



Colonia Real Estate AG

Quartalsfinanzbericht Q1 2010

Überblick über das 1. Quartal 2010

Das 1. Quartal 2010 ist durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Wohnimmobilienportfolios geprägt. So verminderte sich die Leerstandsquote im Vergleich zum 31. Dezember 2009 um 0,6 % auf 13,0 %. Dies bedeutet eine höhere Nettoabsorption (mehr Neuvermietungen als Kündigungen) von rund 100 Wohneinheiten. Die Miete pro Quadratmeter blieb dabei mit EUR 4,60 nahezu konstant (31. Dezember 2009: EUR 4,59/qm).

Dementsprechend erhöhte sich das Net Operating Income im Vergleich zum 4. Quartal 2009 von 9,6 Mio. auf nunmehr EUR 10,4 Mio. Im Vergleich zum 1. Quartal 2009 reduzierte sich der NOI leicht von EUR 10,6 Mio. auf nunmehr EUR 10,4 Mio. (-1,5 %), was jedoch an der geringeren Anzahl von Wohnungen im Bestand zurückzuführen ist.

Ohne außerordentliche Effekte konnte im 1. Quartal 2010 ein positives Konzernperiodenergebnis vor Steuern von EUR 0,3 Mio. erwirtschaftet werden.

Kennzahlen über das 1. Quartal 2010

| UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE | in TEUR | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|---|---------|---------------------|---------------------|
| | | 01.01. - 31.03.2010 | 01.01. - 31.03.2009 |
| Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge) | | 23.356,6 | 24.021,5 |
| Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen) | | -15.146,1 | -16.380,2 |
| Net Rental Income (NRI) | | 14.067,9 | 15.089,6 |
| Net Operating Income (NOI) | | 10.415,1 | 10.577,5 |
| EBITDA | | 8.363,0 | 7.685,5 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 8.210,5 | 7.641,3 |
| EBT | | 310,4 | 7.825,5 |
| Konzernperiodenergebnis nach Steuern | | 118,0 | 7.702,9 |

| VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR | in TEUR | 31. März | 31. Dezember |
|--------------------------------|---------|-----------|--------------|
| | | 2010 | 2009 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 846.513,5 | 845.418,2 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 32.666,6 | 35.475,1 |
| Eigenkapital | | 243.859,0 | 246.381,7 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 586.154,3 | 587.396,6 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 49.166,8 | 47.115,0 |
| Bilanzsumme | | 879.180,1 | 880.893,3 |
| Eigenkapitalquote (in %) | | 27,7% | 28,0% |

| AKTIE | |
|---|------------------|
| Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2010 (in Euro) | 28.460.000 Euro |
| Anzahl Aktien zum 31. März 2010 | 28.460.000 Stück |
| Höchstkurs im 1. Quartal 2010 (in Euro) | 4,80 Euro |
| Tiefstkurs im 1. Quartal 2010 (in Euro) | 3,81 Euro |
| Marktkapitalisierung am 31. März 2010 (in EUR Mio.) | 136,0 |

Zwischenlagebericht über das 1. Quartal 2010

1. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse im 1. Quartal 2010

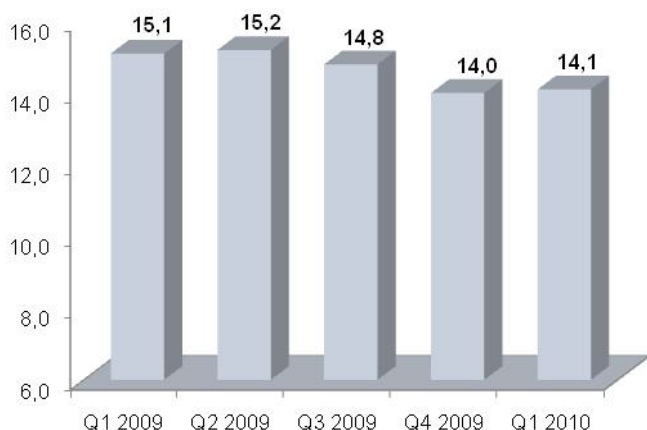
Anschließend an das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 hat sich das operative Geschäft auch im 1. Quartal 2010 weiter positiv entwickelt. Zwar sind die Einnahmen aus den Nettomieten (NRI) im Vergleich 1. Quartal 2009 mit dem 1. Quartal 2010 von EUR 15,1 Mio. auf EUR 14,1 Mio. leicht gesunken, was jedoch in der geringeren Anzahl an Wohnimmobilien im Bestand als im Vergleichsquarter 2009 begründet ist. Im 3. Quartal 2009 wurden rund 1.000 Wohneinheiten, rund 5,1 % des damaligen Bestands, veräußert. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen betragen im 1. Quartal 2009 rund EUR 1,3 Mio.

