ist in erster Linie der Leerstandsabbau, die Fokussierung auf das Kerngeschäftsfeld „Investment in Wohnimmobilien“, die Einsparung von Kosten und nicht zuletzt die Integration der Colonia in den TAG Konzern.

Im zweiten Quartal 2011 lag der Schwerpunkt des operativen Geschäfts somit auf dem Leerstandsabbau innerhalb der Bestände. Erste Erfolge sind Ende Juni insbesondere im größten Einzelportfolio mit rund 8.900 Einheiten zu verzeichnen: So reduzierte sich der Leerstand dort von 24 Prozent zum Ende des ersten Quartals auf 23,5 Prozent zum Ende des zweiten Quartals 2011. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Umsätzen aus Vermietung wider, die Ende des ersten Halbjahres EUR 28,8 Mio. betragen (1. HJ 2010: EUR 28,1 Mio.). Parallel zum Vermietungsumsatz konnte auch das Mietergebnis gesteigert werden und zwar um 3,2 Prozent auf EUR 17,0 Mio. Auf Ertragsebene schlägt sich im ersten Halbjahr 2011 der Aufwand für personelle und organisatorische Restrukturierungsmaßnahmen mit insgesamt EUR 6,4 Mio. nieder und führt auf Vorsteuersebene (EBT) zu einem negativen Ergebnis in Höhe von EUR 9,7 Mio. (1. HJ 2010: EUR -0,1 Mio.).

Die TAG hält Ende Juni 2011 60,74 Prozent der Stimmrechte an der Colonia.

Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2011

	in TEUR	1. HJ 2011	1. HJ 2010
Umsatz- und Ertragslage			
Gesamte Umsatzerlöse		37.991	32.640
Umsätze aus Vermietung		28.761	28.144
Mietergebnis		16.982	16.452
EBIT		6.852	15.829
EBT		-9.712	-73
Konzernergebnis		-9.466	-167
	in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Langfristige Vermögenswerte		833.961	831.038
Kurzfristige Vermögenswerte		19.463	31.271
Eigenkapital		228.005	227.169
Langfristige Verbindlichkeiten		521.355	530.944
Kurzfristige Verbindlichkeiten		104.064	108.696
Bilanzsumme		853.424	866.809
Eigenkapitalquote in %		26,7	26,2
Aktie			
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2011 (in Euro)			32.994.633,00
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2011			32.994.633
Höchstkurs im 1. Halbjahr 2011 (in Euro)			5,95
Tiefstkurs im 1. Halbjahr 2011 (in Euro)			5,05
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2011 (in TEUR)			170.582

Zwischenlagebericht für die ersten sechs Monate 2011

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat die Euro-Schuldenthematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft europa- und weltweit abgeschwächt. Gegen diesen Trend zeigte sich die deutsche Wirtschaft robust, dies war auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren. („Ifo Geschäftsklimaindex“ 24.6.2011)

Die Arbeitslosenquote sank Ende Juni 2011 auf 6,9 Prozent, daneben profitierten die Arbeitnehmer von gestiegenen Löhnen, während die Inflation parallel stieg und Zuwächse absorbierte (Quelle: Handelsblatt 30.6.2011). Bei den Prognosen für das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in 2011 gehen die führenden Institute im Juni 2011 noch von einem Anstieg von bis zu 3,8 Prozent aus. (Quelle: Finanzwirtschaftler.de vom 17.6.2011)

Die Nachfrage von institutionellen Investoren nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen am deutschen Wohnungsmarkt ist bedingt durch die fortwährenden Unsicherheiten auf den internationalen Kapitalmärkten nach wie vor sehr hoch. Im ersten Halbjahr 2011 wurden Wohnpakete ab 100 Wohneinheiten im Wert von insgesamt EUR 2,26 Mrd. beurkundet, damit lag das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte 2011 um 17 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten ist um rund 9 Prozent auf 36.000 gestiegen (u. a. auch bedingt durch die Übernahme der Mehrheitsanteile der Colonia Real Estate durch die TAG Immobilien AG). Besonders auffällig war in der ersten Jahreshälfte die klare Zweiteilung des Marktes hinsichtlich der Käuferstruktur. Während Portfoliotransaktionen über 100 Millionen Euro ausschließlich von ausländischen Immobilieninvestoren realisiert wurden – die insgesamt für rund zwei Fünftel der getätigten Investments verantwortlich waren –, dominierten deutsche Anleger das mittel- bis kleinvolumige Preissegment.

