

**Bericht über das
I. Quartal 2007
Colonia Real Estate AG**



Bericht über das I. Quartal 2007

Unternehmenssituation für den Zeitraum 01. Januar 2007 bis 31. März 2007

Zwischenbericht 1. Quartal 2007

Nach einem erfolgreich verlaufenen Geschäftsjahr 2006 konnte der Colonia Real Estate Konzern auch im 1. Quartal 2007 die hohen Wachstumsraten bei Umsatz und Gewinn fortsetzen. Gegenüber dem 1. Quartal 2006 konnten sowohl die Gesamterträge als auch die Ergebnisse in allen Kernbereichen deutlich gesteigert werden. So erhöhten sich die Gesamterträge um 59% auf TEUR 14.089 (Vorjahr: TEUR 8.858) und der Konzernjahresüberschuss um 27,7% auf TEUR 5.183 (Vorjahr: TEUR 4.058). Das Bilanzvolumen erreicht per 31. März 2007 EUR 873 Mio. (Vorjahr per 31.12.2006: EUR 420 Mio.)

Investments Wohnimmobilien

Unverändertes Ziel im laufenden Geschäftsjahr ist der weitere Ausbau des Wohnimmobilienportfolios. Nach langen und intensiven Verhandlungen konnte am 20. Februar 2007 ein Vertrag über den Erwerb von 51% der Anteile am Stammkapital der Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, abgeschlossen werden. Die Option auf den Erwerb der restlichen Anteile bis zum August 2008 wurde ebenfalls vertraglich vereinbart. Die beiden Immobiliengesellschaften sind Eigentümer von insgesamt 9.857 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten in Deutschland und generieren eine jährliche Jahresnettokaltmiete auf Basis des Geschäftsjahres 2006 von ca. EUR 29,5 Mio. Der Marktwert der Immobilien beträgt ca. EUR 370 Mio. Der Vertrag wurde am 31. März 2007 wirksam. Die Gesellschaften wurden zu diesem Zeitpunkt im Konzern erstkonsolidiert. Die Gewinn- und Verlustrechnungen fließen mit Beginn des 2. Quartals 2007 in den Konzernabschluss ein.

Co-Investment Gewerbeimmobilien

Die Colonia Real Estate AG und deren Asset Management-Tochter Resolution GmbH haben am 13. März 2007 eine Absichtserklärung mit Merrill Lynch Global Principal Investments ('ML-GPI') über ein Co-Investment in ein Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolio der Aareal Estate AG mit einem Volumen in Höhe von ca. EUR 140 Mio. unterzeichnet. Der Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbs dieses Portfolios von der Aareal Estate AG durch ML-GPI wurde am 13. März 2007 unterzeichnet. Die Colonia Real Estate AG beteiligt sich als Co-Investor mit einem Anteil von 10%, der verbleibende Anteil wird von ML-GPI übernommen. Die Transaktion ist im laufenden Quartal abgeschlossen worden. Die Resolution GmbH übernimmt für dieses Portfolio das Immobilien Asset Management.

Fonds- und Asset Management

Mit Merrill Lynch Global Principal Investments konnte die Colonia Real Estate AG einen neuen renommierten Partner im Bereich Asset Management für deutsche Gewerbeimmobilien gewinnen. Der Kauf des Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios aus dem Bestand der Aareal Estate AG mit einem Volumen in Höhe von ca. EUR 140 Mio. wurde von der Asset Management Tochter Resolution GmbH begleitet. Die Resolution hat im Anschluss einen exklusiven Asset Management Vertrag mit Merrill Lynch über 5 Jahre Laufzeit abgeschlossen. Mit dieser Transaktion hat der erst vor 12 Monaten neu geschaffene Geschäftsbereich „Asset Management“ sein betreutes Volumen („Asset under Management“) auf EUR 2,3 Mrd. erhöht und zählt mit diesem Volumen bereits zu einem der führenden Anbieter in Deutschland. Diese Dienstleistung bietet der Konzern bisher nur im Bereich Gewerbeimmobilien an. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ausländischer Investoren in

deutsche Immobilien erwartet die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr weiteres hohes Wachstum in diesem Segment.

