Colonia REAL ESTATE AG

IFRS-Konzernabschluss zum 30. Juni 2016
und
Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2016

Inhaltsverzeichnis

Konzernzwischenlagebericht	03
Konzernbilanz	08
Konzerngesamtergebnisrechnung	10
Konzernkapitalflussrechnung	11
Konzerneigenkapitalentwicklung	12
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	13
Finanzkalender / Kontakt	20

Konzernzwischenlagebericht
für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2016

I. Grundlagen des Konzerns

Die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) notierte Colonia Real Estate AG (nachfolgend auch „Colonia“ genannt) ist eine Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch „TAG“ genannt) und wird in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Zum Stichtag 30. Juni 2016 hielt die TAG, direkt und indirekt über ihre 100%ige Tochtergesellschaft TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, insgesamt 93,9% (31. Dezember 2015: 87,2%) der Aktien der Colonia. Zum Datum dieses Konzernzwischenlageberichts betrug die Beteiligungsquote der TAG, nach Veräußerung eines Aktienpaketes von 5,1% an einen institutionellen Investor, 88,8%.

Das Geschäftsmodell der Colonia besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft TAG wahrgenommen. Darüber hinaus werden durch konzerneigene Mitarbeiter in vielen Beständen Hausmeisterdienstleistungen und seit 2015 zunehmend auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten genutzt. Ziel ist es, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mietern preisgünstigen Wohnraum zu bieten.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft konzentriert sich die Colonia auf die zielgerichtete Entwicklung und Optimierung des bestehenden Portfolios durch aktives Immobilienmanagement. Im Mittelpunkt stehen insbesondere die langfristige Reduzierung des Leerstands, die Realisierung von Mieterhöhungspotenzialen im Rahmen von Neuvermietungen sowie die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, der Kundennähe durch lokale Verwaltungseinheiten und Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial.

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

In einer Beurteilung zu Jahresbeginn sieht der Internationale Währungsfonds (IWF) erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft und senkt seine Konjunkturprognose für 2016 und 2017 um jeweils 0,2 Prozentpunkte. Im laufenden Jahr wird mit einem Wachstum von 3,4%, für das kommende Jahr mit einem Wachstum von 3,6% gerechnet. Deutschland hingegen ist gut in das Jahr 2016 gestartet und weiterhin von einem, wenn auch moderaten, Wirtschaftswachstum geprägt. Der IWF hat seine Prognose für dieses Jahr um 0,1 Prozentpunkte auf 1,7% erhöht und für 2017 um 0,1%-Punkte auf 1,5% verringert.

Zunehmende Unsicherheiten über die weitere Entwicklung des globalen wirtschaftlichen Umfelds lassen zwar eine getrübte Stimmung in der Wirtschaft erkennen, die entscheidenden Auftriebskräfte der deutschen Wirtschaft sind dennoch stabil: Die binnenwirtschaftliche Nachfrage liefert zuverlässige Impulse und die internationale Wettbewerbsfähigkeit ist weiterhin hoch.

Wirtschaftliche Auswirkungen des sogenannten Brexits wurden in diesen Prognosen noch nicht berücksichtigt. Entsprechend der Warnung vor einem Austritt Großbritanniens vor der Abstimmung weist der IWF daher nun auf mögliche Abwärtsrisiken hin.

Für das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird seitens der Bundesregierung für 2016 eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,7% prognostiziert. Des Weiteren erwartet die Bundesregierung in diesem Jahr eine positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt. Die Erwerbstätigkeit werde bis 2017 auf das Rekordniveau von 43,9 Mio. Erwerbstätigen ansteigen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2016 bei 5,9% nach 6,1% zum Ende des Vorjahres. Die Nettolöhne und -gehälter sollen je Arbeitnehmer in diesem Jahr um 2,6% zunehmen, die Verbraucherpreise hingegen nur moderat steigen. Der Verbraucherpreisindex hat eine Zuwachsrate von geschätzten 0,5%.