Im Durchschnitt wurden im ersten Halbjahr 2011 rund 830 Euro je Quadratmeter bezahlt. Und die gezahlten Vervielfacher bewegten sich bei der Mehrzahl der Transaktionen zwischen dem 11- und dem 15-fachen der Jahresnettokaltmiete. Auffällig war die Dynamik auf dem Berliner Markt. Mehr als 10.000 Einheiten wechselten im ersten Halbjahr 2011 im Rahmen von Portfolioverkäufen in der Bundeshauptstadt den Besitzer. (Quelle: CBRE in Deal Magazin: 21. Juli 2011; Savills in Deal Magazine: 13. Juli 2011)

2. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse im 1. Halbjahr 2011

Die Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte an der Colonia durch die TAG Immobilien AG prägte das erste Quartal des Jahres 2011. Der Vorstand der Colonia wurde um die Vorstände der TAG, Herrn Sutter (CFO) und Herrn Elgeti (CEO) erweitert. Der bisherige Vorstandsvorsitzende Stephan Rind und der bisherige Finanzvorstand Volker Lemke übten das ihnen für den Fall eines Kontrollwechsels zustehende Sonderkündigungsrecht aus und schieden zum 15. März 2011 bzw. 1. April 2011 aus dem Vorstand der Colonia aus.

Auch im Aufsichtsrat gab es Änderungen. Zu neuen Aufsichtsräten bestellte das Amtsgericht Köln ab 1. April 2011 die Herren Dr. Lutz R. Ristow (Aufsichtsratsvorsitzender) und Torsten Cejka.

Herr Klaus Lennartz wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht für Inhaber der von ihr begebenen Wandelanleihen (2006/2011 und 2010/2015) informierte die Colonia. Die Fristen zur Ausübung liefen bis Ende April 2011.

Von dem Kündigungs- bzw. Wandlungsrecht machten für die Wandelanleihe (2006/2011) 75 Prozent Gebrauch, für die Wandelanleihe (2010/2015) waren es 73 Prozent.

Nachdem auf operativer Ebene der Integrations- und Restrukturierungsprozess innerhalb des Konzerns im ersten Quartal eingeleitet wurde, konnte Ende Juni bereits die Zusammenführung der Stabsabteilungen

der Colonia sowie der TAG abgeschlossen werden. Auch einige fremd vergebene Verträge zur Verwaltung der eigenen Portfolios konnten mittlerweile aufgekündigt werden, so dass das Management nun intern erfolgen kann.

Diese Maßnahmen verfolgen nach wie vor die Strategie, durch ein aktives Asset Management den Leerstand kontinuierlich zu reduzieren und bestehende Mietoptimierungspotenziale zu realisieren. Darüber hinaus soll die Integration ausgelagerter Bereiche der Finanzbuchhaltung in die konzerninterne Verwaltung bis zum Jahresende abgeschlossen sein.

Segment Investment

In dem Segment Investment sind die Bestandsimmobilien der Colonia gebündelt. Der Fokus liegt hier vornehmlich auf dem Erwerb und dem Asset- und Mietmanagement renditestarker Wohnimmobilienportfolios für den Eigenbestand. Die Liegenschaften befinden sich an attraktiven Standorten in Regionen wie z.B. Hamburg/Bremen, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Ein bedeutender Standort ist Salzgitter, da sich hier mit rund 8.900 Wohneinheiten und einer Fläche von über 530.000 m² fast die Hälfte des Portfolios befindet. Es ist auf die Stadtteile Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf verteilt. Seit der Übernahme durch die TAG steht der Leerstandsabbau im Vordergrund der Geschäftstätigkeiten.