Im Bereich Fondsmanagement hat die CRE Fonds Management GmbH ihr erstes strukturiertes Fondsprodukt „CareInvest 1“ mit Schwerpunkt Pflegeheime im Februar 2007 mit einem Volumen in Höhe von 57 Millionen Euro an einen offenen Immobilien-Spezialfonds erfolgreich platziert. Das diversifizierte Portfolio besteht aus sechs Pflegeheimen in den Regionen Berlin, Kiel, Köln und Regensburg. Aufgrund der anhalten Nachfrage wurde bereits im 1. Quartal 2007 mit der Konzeption eines weiteren Fonds für Pflegeheime sowie andere Fondsprodukte begonnen.

Ausblick auf das 2. Quartal 2006 und das Geschäftsjahr 2007

Eine wesentlich Aufgabe im 2. Quartal 2007 ist die Integration der neu erworbenen Mehrheitsbeteiligungen an den Immobilienverwaltungsgesellschaften Emersion und Domus in den Colonia Real Estate Konzern. Die erstmals im Konzern zu konsolidierenden Mieteinnahmen werden die gesamten Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhen.

Weitere Ankäufe von Wohnimmobilienportfolios befinden sich zurzeit im Prüfungs- bzw. Verhandlungsstadium. Ziel im gesamten Jahr 2007 ist es den Bestand an Wohnimmobilien auf nunmehr 30.000 zu erhöhen, nachdem das ursprünglich für 2007 gesetzte Ziel von 20.000 Wohneinheiten bereits erreicht wurde.

Ferner sind mehrere Projekte im gewerblichen Bereich in der Prüfung, wobei sich hier der Colonia Real Estate Konzern entsprechend der Konzernstrategie als Minderheitspartner mit Asset Management Mandat beteiligen wird.

Der Vorstand hat dafür Sorge getragen, dass die geplante Ausweitung der Aktivitäten ausreichend finanziert werden können. Entsprechend wurde im April 2007 eine Kapitalerhöhung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen und im Mai 2007 durchgeführt. Die 6.281.600 neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung wurden den Aktionären im Verhältnis 5 zu 2 zum Bezug angeboten. Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung betrug ca. EUR 179 Mio. Damit verfügt der Konzern über eine umfangreiche Liquiditätsausstattung zur Erfüllung seiner Zielvorgaben.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2007 erwartet der Vorstand aufgrund der im 1. Quartal 2007 getätigten Investments, der hohen Anzahl neuer Akquisitionsprojekte und der anhaltend starken Nachfrage von Investoren nach Asset Management Dienstleistungen in einem sehr positiven Umfeld, ein deutlich höheres Jahresergebnis als im Vorjahr erzielen zu können. Er erhöht daher seine bisherige Gewinnsschätzung für den Konzernjahresüberschuss von EUR 50 bis 54 Mio. auf nunmehr EUR 62 bis 65 Mio. für das Geschäftsjahr 2007.

Colonia Real Estate AG, Köln
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. März 2007

	2007	2006
	TEUR	TEUR
Gesamt Ertäge (ohne Zinserträge)	14.088,60	8.858,20
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzierungskosten)	4.387,6	1.978,3
Ertäge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.545,3	2.830,3
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	0,0	0,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-608,6	-449,1
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.936,7	2.381,2
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	6.081,7	0,0
Aufwendungen fürs Asset und Fonds Management	-1.275,4	0,0
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	4.806,3	0,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.499,4	-1.517,7
Sonstige Einkünfte	461,6	0,0
Sonstige Aufwendungen	-4,2	-11,5
Sonstiges Nettoergebnis	457,4	-11,5
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Aufwendungen der Veräußerungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehalten Immobilien	0,0	0,0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	6.027,9
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	6.027,9
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	9.701,0	6.879,9
Zinsaufwand	-2.422,7	-1.418,4
Zinsertrag	332,7	24,0
Konzernüberschuss vor Steuern	7.611,0	5.485,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.427,5	-1.426,9
Konzernüberschuss	5.183,5	4.058,6
Zuteilung auf:		
Aktionäre des Konzern	4.123,1	4.051,3
Minderheitenanteile	1.060,2	7,2
Konzernüberschuss	5.183,3	4.058,5
Unverwässert	0,27	0,59
Verwässert	0,19	0,49