Die Veräußerung des Teilportfolios spiegelt sich auch im Ergebnis aus der Vermietung, dem NOI, wider, der ebenfalls um 1,5 % auf EUR 10,4 Mio. leicht gesunken ist.

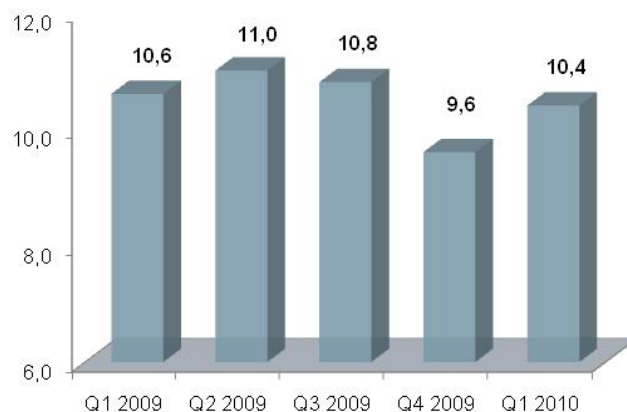
Vergleicht man das Ergebnis aus der Vermietung like-for-like so haben sich unsere Mieteinnahmen leicht verbessert. Dies zeigt auch der Abbau der Leerstandsquote auf 13,0 % sowie die Erhöhung der Miete pro Quadratmeter auf EUR 4,60. Im Vergleich (like-for-like) betrug die Leerstandsquote per 31. März 2009 noch 13,7 % und die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter EUR 4,58.

Der Net Asset Value blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2009 mit EUR 10,20 ebenfalls nahezu konstant (31. Dezember 2009: EUR 10,16).

Net Rental Income (NRI)



Net Operating Income (NOI)



| | 1. Quartal 2009 | 2. Quartal 2009 | 3. Quartal 2009 | 4. Quartal 2009 | 1. Quartal 2010 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 01.01.-31.03.2009 | 01.04.-30.06.2009 | 01.07.-30.09.2009 | 01.10.-31.12.2009 | 01.01.-31.03.2010 |
| Leerstandsquote in % | 13,7 | 13,9 | 13,9 | 13,6 | 13,0 |
| Durchschnittsmiete pro qm in Euro | 4,58 | 4,59 | 4,59 | 4,59 | 4,60 |

Segment Investment

Betrachtet man die Einzelportfolios so haben sich die Portfolios in Berlin (rund 4.600 Einheiten) besonders erfreulich entwickelt. Die Leerstandsquote reduzierte sich nochmals von 5,4 % zum Jahresende 2009 auf nunmehr 4,8 %. Somit liegen wir unterhalb der durchschnittlichen Leerstandsquote von 5,8 % in diesen Berliner Bezirken.

Auch unsere kleineren Portfolios im Norden und Westen Deutschlands haben sich weiter positiv entwickelt. So reduzierte sich die Leerstandsquote in unserem „Domus“ Portfolio (rund 1.100 Einheiten) von 5,8 % zum 31. Dezember 2009 auf nunmehr rund 5,0 %. Die Durchschnittsmieten blieben mit EUR 5,18 weiterhin stabil.

Im „Grasmus“ Portfolio (rund 1.400 Einheiten) konnten wir die Durchschnittsmiete pro qm seit Ende des Jahres 2009 leicht von EUR 4,39 auf EUR 4,42 erhöhen. Bei Neuvermietungen beträgt die durchschnittliche Miete pro qm EUR 4,60.

Auch in unserem „Emersion“ Portfolio in Salzgitter (rund 8.700 Einheiten) lassen sich im 1. Quartal 2010 Vermietungserfolge aufzeigen. Die so genannte Nettoabsorption (mehr Neuvermietungen als Kündigungen) betrug plus 65 Wohnungen, so dass die Leerstandsquote um 0,7 % reduziert werden konnte und nunmehr unter 20 % liegt.

Für unsere Portfolios in Elmshorn und Itzehoe (rund 1.500 Einheiten) haben wir im Februar 2010 den Preis des Immobilien Managers für das beste Management gewonnen. Der Preis wurde für die erfolgreiche und nachhaltige Neupositionierung der Wohnquartiere verliehen.