So greifen die bereits im ersten Quartal installierten Maßnahmen zur Leerstandsreduktion: Ende des zweiten Quartals konnte der Leerstand im Salzgitter-Portfolio von 24 Prozent auf 23,5 Prozent reduziert werden. Die Leerstandsquote im Wohnimmobilienportfolio insgesamt liegt aktuell bei 15,9 Prozent.

Leider wirken sich die für den Restrukturierungsprozess notwendigen Maßnahmen zunächst einmal negativ auf das Ergebnis aus. Zum Ende des ersten Halbjahres schlägt der Restrukturierungsaufwand in Höhe von EUR 6,4 Mio. zu Buche und führt zu einem negativen EBT in Höhe von EUR -9,7 Mio. nach EUR -0,1 Mio. im ersten Halbjahr 2010.

Segment Service

Nachdem im ersten Quartal 2011 Maßnahmen für die Zusammenführung der Asset Management Aktivitäten innerhalb des TAG Konzerns eingeleitet wurden, erfolgte im zweiten Quartal die Verschmelzung der Colonia Real Estate Solutions GmbH mit der LARUS Asset Management GmbH zur POLARES Real Estate Asset Management GmbH (nachfolgend POLARES REAM). Die Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister erfolgte am 4. Juli 2011. Der Zusammenschluss führt zur Realisierung von Synergien im Segment Service und vereint dadurch sämtliche Dienstleistungen für Gewerbeimmobilien für Dritte unter einer Marke. Die POLARES REAM stellt unter dem Dach der Colonia die Kompetenzplattform für alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie dar und ist der viertgrößte Gewerbeimmobiliendienstleister – gemessen am Immobilienvolumen – in Deutschland.

Darüber hinaus hat die Colonia im Mai 2011 den Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung zusammen mit der Colonia Residential Sales GmbH an die ESTAVIS-Gruppe veräußert. Dies ist ein weiterer Schritt auf dem Weg hin zur Fokussierung auf die Kerngeschäftsfelder und im Rahmen des Restrukturierungsprozesses.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2011 verringerte sich das Konzernergebnis des Colonia Konzerns im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund einmaliger Sondereffekte um EUR 9,3 Mio. auf EUR -9,5 Mio.

Das Konzernergebnis der Berichtsperiode wird einerseits durch die Aufwendungen für personelle und organisatorische Umstrukturierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 6,4 Mio. belastet. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zum Vorjahr keine unterjährigen Bewertungen des Immobilienvermögens vorgenommen wurden. Im ersten Halbjahr 2010 betrug das gesamte Neubewertungsergebnis für Renditeliegenschaften EUR 4,0 Mio.

Die Umsätze aus Vermietung konnten aufgrund des Leerstandabbaus und durch Mieterhöhungen um EUR 0,7 Mio. auf EUR 28,8 Mio. erhöht werden. Das Mietergebnis steigerte sich in der Berichtsperiode um EUR 0,5 Mio. auf EUR 17,0 Mio. was einem Zugang von 3,2 Prozent entspricht.

Die allgemeinen Verwaltungskosten bestehend aus den Personal- und Sachkosten sowie den Abschreibungen liegen im Vorjahresvergleich unverändert bei EUR 5,5 Mio.

Aufgrund der dargestellten Effekte reduzierte sich das EBIT zum 30. Juni 2011 im Vorjahresvergleich um EUR 9,0 Mio. auf EUR 6,9 Mio.

Das Finanzergebnis verringerte sich von EUR -15,9 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR -16,6 Mio. in 2011, was auf den im Vergleich zum Vorjahr höheren durchschnittlichen Darlehensbestand zurückzuführen ist.

Das EBT des Konzerns beläuft sich auf EUR -9,7 Mio. und liegt um EUR 9,6 Mio. unter dem des Vorjahresvergleichszeitraums.

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um EUR 13,4 Mio. auf EUR 853,4 Mio. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich durch die im Januar 2011 realisierte Veräußerung der Anteile an der OCM German Real Estate Holding AG um EUR 4,5 Mio. Zudem ist durch die Veräußerung der Colonia Residential Sales GmbH im zweiten Quartal 2011 ein Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zu verzeichnen (31. Dezember 2010: EUR 9,8 Mio.).