Colonia Real Estate AG, Köln

Konzernbilanz zum 31. März 2007

	31.03.2007	31.12.2006
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	700.220,0	353.220,00
Sachanlagen	2.864,2	310,60
Sonstige Beteiligungen	11.587,3	11.112,90
Darlehen	124,0	124,00
Geschäfts- oder Firmenwert	34.801,9	1.975,20
Latente Steuern	5.029,8	4.519,70
Summe langfristige Vermögenswerte	754.627,2	371.262,40
Im baubefindliche Anlagen	1.090,3	7.645,30
Laufende Ertragsteueransprüche	0,0	2,20
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	27.625,2	5.243,90
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	89.316,8	35.999,10
Summe kurzfristige Vermögenswerte	118.032,3	48.890,50
Summe Vermögenswerte	872.659,5	420.152,90
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	15.704,0	15.704,00
Andere Rücklagen	44.267,7	44.267,70
Gewinnrücklage	43.358,3	39.235,10
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	103.330,0	99.206,80
Minderheitenanteile	2.399,6	946,10
Summe Eigenkapital	105.729,6	100.152,90
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	435.780,2	113.928,50
Wandelschuldverschreibung	52.329,7	52.304,40
Latente Steuern	64.655,5	16.114,80
Summe langfristige Schulden	552.765,4	182.347,70
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	4,90
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	28.383,6	26.911,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	168.406,4	99.104,40
Steuerrückstellungen	17.374,3	11.631,60
Summe kurzfristige Schulden	214.164,3	137.652,30
Summe Schulden	766.929,7	320.000,00
Summe Eigenkapital und Schulden	872.659,5	420.152,90

Colonia Real Estate AG, Köln

Konzernkapitalflussrechnung zum 31. März 2007

	2007	2006
	TEUR	TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit		
Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	9.700,9	6.879,8
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	0,0	-6.027,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	30,2	4,3
Inbaubefindliche Anlagen	-1.090,3	0,0
Veränderung der Forderungen	-22.381,2	-88,5
Veränderung der Verbindlichkeiten	69.302,1	25.249,2
Operativer Mittelzufluss	55.561,6	26.016,9
Zinsauszahlungen	-2.422,7	-1.426,9
Zinseinzahlungen	332,7	24,0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.582,4	-69,0
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49.889	24.545
Investitionstätigkeit		
Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-121.560,0	-19.644,3
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-2.583,7	-15,5
Auszahlungen sonstige Beteiligungen	-50,4	0,0
Auszahlungen Darlehen	-124,0	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheiten	-300,0	0,0
Erwerb von Tochtergesellschaften abzgl erworbener Zahlungsmittel	40,0	0,0
Nettoein-/auszahlung aus Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	0,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-124.578	-19.660
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	35.951,7
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	130.451,6	7.079,5
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-2.400,0	-375,7
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	128.052	42.656
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	53.322,6	47.541
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.994,2	-17.503
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	89.317	30.038