Infolge der Entscheidung zum sogenannten Brexit des Vereinigten Königreichs im Juni 2016 sind die Zinsen in Deutschland weiter gesunken und Immobilienfinanzierungen noch attraktiver geworden. Zugleich sinken hierdurch auch die Renditeanforderungen von Investoren, die ein Immobilieninvestment mit festverzinslichen Wertpapieren als Alternativinvestment vergleichen. Der Immobilienmarkt in Deutschland kann durch die Unsicherheiten in Großbritannien daher aus unserer Sicht nur gewinnen. Wir erwarten insofern, dass Investments in deutsche Wohnimmobilienaktien, gerade auch von internationalen Investoren, weiter zunehmen werden.

b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Laut einer Studie von CBRE (Deutschland Wohninvestmentmarkt Q2 2016) wurden im ersten Halbjahr des laufenden Jahres knapp EUR 4,5 Mrd. in deutsche Wohnungspakete ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten investiert. Ohne Einberechnung der Übernahmen ganzer Gesellschaften im ersten Halbjahr 2015 (z. B. die Übernahme der GAGFAH durch die Vonovia) liegt das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2016 rund ein Viertel unter dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten beträgt rund 47.000.

Gemäß CBRE war die aktuelle Marktberuhigung abzusehen gewesen. Die Entwicklung sei weniger als ein Zeichen für ein nachlassendes Investoreninteresse zu werten, sondern vielmehr Ausdruck eines Wettbewerbsanstiegs um gute Investmentprodukte. Nach einer Studie von Savills Research Deutschland verlagerte sich das Geschehen auf dem Transaktionsmarkt nicht nur zu immer kleineren Wohnportfolios, sondern auch zunehmend in kleinere Städte. Rund die Hälfte des Volumens entfällt auf Standorte außerhalb der sogenannten A-Städte. Auffallend ist weiterhin die Investitionstendenz in weitere Teilsegmente des Wohnungsmarktes: Hier stieg das Volumen bei Studentenwohnanlagen und Apartmenthäusern auf den höchsten jemals registrierten Wert von EUR 546 Mio.

c) Entwicklung des Immobilienportfolios der Colonia

Nahezu unverändert zum 31. Dezember 2015 umfasst das Immobilienportfolio der Colonia zum 30. Juni 2016 rund 16.300 Einheiten. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 erfolgten keine Akquisitionen, Verkäufe waren in diesem Zeitraum von untergeordneter Bedeutung.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete in den Wohneinheiten des Konzerns belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 5,00 nach EUR 4,96 zum 31. Dezember 2015. Im Gesamtportfolio war zum Stichtag eine durchschnittliche Quadratmetermiete von EUR 5,09 (31. Dezember 2015: EUR 5,05) zu verzeichnen. In den Wohneinheiten der Colonia reduzierte sich der Leerstand von 9,6% zum 31. Dezember 2015 auf 7,9% zum 30. Juni 2016. Der Leerstand im Gesamtportfolio verminderte sich im gleichen Zeitraum von 9,7% auf 8,1%.

d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Umsätze aus Vermietung konnten im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres von EUR 27,5 Mio. auf EUR 27,9 Mio. gesteigert werden. Das Mietergebnis, also Saldo aus Mieteinnahmen und Aufwendungen aus Vermietung, belief sich auf EUR 21,3 Mio. nach EUR 19,8 Mio. im ersten Halbjahr 2015.

Das mit EUR 6,2 Mio. deutlich positive Verkaufsergebnis des ersten Halbjahres 2015, das im Wesentlichen aus einem Portfolioverkauf von rund 500 Wohnungen in Berlin resultierte, konnte im ersten Halbjahr 2016 nicht wiederholt werden. So beliefen sich die gesamten Verkaufsumsätze zum 30. Juni 2016 auf nur TEUR 30, das Verkaufsergebnis betrug TEUR 5.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewegten sich mit EUR 0,1 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau von EUR 0,5 Mio. Auch bei den Abschreibungen auf immaterielles Vermögen waren mit EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) ebenso wie bei den Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen mit EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) nur unwesentliche Veränderungen zu verzeichnen.

Im ersten Halbjahr 2016 reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 4,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr leicht auf EUR 4,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind dabei insbesondere geprägt von der an die TAG zu leistende Personal- und Sachkostenumlage von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

Die Zinsaufwendungen konnten auf EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.) deutlich gesenkt werden. Wesentliche Ursachen für den Rückgang waren die Tilgung von Bankkrediten und von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund des Portfolioverkaufs in Berlin zum 30. Juni 2015 sowie die reduzierten Fremdkapitalzinssätze aus Refinanzierungen bei Banken und bei der Muttergesellschaft TAG.

Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 8,7 Mio. nach EUR 11,8 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres sowie, nach Ertragsteuern von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.), ein Konzernergebnis von EUR 7,5 Mio. gegenüber EUR 10,7 Mio. zum 30. Juni 2015 erzielt. Der Rückgang des EBT und des Konzernergebnisses war dabei überwiegend auf das reduzierte Verkaufsergebnis zurückzuführen.

Die Funds from Operations (FFO) der Colonia beliefen sich im ersten Halbjahr 2016 auf EUR 8,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 7,3 Mio.). Der FFO ermittelte sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen sowie nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Ferner wird der FFO um Ergebnisse aus Verkäufen bereinigt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 730,9 Mio. nach EUR 726,0 Mio. zum 31. Dezember 2015. Das Immobilienvolumen der Colonia, das dem Buchwert der Renditeliegenschaften entspricht, betrug zum Stichtag EUR 706,2 Mio. nach EUR 701,8 Mio. zum 31. Dezember 2015.

Das Eigenkapital ermittelte sich zum 30. Juni 2016 mit EUR 299,5 Mio. (Eigenkapitalquote von 41,0%) gegenüber EUR 292,0 Mio. zum 31. Dezember 2015 (Eigenkapitalquote von 40,2%). Wesentliche Ursache für den Anstieg der Eigenkapitalquote war das positive Konzernergebnis des ersten Halbjahres 2016.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 7,82 (31. Dezember 2015: EUR 7,63) je Aktie. Der NAV berechnet sich aus dem Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter bereinigt um latente Steuerverbindlichkeiten aus der Bewertung der Renditeliegenschaften.

Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich durch laufende Tilgungen von EUR 320,0 Mio. zum Jahresende 2015 leicht auf EUR 314,5 Mio. zum 30. Juni 2016. Ebenso blieben die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit EUR 47,7 Mio. im Wesentlichen auf dem Niveau des 31. Dezember 2015 von EUR 47,0 Mio.

Der Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Bankkredite abzüglich liquider Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen ergibt, betrug zum Stichtag 43,3% (31. Dezember 2015: 44,4%). Werden die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit in diese Berechnung einbezogen, so errechnet sich ein LTV von 50,1% (31. Dezember 2015: 51,2%).

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Colonia beschäftigte im ersten Halbjahr 2016, wie auch im Vergleichszeitraum des Vorjahres und zum 31. Dezember 2015, keine eigenen Mitarbeiter. Die Gesellschaft ist operativ vollständig in den Konzern der TAG eingebunden. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden durch die Vorstände bzw. durch Mitarbeiter der TAG wahrgenommen.

f) Weitere finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Loan to Value (LTV) werden durch die Colonia insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Zur diesbezüglichen Entwicklung wird auf die obigen Ausführungen im Abschnitt „Wirtschaftsbericht – Entwicklung des Immobilienportfolios der Colonia“ verwiesen.

III. Nachtragsbericht

Der Vorstand der Colonia und die Geschäftsführung der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, hatten bereits am 23. März 2016 bekannt gegeben, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (BGAV) zwischen der TAG BI als herrschendem Unternehmen und der Colonia als beherrschtem Unternehmen abzuschließen. Im Rahmen der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der Colonia, die am 29. August 2016 in Hamburg stattfindet, wurde am 20. Juli 2016 im Bundesanzeiger veröffentlicht, dass die TAG BI den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen eine Barabfindung in Höhe von EUR 7,19 je Aktie unterbreiten wird und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des BGAV eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende in Höhe von EUR 0,20 (Nettoausgleichsbetrag) je Aktie zusagt. Der BGAV bedarf zu seiner Wirksamkeit u. a. noch der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia sowie der Gesellschafterversammlung der TAG BI.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Colonia verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2016 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Auch unsere Prognose hat sich zum Ende des zweiten Quartals 2016 nicht verändert. Wir erwarten weiterhin für das laufende Geschäftsjahr 2016 einen FFO von rund EUR 17 Mio. sowie einen leicht verbesserten NAV im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2015.