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

Die Finanzschulden konnten durch die Rückführung von Darlehen und Umfinanzierungsmaßnahmen um EUR 14,7 Mio. reduziert werden und belaufen sich zum 30. Juni 2011 auf EUR 475,0 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 489,7 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben sich zum 30. Juni 2011 aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten und Rückzahlungen um EUR 52,2 Mio. auf EUR 17,6 Mio. reduziert (31. Dezember 2010: EUR 69,8 Mio.). Im Vergleich dazu werden zum 30. Juni 2011 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit EUR 66,7 Mio. ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Darlehen nebst aufgelaufener Zinsen der Mehrheitsaktionärin, der TAG Immobilien AG, Hamburg, mit EUR 58,6 Mio. sowie der gestundeten und verzinsten Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Gesellschaftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH mit EUR 8,1 Mio.

4. Chancen- und Risikobericht

Auch nach Übernahme der Kontrollmehrheit durch die TAG Immobilien AG ist die Colonia Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Chancen und Risiken ausgesetzt. Der Vorstand der Colonia hat geeignete Risikomanagementprozesse und Kontrollsysteme in den Konzern integriert, um Risiken zu vermeiden bzw. entstandene Risiken zu steuern und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ebenso werden Potenziale frühzeitig erkannt um Strategien für deren Nutzung rechtzeitig

zu entwickeln. Eine ausführliche Darstellung unseres Risikomanagements, der Kontrollsysteme des Rechnungslegungsprozesses sowie der Chancen und Risiken im Konzern können dem Risikobericht im Geschäftsbericht 2010 (ab Seite 63) entnommen werden. Die Aussagen des Risikoberichts haben auch weiterhin ihre Gültigkeit. Dem Management der Colonia sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

5. Nachtragsbericht

Ab dem 1. Juli 2011 wurde das Property Management für das Salzgitter Portfolio konzernintern übernommen.

Der Vertrag mit der TREUREAL Property Management GmbH konnte kurzfristig beendet werden.

6. Prognosebericht

Die Euro-Schuldenthematik schwächt die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft im zweiten Quartal europaweit. Gegen diesen Trend zeigt sich die deutsche Wirtschaft robust, was auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren ist. Für das laufende Jahr gehen Experten von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von drei und weiteren zwei Prozent in 2012 aus.

Wie bereits ausführlich im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2010 dargestellt, ist unser Ziel Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren und den Geschäftsbereich Asset Management weiter ertragsorientiert auszubauen. Bei der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien stehen auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der

Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar. Hier werden zur Reduzierung der Leerstandsquote auch umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sein.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie des Wachstumspotenzials unserer Bestandsimmobilien, gehen wir für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2012 von der Erzielung eines positiven Vorsteuerergebnisses auf operativer Ebene vor Sondereffekten aus.

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2011

AKTIVA

in TEUR	30. Juni 2011	31. Dezember 2010
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	816.946	817.720
Immaterielle Vermögenswerte	6.366	2.787
Sachanlagen	709	765
Beteiligungen	1.930	2.430
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.019	6.346
Aktive latente Steuern	1.991	990
Summe langfristige Vermögenswerte	833.961	831.038
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	0	9.764
Ertragsteuerforderungen	348	825
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.697	8.039
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	77	0
Sonstige Vermögenswerte	1.254	1.535
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.087	11.108
Summe kurzfristige Vermögenswerte	19.463	31.271
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	4.500
SUMME VERMÖGENSWERTE	853.424	866.809

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2011

PASSIVA

in TEUR	30. Juni 2011	31. Dezember 2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	32.995	31.306
Andere Rücklagen	243.692	239.424
Rücklage Hedge-Accounting	-11.522	-15.836
Währungsumrechnung	-10	-8
Eigene Anteile	-12	-12
Gewinnrücklagen	-37.166	-27.700
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	227.977	227.174
Minderheitenanteile	28	-5
Summe Eigenkapital	228.005	227.169
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	468.923	467.836
Wandelschuldverschreibung	2.247	10.576
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	41	40
Sonstige Rückstellungen	415	0
Derivative Finanzinstrumente	4.546	8.525
Passive latente Steuern	45.183	43.967
Summe langfristige Verbindlichkeiten	521.355	530.944
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.390	3.314
Finanzschulden	6.036	21.872
Wandelschuldverschreibung	15.314	59.196
Derivative Finanzinstrumente	4.017	5.231
Sonstige Rückstellungen	85	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.606	15.132
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.724	0
Steuerverbindlichkeiten	201	202
Sonstige Verbindlichkeiten	1.691	3.749
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	104.064	108.696
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	853.424	866.809