Colonia Real Estate AG, Köln

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das Geschäftsjahr 2007

	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheiten- anteile	Gesamt		
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinn- rücklage	Summe			TEUR	TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR				
Stand am 01. Januar 2006	3.569	21.425	7.096	32.090	299	32.389		
Ausübung Aktienoptionen Anleihe	100	1.650	0	1.750	0	1.750		
Barkapitalerhöhung	239	30.755	0	30.995	0	30.995		
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0	-520	0	-520	0	-520		
Sachkapitalerhöhung Resolution	18	1.983	0	2.000	0	2.000		
Kapitalerhöhung aus Rücklagen mit anschließendem Aktiensplit	11.778	-11.778	0	0	0	0		
Aktienbasierte Vergütung	0	0	1.818	1.818	0	1.818		
Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung, nach Steuern	0	753	0	753	0	753		
Minderheitenanteil am Eigenkapital	0	0	0	0	-168	-168		
Konzernjahresüberschuss	0	0	30.321	30.321	1.060	31.381		
Stand am 31. Dezember 2006	15.704	44.268	39.235	99.207	1.192	100.399		
Stand am 01. Januar 2007	15.704	44.268	39.235	99.207	1.192	100.399		
Konzernjahresüberschuss	0	0	4.123	4.123	1.208	5.331		
Stand am 31. März 2007	15.704	44.268	43.358	103.330	2.400	105.730		

Allgemeine Angaben zum Abschluss per 31. März 2007

Erläuterungen zur Bilanz

Verkehrswerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die im letzten Geschäftsjahr erworbenen Immobilien wurden mit den unveränderten Wertansätzen wie im Konzernabschluss in 2006 in den Abschluss übernommen.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Immobilienbestand um TEUR 347.000 auf TEUR 700.200. Der Zuwachs resultiert aus dem 51%igen Anteilserwerb am Stammkapital der Immobiliengesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH beide ansässig in Grünwald.

Geschäfts- oder Firmenwert

Im Berichtszeitraum wurden die Immobiliengesellschaften Emersion und Domus erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Durch die Erstkonsolidierung der beiden Gesellschaften wurde ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 32.827 ermittelt. Somit erhöhte sich der Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 1.975 auf TEUR 34.802.

Forderung aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen weisen die Kaufpreisforderung der Fonds Management aus den Anteilsverkäufen der CareInvest Eins und Zwei GmbH & Co. KG sowie der CareInvest Eins Verwaltungs-GmbH in Höhe von TEUR 2.806, Forderungen aus dem Asset Management über TEUR 3.329 und Mietforderungen in Höhe von TEUR 20.490 aus. Somit erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistung um TEUR 22.381 auf TEUR 27.625.

Liquidität

Die Liquidität erhöhte sich um TEUR 53.318 auf TEUR 89.317. Zu diesem Liquiditätsanstieg trug die Refinanzierung des Portfolios Elmshorn / Itzehoe und Brake, welches durch reines Eigenkapital finanziert war, in Höhe von TEUR 37.000 bei. Die Liquiditätslage des Konzerns stellt sich nach wie vor als unverändert sehr erfreulich dar.

Entwicklung des Eigenkapitals

Aufgrund der Erstkonsolidierung der Neuerworbenen Gesellschaften Emersion und Domus verringerte sich die Eigenkapitalquote vorübergehend auf 12,1 % (Vorjahr 23,8 %) gemessen an der Bilanzsumme. Die bereits im 2. Quartal 2007 abgeschlossene Kapitalerhöhung wird die Eigenkapitalquote jedoch wieder deutlich über die langfristig avisierte Zielmarke von 20% erhöhen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im 1. Quartal 2007 ist der Eigenkapitalentwicklung zu entnehmen.

Lang- und kurzfristige Finanzschulden

Bedingt durch die intensive Investitionstätigkeit des Colonia Real Estate Konzerns erhöhten sich die Finanzschulden. So wurden im Berichtszeitraum Finanzierungen im Segment Wohnen in Höhe von

TEUR 324.736 auf- bzw. übernommen. Die Finanzschulden stiegen von TEUR 140.842 auf TEUR 464.172.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 69.302 auf TEUR 168.407 (Vorjahr TEUR 99.105) resultiert im Wesentlichen aus der offenen Kaufpreisverpflichtung aus dem Anteilskauf der Gesellschaften Emersion und Domus in Höhe von TEUR 121.000 sowie übernommene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 29.796. Im Berichtszeitraum wurde der Kaufpreis für das Portfolio Helle Aue vollständig in Höhe von TEUR 83.200 gezahlt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Gesamt Erträge (ohne Zinserträge)

Die gesamt Erträge wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 5.231 auf TEUR 14.089 gesteigert (Vorjahr: TEUR 8.859).