Zur Verbesserung der Qualität der Immobilien und der langfristigen Reduzierung des Leerstands wurden mehr als EUR 45 Mio. in die Gebäude und Wohnungen investiert, insbesondere in die energetische Sanierung der Bestände. Erster Erfolg der energetischen Sanierung war nicht nur die deutliche Reduzierung der Heiz- und Nebenkosten für die Mieter, sondern auch die Halbierung des CO₂ Ausstoßes. Seit September 2008 konnte der Leerstand von 29,4 % auf heute unter 10 % reduziert werden. Gleichzeitig stieg die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen von 4,73 auf 5,44 Euro je qm.

Die Umwidmung dieser Portfolios zeigt deutlich die Kompetenz unseres Asset Managements im Bereich der nachhaltigen Optimierung von Wohnimmobilien. Ein Segment, in dem wir weiter wachsen wollen und unser Know-how auch externen Bestandshaltern zur Verfügung stellen wollen.

Segment CRE Asset Management

Auch im Bereich des Asset Managements für Gewerbeimmobilien konnten wir im 1. Quartal 2010 Vermietungserfolge erzielen. So konnte für das City-Hochhaus in Leipzig die Tourismus und Marketing (LTM) GmbH als neuer Mieter für rund 840 qm gewonnen werden.

Des Weiteren konnte das CRE Asset Management rund 10.000 qm im World Trade Center (WTC) in Dresden neu an die Stadtverwaltung in Dresden vermieten. Das 1996 erbaute World Trade Center verfügt über mehr als 90.000 qm Büro-, Gewerbe- und Hotelflächen auf bis zu 16 Etagen. Seit die CRE das Asset Management des World Trade Centers im August 2008 übernommen hat, konnte der Vermietungsstand auf nunmehr über 96 % gesteigert werden.

2. Vermögens,- Finanz- und Ertragslage

Ertragslage des CRE Konzerns

Die kumulierten Erträge (vor Finanzerträgen) (Umsatz) verminderten sich im Vergleich zum 1. Quartal 2009 leicht um 2,8 % auf EUR 23,4 Mio. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im 1. Quartal 2009 noch Mieteinnahmen in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. aus ca. 1.000 Wohneinheiten enthalten sind, die im 3. Quartal 2009 veräußert wurden. Somit haben sich die Mieteinnahmen im Quartalsvergleich nur aufgrund der verminderten Anzahl von Wohnungen verringert. Positiv entwickelten sich die Umsätze aus dem Asset Management, die sich um 21,4 % auf EUR 1,7 Mio. erhöhten. Auch die Veräußerung von Einzelimmobilien trug mit EUR 0,3 Mio. (+285,1 %) zum Umsatz bei.

Die kumulierten Aufwendungen (vor Finanzaufwendungen) reduzierten sich nochmals um 7,5 % im Vergleich zum 1. Quartal 2009. Auch hier gilt zu berücksichtigen, dass für die im 3. Quartal 2009 veräußerten Wohnungen keine operativen Heiz- und Betriebskosten angefallen sind.

Aufgrund der durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen sanken die Aufwendungen aus dem Asset Management um 8,1 % auf EUR 1,6 Mio. im 1. Quartal 2010 und trugen somit ebenfalls zur Reduzierung der gesamten operativen Aufwendungen bei.

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|--|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten | 20.960,4 | 22.182,6 |
| Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 324,6 | 84,3 |
| Umsätze aus dem Asset Management | 1.700,3 | 1.400,1 |
| Sonstige Einkünfte | 371,3 | 354,5 |
| Gesamt Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz) | 23.356,6 | 24.021,5 |

Wie bereits dargestellt, enthielten im 1. Quartal 2009 die Sollmieten und somit auch die Nettomieteinnahmen (NRI) noch die vollständigen Mieteinnahmen aus dem im September 2009 verkauften Teilportfolio in Berlin mit rund 1.000 Wohneinheiten. Durch die verminderte Anzahl von Wohneinheiten im gesamten Portfolio

reduzierten sich die Nettomieteinnahmen (NRI) im Quartalsvergleich Q1 2009 zu Q1 2010 von EUR 15,1 Mio. auf EUR 14,1 Mio. zum 31. März 2010. Betrachtet man die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter, so ist diese mit EUR 4,60 pro qm im Quartalsvergleich nahezu konstant geblieben (31. März 2009: EUR 4,58/qm).

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|--|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Sollmieten | 16.864,6 | 18.064,8 |
| Erlösschmälerungen und Mietminderungen | -2.796,7 | -2.975,2 |
| Nettomieten (NRI) | 14.067,9 | 15.089,6 |
| Erträge aus der Weiterbelastung/Betriebskostenergebnis | 6.892,4 | 7.093,0 |
| Instandhaltung und Sanierung | -1.351,6 | -1.151,4 |
| Betriebskosten | -9.193,6 | -10.453,6 |
| Ergebnis aus der Vermietung (NOI) | 10.415,1 | 10.577,5 |

Die Verwaltungskosten, bestehend aus den Personal- und Sachkosten der Verwaltung sowie Abschreibungen verminderten sich im Quartalsvergleich um 4,1 % auf EUR -2,5 Mio.