Colonia Real Estate AG

IFRS - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011

	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010 angepasst	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010 angepasst
in TEUR	01.04.-30.06.2011	01.04.-30.06.2010	01.01.-30.06.2011	01.01.-30.06.2010
Gesamte Umsatzerlöse	16.773	16.548	37.991	32.640
Umsätze aus Vermietung	14.190	14.076	28.761	28.144
Aufwendungen aus Vermietung	-6.170	-8.039	-11.779	-11.692
Mietergebnis	8.020	6.037	16.982	16.452
Dienstleistungsumsätze	2.029	1.688	3.725	3.388
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-2.284	-1.853	-3.823	-3.436
Dienstleistungsergebnis	-255	-165	-98	-48
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	554	784	983	1.108
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-548	-694	-911	-987
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	6	90	72	121
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	0	4.522	0
Buchwert der veräußerten langfristigen Vermögenswerte	0	0	-4.500	0
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	0	22	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	0	4.023	0	4.023
Rohergebnis	7.771	9.985	16.978	20.548
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.597	-2.927	-5.491	-5.472
Restrukturierungsaufwand	-1.800	21	-6.432	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.699	752	2.435	1.124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-489	-212	-638	-371
EBIT	4.584	7.619	6.852	15.829
Finanzaufwendungen	-9.677	-8.237	-17.396	-16.349
Finanzerträge	744	235	832	447
EBT	-4.349	-383	-9.712	-73
Ertragsteuern	463	98	246	-94
Konzernergebnis	-3.886	-285	-9.466	-167
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-3.888	-166	-9.467	-148
davon auf Minderheiten entfallend	2	-119	1	-19
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,12	-0,01	-0,30	-0,01

Colonia Real Estate AG**IFRS-Konzern Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011**

	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
in TEUR	01.04.-30.06.2011	01.04.-30.06.2010	01.01.-30.06.2011	01.01.-30.06.2010
Konzernergebnis	-3.886	-285	-9.466	-167
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges) Erfolgsneutrale Änderung	224	-781	5.193	-3.617
Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-41	119	-846	576
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	183	-662	4.347	-3.041
Konzerngesamtergebnis	-3.703	-947	-5.119	-3.208
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-3.706	-823	-5.152	-3.166
davon auf Minderheiten entfallend	3	-124	33	-42

Colonia Real Estate AG
Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar 2011 bis 30. Juni 2011

	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
in TEUR	01.01. - 30.06.2011	01.01. - 30.06.2010
Konzernergebnis	-9.466	-167
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	255	266
Abschreibungen auf Beteiligungen	500	0
Abschreibungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	500	0
Verluste aus Entkonsolidierungen	692	0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	453	2
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Beteiligungen	-22	0
Gewinn/Verluste aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	-11	55
Veränderung der latenten Steuern	444	-643
Veränderung der Pensionsrückstellungen	1	5
Aktienbasierte Vergütung	0	119
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	0	-4.023
Sonstige zahlungsunwirksamen Veränderungen	-609	720
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	-281	270
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-3.954	4.119
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-11.498	723
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	800	103
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-15	-2.785
Einzahlungen aus dem Verkauf von Immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	5
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-149	-290
Auszahlungen für sonstige Immobilien	0	-148
Einzahlungen aus dem Verkauf von Beteiligungen	4.522	0
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen	2.949	0
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	0	-2.486
Auszahlungen für den Kauf von Wertpapieren	0	-15
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	8.107	-5.616
Einzahlungen aus Darlehen des Mehrheitsgesellschafters	58.794	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelanleihen	-45.231	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-343
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.093	14.999
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-11.360	-8.229
Kosten der Wandelschuldverschreibungen	0	-1.110
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.296	5.317
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-95	424
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.794	9.618
Währungsumrechnung	-2	-44
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.697	9.998