Erträge aus der Vermietung

Gewerbeimmobilien	TEUR	333
Hotelimmobilien	TEUR	530
Wohnimmobilien	TEUR	6.682

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden ermittelt aus den Pacht- und Mieteinnahmen der Segmente Gewerbe-, Hotel- und Wohnimmobilien. Diese erhöhten sich von TEUR 2.830 auf TEUR 7.545.

Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum um TEUR 160 erhöht auf TEUR 609 (Vorjahr TEUR 449). Die Position enthält nicht weiter zu belastende Kosten für Reparaturen, Instandhaltungen und Verwaltung.

Umsätze aus dem Asset und Fonds Management

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Segmente Asset und Fonds Management Umsätze in Höhe von TEUR 6.082 (Vorjahr: TEUR 0).

Asset Management	TEUR	3.752
Fonds Management	TEUR	2.330

Aufwendungen fürs Asset und Fonds Management

Die Aufwendungen beinhalten Materialkosten, Personalkosten, Abschreibungen und den sonstigen betrieblichen Aufwand. So entfallen im Berichtszeitraum auf das Asset Management TEUR 917 (Vorjahr TEUR 0) und auf das Fonds Management TEUR 358 (Vorjahr: TEUR 0). Die Gesamtaufwendungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.275.

Allgemeine Verwaltungskosten

Diese Position beinhaltet den Personalaufwand, die Abschreibungen und den sonstigen betrieblichen Aufwand, welche den einzelnen Segmenten nicht zugeordnet werden können. Die allgemeine Verwaltungskosten stiegen gemessen am Wachstum der Bilanzsumme unterproportional um TEUR 971 auf TEUR 2.499 (Vorjahr: TEUR 1.518).

Zinsaufwand

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Zinsaufwendungen um TEUR 1.005 auf TEUR 2.423 (Vorjahr: TEUR 1.418). Hier spiegelt sich die gestiegene Fremdfinanzierung der zugekauften Immobilien wieder.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Wesentlichen beinhalten die Steuern vom Einkommen und Ertrag latente Steuern.

Konzernüberschuss

Im Berichtszeitraum wurde ein Überschuss von TEUR 5.184 erzielt (Vorjahr: TEUR 4.059). Hiervon entfallen auf die Aktionäre des Konzerns TEUR 4.123 (Vorjahr: TEUR 4.051) und auf den Minderheitsbesitz TEUR 1.060 (Vorjahr: TEUR 7).

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mittels Division des den Stammaktionären zustehenden Periodenergebnisses durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl der während der Perioden ausstehenden Stammaktien ermittelt. Das Ergebnis pro Aktie zum 31. März 2007 betrug EUR 0,27 (Vorjahr: EUR 0,59).

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie entspricht der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie. Dabei werden jedoch alle Auswirkungen aller verwässernden potenziellen Stammaktien, welche sich während der Periode im Umlauf befanden, berücksichtigt. Das Ergebnis pro Aktie zum 31. März 2007 betrug EUR 0,19 (Vorjahr: EUR 0,49).

Sonstiges

Die nächste Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG findet am 4. Juli 2007 in Köln statt. Die Tagesordnung sieht u. a. vor, der Hauptversammlung vorzuschlagen, genehmigtes und bedingtes Kapital zu schaffen, um der Gesellschaft das künftige geplante Wachstum über Kapitalmaßnahmen zu ermöglichen.

Vorstand und Aufsichtsrat

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

Köln, den 29. Mai 2007
Der Vorstand