Hamburg, 25. August 2016

Claudia Hoyer

Martin Thiel

Konzernbilanz
zum 30. Juni 2016

AKTIVA	30.06.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	706.164	701.835
Immaterielle Vermögenswerte	6	17
Sachanlagen	321	334
Beteiligungen	4.870	4.870
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.469	5.610
Latente Steuern	242	242
	717.072	712.908
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	152	152
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.149	3.765
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36	1
Ertragsteuererstattungsansprüche	1	54
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.915	744
Liquide Mittel	8.614	8.379
	13.867	13.095
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	6	0
	730.945	726.003

Konzernbilanz
zum 30. Juni 2016

PASSIVA	30.06.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	44.381	44.381
Kapitalrücklage	200.395	200.395
Kumuliertes Konzernergebnis	42.810	35.668
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	287.586	280.444
Auf Anteile nicht- beherrschender Gesellschafter entfallend	11.892	11.511
	299.478	291.955
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	302.223	308.102
Latente Steuern	60.039	58.992
	362.262	367.094
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	3.107	1.413
Ertragsteuerschulden	102	12
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.325	11.985
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.644	3.669
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	47.721	46.982
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.306	2.893
	69.205	66.954
	730.945	726.003

Konzerngesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	01.01.-30.06.2016 TEUR	01.01.-30.06.2015 TEUR
Gesamte Umsatzerlöse	**27.955**	**59.196**
Umsätze aus Vermietung	27.925	27.460
Aufwendungen aus Vermietung	-6.648	-7.704
Mietergebnis	21.277	19.756
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	30	31.736
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-25	-25.507
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	5	6.229
Sonstige betriebliche Erträge	142	532
Rohergebnis	**21.424**	**26.517**
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-77	-59
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-713	-706
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.457	-4.748
EBIT	**16.177**	**21.004**
Beteiligungsergebnis	113	190
Zinsertrag	124	177
Zinsaufwand	-7.681	-9.538
EBT	**8.733**	**11.833**
Ertragsteuern	-1.171	-1.174
Sonstige Steuern	-40	0
Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis	**7.522**	**10.659**
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	380	343
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	7.142	10.316
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	0,16	0,24
verwässert	0,16	0,24

Konzernkapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	01.01.-30.06.2015 TEUR	01.01.-30.06.2015 TEUR
Konzernergebnis	**7.522**	**10.659**
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	7.557	9.361
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	123	75
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	77	59
Gewinn aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	- 5	- 6.229
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	713	706
Veränderungen der latenten Steuern	1.047	1.099
Veränderungen der Rückstellungen	1.694	1.461
Erhaltene Zinsen	124	177
Gezahlte Zinsen	- 7.918	- 7.981
Erhaltene / Gezahlte Ertragsteuern	20	- 118
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	- 1.575	428
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	- 369	1.372
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**9.010**	**11.069**
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	30	19.036
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 4.360	- 3.713
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	- 53	- 58
Einzahlungen aus dem Abgang von anderen finanziellen Vermögenswerten	254	1.184
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 4.129**	**16.449**
Finanzierung durch den Mehrheitsgesellschafter	704	- 65.272
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	- 5.544	- 6.472
Auszahlungen für die Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	- 3.605
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 4.840**	**- 75.349**
Liquide Mittel am Anfang der Periode	**5.880**	**74.093**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	41	- 47.831
Währungsumrechnung	0	24
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**5.921**	**26.286**

Konzerneigenkapitalentwicklung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital					Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Währungs-umrechnung	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2016	**44.381**	**200.395**	**0**	**35.668**	**280.444**	**11.511**	**291.955**
Konzernergebnis	0	0	0	7.142	7.142	381	7.523
Stand 30.06.2016	**44.381**	**200.395**	**0**	**42.810**	**287.586**	**11.892**	**299.478**

	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital					Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Währungs-umrechnung	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2015	**44.379**	**200.385**	**-24**	**18.157**	**262.897**	**10.740**	**273.637**
Konzernergebnis	0	0	0	10.659	10.316	343	10.659
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	2	9	0	0	11	0	11
Währungsumrechnung	0	0	24	0	24	0	24
Stand 30.06.2015	**44.381**	**200.394**	**0**	**28.816**	**273.248**	**11.083**	**284.331**

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Colonia Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Colonia“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sogenannten „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2015, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015 dargestellt.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Die Angaben im Konzernzwischenabschluss erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Erstmalig anzuwendende Änderungen zu IFRS 11 Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, IAS 1 Anhangangaben, IAS 16 und IAS 38 Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden, IAS 16 und IAS 41 Landwirtschaft: fruchttragende Gewächse, IAS 27 Equity-Methode in separaten Abschlüssen und Änderungen zu weiteren Standards in Zusammenhang mit den Verbesserungen zu IFRS 2012–2014 hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahresfinanzbericht.