Colonia Real Estate AG
Konzern Eigenkapitalspiegel vom 1. Januar 2011 bis 30. Juni 2011

in TEUR	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital						Summe	Minderheitenanteile	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Anteile	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung			
Stand am 1. Januar 2011	31.306	239.424	-27.700	-12	-15.836	-8	227.174	-5	227.169
Nettoverlust Cash-Flow-Hedge	0	0	0	0	4.314	0	4.314	32	4.346
Konzernergebnis	0	0	-9.466	0	0	0	-9.466	1	-9.465
Konzerngesamtergebnis	0	0	-9.466	0	4.314	0	-5.152	33	-5.119
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	-2	-2	0	-2
Unternehmenserwerbe	0	-3.433	0	0	0	0	-3.433	0	-3.433
Umtausch Wandelanleihe	1.689	7.701	0	0	0	0	9.390	0	9.390
Stand am 30. Juni 2011	32.995	243.692	-37.166	-12	-11.522	-10	227.977	28	228.005

in TEUR	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital						Summe	Minderheitenanteile	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Anteile	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung			
Stand am 1. Januar 2010	28.460	234.306	-533	-12	-16.260	-43	245.918	464	246.382
Nettoverlust Cash-Flow-Hedge	0	0	0	0	-3.018	0	-3.018	-23	-3.041
Konzernergebnis	0	0	-148	0	0	0	-148	-19	-167
Konzerngesamtergebnis	0	0	-148	0	-3.018	0	-3.166	-42	-3.208
Aktienbasierte Vergütung	0	119	0	0	0	0	119	0	119
Veränderungen der Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	0	0	-239	-239
Transaktionen zwischen Anteilseignern	0	-2.589	0	0	0	0	-2.589	0	-2.589
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	-44	-44	0	-44
Stand am 30. Juni 2010	28.460	231.836	-681	-12	-19.278	-87	240.238	183	240.421

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. Juni 2011

1. Allgemeine Angaben

Die Colonia Real Estate AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Zeppelinstraße 4-8 in Köln. Gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Konzern oder die Colonia Gruppe) ist die Colonia Gruppe eine Investment- und Managementgesellschaft mit Geschäftstätigkeit in Deutschland.

Die Colonia Real Estate AG wird seit dem 31. Januar 2011 in den Konzernabschluss der Mehrheitsaktionärin, TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. Juni 2011 wurde gemäß § 37w WpHG sowie in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den diesbezüglichen Interpretationen des International Accounting Standards Board (IASB) für die Zwischenberichterstattung erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Demzufolge enthält der vorliegende Zwischenfinanzbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangsangaben, die gemäß IFRS für einen Konzernabschluss zum Ende des Geschäftsjahres erforderlich sind. Entsprechend den Regelungen des IAS 34 „Interim Financial Reporting“ enthält dieser Zwischenabschluss alle erforderlichen Bestandteile.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht wurden vom Konzernabschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie zum Quartalsfinanzbericht zum 31. März 2011 wurde in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung die nachfolgende Ausweisänderung vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage des Konzerns ermöglicht und ohne Auswirkungen auf das Konzernergebnis bleibt:

Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten werden nicht mehr als Erträge aus der Vermietung ausgewiesen, sondern mit den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen saldiert. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen der Vergleichsperioden reduzierten sich hierdurch die Erträge aus der Vermietung für den sechs Monatszeitraum 2010 von bisher EUR 40,4 Mio. auf EUR 28,1 Mio. Für das zweite Quartal 2010 reduzieren sich diese Erträge von EUR 19,4 Mio. auf EUR 14,1 Mio. Korrespondierend verringerten sich die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen für den sechs Monatszeitraum 2010 von bisher EUR -23,9 Mio. auf EUR -11,8 Mio. Für das zweite Quartal 2010 reduzieren sich diese Aufwendungen von EUR -13,4 Mio. auf EUR -8,0 Mio. Weiterhin erfolgte eine Aufgliederung von Positionen innerhalb der Bilanz.

Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen, die im Konzernabschluss über das Geschäftsjahr 2010 zur Anwendung gekommen sind. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kann dem Anhang des Konzernabschlusses über das Geschäftsjahr 2010 entnommen werden.

2. Konsolidierung

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG und all ihrer Tochtergesellschaften zum 30. Juni 2011. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Beherrschung über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat. Sie werden in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2011 umfasst 16 Tochterunternehmen, davon zwei Gesellschaften mit Sitz im Ausland.

Im zweiten Quartal 2011 haben sich die nachfolgenden Änderungen in der Zusammensetzung des Konsolidierungskreises der Colonia Real Estate AG ergeben:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 wurden 100 Prozent der Anteile an der LARUS Asset Management GmbH, Hamburg, von der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, für EUR 8,0 Mio. erworben. Da sowohl die erworbene als auch die erwerbende Gesellschaft von den Vorständen der Colonia beherrscht werden, wurde der Anteilserwerb erfolgsneutral als Unternehmenstransaktion unter gemeinsamer Beherrschung innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Ferner wurden zum 20. Mai 2011 100 Prozent der Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH veräußert. Aus der Entkonsolidierung der Gesellschaft resultierte ein Verlust in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Die weitere Zusammensetzung des Konsolidierungskreises kann der Aufstellung der Tochtergesellschaften unter Punkt 4 der Angaben des Konzernanhangs 2010 entnommen werden.

3. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Colonia Konzern hält zum 30. Juni 2011 Beteiligungen mit einem Buchwert von EUR 1,9 Mio. und damit verbundene Gesellschafterdarlehen von EUR 6,0 Mio. Die Höhe der einzelnen Beteiligungen liegt zwischen 2,75 Prozent und maximal 15,0 Prozent. Im Berichtszeitraum wurden Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie auf Ausleihungen von jeweils EUR 0,5 Mio. vorgenommen.

4. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

Unter den zur Veräußerung bestimmten Immobilien wurden solche Immobilien ausgewiesen, die direkt mit dem Ziel einer Weiterveräußerung erworben wurden. Sie wurden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Im ersten Halbjahr 2011 verringerten sich die Bestände durch Verkäufe von EUR 9,8 Mio. auf EUR 9,0 Mio. Der verbliebene Immobilienbestand von EUR 9,0 Mio. wurde aufgrund der Veräußerung der Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft im zweiten Quartal 2011 entkonsolidiert.

5. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Colonia Real Estate AG betrug zum 30. Juni 2011 EUR 32.994.633 (31. Dezember 2010: EUR 31.305.990) und ist in Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt.

Die Veränderung des gezeichneten Kapitals im ersten Halbjahr 2011 resultiert aus der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen und der damit im Zusammenhang stehenden Ausgabe von 1.688.643 neuen Aktien. Ferner ergeben sich aufgrund der Wandlungen um EUR 7,7 Mio. erhöhte andere Rücklagen, die sich nunmehr auf EUR 243,7 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 239,4 Mio.) belaufen.

Das Eigenkapital zum 30. Juni 2011 verringerte sich insgesamt auf EUR 228,0 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 227,2 Mio.). Die Entwicklung des Eigenkapitals kann dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

6. Verzinliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung

Die verzinlichen Verbindlichkeiten umfassen kurz- und langfristige Finanzschulden und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Im ersten Halbjahr 2011 verminderten sich die gesamten verzinlichen Verbindlichkeiten aufgrund von Umfinanzierungsmaßnahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um EUR 16,7 Mio. auf EUR 476,3 Mio. Dieser

Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurde wie auch die teilweise Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung durch eine teilweise Inanspruchnahme des Rahmenkredites des Mehrheitsaktionärs, der TAG Immobilien AG, Hamburg, in Höhe von EUR 57,0 Mio. finanziert.

Die Position Wandelschuldverschreibungen verringerte sich im Vergleich zum Jahresende 2010 um EUR 52,2 Mio. auf EUR 17,6 Mio. Diese Veränderung resultiert aus der Ausübung des Wandlungsrechts von Gläubigern, dass ihnen aufgrund des im Februar 2011 erfolgten Kontrollwechsels zusteht sowie aufgrund von Rückzahlungen im zweiten Quartal 2011.