Darüber hinaus basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2016 sind, neben dem Mutterunternehmen Colonia, grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Colonia beherrscht werden. Nach IFRS 10 liegt Beherrschung dann vor, wenn die Gesellschaft Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen hat und die Fähigkeit besitzt, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden solange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 ergaben sich zum 30. Juni 2016 keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Angaben zu einzelnen Positionen der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Für sämtliche Immobilien des Konzerns werden zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres durch die CBRE GmbH als unabhängiger Sachverständigen beizulegende Zeitwerte ermittelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus zulasten des Eigentümers anfallenden Bewirtschaftungskosten. Diese zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Sachverständigen auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind insofern mit Unsicherheit behaftet. Der auf Basis dieses Verfahrens ermittelte Bruttokapitalwert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalls anfallender Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in einen Nettokapitalwert überführt.

Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbaren Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Werts für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt.

Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in Berlin und in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die bei der Bewertung zum 30. September 2015 in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich auf durchschnittlich 8,1%.

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Immobilien um rund EUR 40 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 40 Mio.) Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Immobilien um rund EUR 15 Mio. (31. Dezember 2015: rund EUR 15 Mio.).

Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz erfassten Vermögensgegenstände und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	Bemessungs-hierarchie	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	706.164	701.835

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Konzernbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

30. Juni 2016	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie 1)	Zeitwert TEUR	Bemessungs-hierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	4.870	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.469	LaR	5.469	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.149	LaR	3.149	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36	LaR	36	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.915	LaR	1.915	Stufe 2
Liquide Mittel	8.614	LaR	8.614	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314.548	AmC	329.935	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	47.721	AmC	47.721	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.950	AmC	5.950	Stufe 2

31. Dezember 2015	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie 1)	Zeitwert TEUR	Bemessungs-hierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	4.870	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.610	LaR	5.610	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.765	LaR	3.765	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1	LaR	1	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	744	LaR	744	Stufe 2
Liquide Mittel	8.379	LaR	8.379	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.087	AmC	337.526	Stufe 2

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.982	AmC	46.982	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.562	AmC	6.562	Stufe 2

1)
AfS: Available for Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte)
LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)
AmC: Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

In Bezug auf die Renditeliegenschaften erfolgt zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres eine Neubewertung durch externe Sachverständige.

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 nicht wesentlich verändert.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 nicht wesentlich verändert, auch waren keine wesentlichen neuen Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Der Vorstand der Colonia und die Geschäftsführung der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, hatten bereits am 23. März 2016 bekannt gegeben, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (BGAV) zwischen der TAG BI als herrschendem Unternehmen und der Colonia als beherrschtem Unternehmen abzuschließen. Im Rahmen der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der Colonia, die am 29. August 2016 in Hamburg stattfindet, wurde am 20. Juli 2016 im Bundesanzeiger veröffentlicht, dass die TAG BI den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen eine Barabfindung in Höhe von EUR 7,19 je Aktie unterbreiten wird und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des BGAV eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende in Höhe von EUR 0,20 (Nettoausgleichsbetrag) je Aktie zusagt. Der BGAV bedarf zu seiner Wirksamkeit u. a. noch der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia sowie der Gesellschafterversammlung der TAG BI.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenwerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgesicherten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z. B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, 25. August 2016

Claudia Hoyer

Martin Thiel

F R E I S E I T E

Finanzkalender

25. August 2016	Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2016
29. August 2016	Hauptversammlung in Hamburg

Kontakt

Colonia Real Estate AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg
www.colonia.ag
Tel.: +49 (0) 40 380 32-0
Fax: +49 (0) 40 380 32-388