7. Restrukturierungsaufwand

Der Restrukturierungsaufwand in Höhe von EUR 6,4 Mio. resultiert aus organisatorischen und personellen Umstrukturierungsmaßnahmen der Colonia Real Estate AG.

8. Segmentberichterstattung

Entsprechend den Regeln des IFRS 8 sind einzelne Abschlussdaten nach Geschäftsbereichen und Regionen darzustellen. Derzeit besteht der Colonia Konzern aus drei Segmenten: Wohnen, Gewerbe und Asset Management. In der Position „Überleitung“ werden die konzerninternen Posten eliminiert. Darüber hinaus sind hier einzelne Erträge und Aufwendungen enthalten, die den Segmenten nicht direkt zugeordnet werden können, insbesondere der Muttergesellschaft Colonia Real Estate AG. Eine Einteilung nach Regionen findet nicht statt, da die Colonia Gruppe ausschließlich in Deutschland tätig ist.

1. HJ 2011	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01.- 30.06.2011	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge	32.559	599	3.818	3.450	40.426
EBIT	18.124	580	-6	-11.847	6.851

1. HJ 2010	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01.- 30.06.2010	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge	34.687	655	3.814	-1.369	37.787
EBIT	19.620	604	345	-4.739	15.830

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2010 sind die Erträge des Segments Wohnen um EUR 2,1 Mio. gesunken. Diese Entwicklung resultiert überwiegend aus um EUR 0,6 Mio. gestiegenen Vermietungsumsätzen und EUR 1,3 Mio. höheren sonstigen betrieblichen Erträgen.

In der Überleitung der Umsätze für das erste Halbjahr 2011 sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen mit EUR 4,5 Mio. enthalten.

Die negative Entwicklung des EBIT um EUR 9,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf die Restrukturierungsaufwendungen im ersten Halbjahr 2011 zurückzuführen.

9. Haftungsverhältnisse

Eine Darstellung der Haftungsverhältnisse kann Punkt 34 des Konzernanhangs auf Seite 151 des Geschäftsberichts 2010 entnommen werden.

Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen der dort dargestellten Sachverhalte ergeben.

10. Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Am 23. Februar 2011 hat die Colonia Real Estate AG mit der TAG Immobilien AG, Hamburg, einen Rahmenkreditvertrag in Höhe von bis zu EUR 75,0 Mio. vereinbart, der insbesondere der Refinanzierung der von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe dienen soll.

Das Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und wird nach marktüblichen Konditionen verzinst.

Die Colonia Real Estate AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 ihre Geschäftsanteile an der Colonia Residential Sales GmbH an die Estavis 32. GmbH & Co. KG, Berlin, sowie Estavis Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, zum Kaufpreis von EUR 2,3 Mio. bzw. EUR 0,2 Mio. veräußert.

Ferner hat die Gesellschaft in der Zwischenberichtsperiode die Vermögenswerte sowie Schulden eines Geschäftsbereichs der vollkonsolidierten Colonia Real Estate Solutions GmbH an die Estavis 2. Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin, sowie das technische Equipment und die Büromöbel an die Estavis AG, Berlin, veräußert.

11. Besondere Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach Ablauf des Berichtszeitraums zum 30. Juni 2011 sind keine Entwicklungen und/oder Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Colonia Konzerns erwarten.

Colonia Real Estate AG

Köln, den 9. August 2011

Mit freundlichen Grüßen



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht 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 beschrieben sind.

Colonia Real Estate AG

Köln, den 9. August 2011

Mit freundlichen Grüßen



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Colonia Real Estate AG, Köln:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangsangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Colonia Real Estate AG, Köln, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2011, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichtes nach § 37 w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichtes nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 10. August 2011

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Michels
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender 2011

Datum	Event
18. August	Quartalsfinanzbericht Q2
9. November	Quartalsfinanzbericht Q3

Kontakt

Colonia Real Estate AG
Zeppelinstr. 4-8
50667 Köln

Investor Relations
Telefon: +49 (0)221. 71 60 71-0
Fax: +49 (0)221. 71 60 71-99
ir@colonia.ag
www.colonia.ag