Diese Reduzierung zeigt deutlich den Erfolg der bereits im Geschäftsjahr 2008 eingeleiteten und umgesetzten Kostensenkungsmaßnahmen.

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Personalaufwand | -934,6 | -1.183,6 |
| Sachaufwand | -1.527,7 | -1.426,6 |
| Abschreibungen | -82,0 | -44,2 |
| Verwaltungsaufwand | -2.544,3 | -2.654,4 |
| Restrukturierungsaufwand | -21,5 | -270,1 |

Auch unser Geschäftsbereich CRE Asset Management konnte von den umgesetzten Kostenmaßnahmen profitieren und erzielte im 1. Quartal 2010 ein leicht positives Ergebnis von EUR 0,1 Mio. (31. März 2009: EUR -0,3 Mio.).

Dabei erhöhten sich die Umsätze im Quartalsvergleich aus dem Asset Management von EUR 1,4 Mio. auf EUR 1,7 Mio. und die Aufwendungen reduzierten sich von EUR 1,7 Mio. auf EUR 1,6 Mio.

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|--|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Umsätze aus dem Asset Management | 1.700,3 | 1.400,1 |
| Aufwendungen für das Asset Management | -1.582,8 | -1.723,0 |
| Netto Ergebnis Asset Management | 117,5 | -322,9 |

Das EBITDA ist trotz geringerer Mieteinnahmen, aufgrund des Verkaufs eines Berliner Teilportfolios im 3. Quartal 2009, um 8,8 % auf EUR 8,4 Mio. angestiegen. Dies ist vor allem auf die nachhaltige Reduzierung der operativen Betriebskosten und der Verwaltungskosten zurückzuführen.

Da im 1. Quartal 2010 keine Marktwertanpassungen auf das Immobilienvermögen vorgenommen wurden, wurde das EBITDA nur durch die geringen laufenden Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beeinflusst. Somit betrug das EBIT im 1. Quartal 2010 EUR 8,2 Mio. Euro. Im Vergleich zum 1. Quartal 2009 eine Verbesserung um 7,4 %.

Aufgrund der teilweisen Neustrukturierung unserer Finanzierungen verbesserten sich die Finanzaufwendungen von EUR 8,6 Mio. auf nunmehr EUR 8,1 Mio. Betrachtet man das Finanzergebnis so ist zu berücksichtigen, dass das Finanzergebnis des 1. Quartals 2009 durch außerordentliche Erträge aus einem Darlehensverzicht in Höhe von EUR 8,7 Mio.

positiv beeinflusst wurde. Entsprechend überstiegen diese Effekte die Finanzaufwendungen, so dass im 1. Quartal 2009 ein positives Finanzergebnis von EUR 0,2 Mio. verzeichnet wurde. Eliminiert man diesen Einmaleffekt von EUR 8,7 Mio. so hätte das Finanzergebnis des 1. Quartals 2009 EUR -8,5 Mio. betragen. Im 1. Quartal 2010 betrug das Finanzergebnis EUR -7,9 Mio.

Auch beim Quartalsvergleich des Konzernperiodenergebnisses sind die Erträge aus dem Darlehensverzicht als Sondereffekt zu berücksichtigen. Das Vorsteuerergebnis reduzierte sich im Vergleich 1. Quartal 2009 und 2010 von EUR 7,8 Mio. auf nunmehr EUR 0,3 Mio. Stellt man die beiden Quartale ohne Berücksichtigung der positiven Effekte aus dem Darlehensverzicht gegenüber, so hat sich das Vorsteuerergebnis des CRE Konzerns jedoch verbessert.

Im 1. Quartal 2010 konnte nach Steuern ein positives Periodenergebnis von EUR 0,1 Mio. erzielt werden.

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| EBITDA | 8.363,0 | 7.685,5 |
| EBIT | 8.210,5 | 7.641,3 |
| Erträge aus Darlehensverzicht | 0,0 | 8.700,2 |
| Finanzaufwendungen | -8.111,6 | -8.581,9 |
| Finanzerträge | 211,5 | 65,9 |
| EBT | 310,4 | 7.825,5 |
| Steuern | -192,4 | -122,6 |
| Periodenergebnis nach Steuern | 118,0 | 7.702,9 |

Vermögens- und Finanzlage des CRE Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31. März 2010 blieb mit EUR 879,2 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2009 nahezu konstant (31. Dezember 2009: EUR 880,9 Mio.). Die langfristigen Vermögenswerte von EUR 846,5 Mio. umfassen im Wesentlichen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 815,0 Mio.

Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien haben sich von EUR 6,3 Mio. auf nunmehr EUR 11,7 Mio. erhöht. Dies beruht vor allem auf dem Eigentumsübergang für ein kleines Immobilienportfolio in Berlin, welches ausschließlich für den Wiederverkauf erworben wurde. Der Kauf der rund 90 Wohneinheiten wurde bereits im Geschäftsjahr 2009 notariell beurkundet und unter den geleisteten Anzahlungen (Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) gebucht. Aufgrund des Eigentumsübergangs reduzierten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um den entsprechenden Betrag auf EUR 9,0 Mio. (31. Dezember 2009: EUR 14,4 Mio.).

Auf der Passivseite der Bilanz verminderte sich das Eigenkapital geringfügig um 1,0 % auf EUR 243,9 Mio. zum 31. März 2010. Somit verminderte sich ebenfalls die Eigenkapitalquote leicht von 28,0 % auf 27,7 % zum 31. März 2010.

Die Summe der Schulden in Höhe von EUR 635,3 Mio. setzt sich vor allem aus Finanzschulden von EUR 499,9 Mio., dem anzusetzenden Wert der Wandelschuldverschreibung von EUR 58,0 Mio. sowie passiver latenter Steuern von EUR 42,4 Mio. zusammen.

Die Finanzschulden blieben mit EUR 499,9 Euro nahezu unverändert (31. Dezember 2009: EUR 501,1 Mio.), sprich einer Verminderung um EUR 1,2 Mio. Betrachtet man die Fristigkeit der Finanzschulden, so reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden um EUR 3,6 Mio. (-0,7 %) auf EUR 474,0 Mio., wohingegen sich die kurzfristigen Finanzschulden leicht um EUR 2,3 Mio. auf EUR 25,9 Mio. erhöhten. Eine detaillierte Aufstellung über die Restlaufzeiten der Darlehen kann dem Zwischenanhang entnommen werden.

| AKTIVA | 31. März | 31. Dezember |
|----------------------------------|------------------|---------------------|
| Angaben in TEUR | 2010 | 2009 |
| Langfristige Vermögenswerte | 846.513,5 | 845.418,2 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 32.666,6 | 35.475,1 |
| Summe der Vermögenswerte | 879.180,1 | 880.893,3 |
| PASSIVA | | |
| Eigenkapital | 243.859,0 | 246.381,7 |
| Langfristige Schulden | 586.154,3 | 587.396,6 |
| Kurzfristige Schulden | 49.166,8 | 47.115,0 |
| Eigenkapital und Schulden | 879.180,1 | 880.893,3 |

Die liquiden Mittel zum 31. März 2010 betragen EUR 11,2 Mio. (31. Dezember 2009: EUR 13,1 Mio.). Der Rückgang beruht vor allem aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit, resultierend aus Auszahlungen für Tilgungsleistungen in Höhe von EUR 5,3 Mio.

Der operative Mittelzufluss erhöhte sich im Vergleich zum 1. Quartal 2009 von EUR 3,3 Mio. auf EUR 6,5 Mio., so dass sich nach Zinsen und Ertragsteuern ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR 1,0 Mio. ergibt. Im 1. Quartal 2009 betrug der Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit noch EUR 4,1 Mio.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von EUR 1,2 Mio. resultiert überwiegend aus getätigten Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 1,0 Mio. Nach Berücksichtigung des Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit von EUR 2,5 Mio. ergibt sich eine zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds von EUR -2,7 Mio. (1. Quartal 2009: EUR -5,3 Mio.). Im Vergleich zum 1. Quartal 2009 ist der Finanzmittelfonds zum 31. März 2010 um EUR 1,8 Mio. höher und beträgt EUR 7,0 Mio.

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|--|------------------------|------------------------|
| Angaben in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 1.012,6 | -4.082,9 |
| Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -1.177,7 | -2.207,0 |
| Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit | -2.523,7 | 1.015,9 |
| Veränderung des Finanzmittelfonds | -2.688,8 | -5.274,0 |
| Währungsumrechnung | 22,2 | 0,0 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 9.618,6 | 10.410,1 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 6.952,0 | 5.136,1 |
| davon liquide Mittel | 11.152,5 | 10.217,7 |
| davon Kontokorrentverbindlichkeiten | -4.200,5 | -5.081,6 |

3. Chancen- und Risikobericht

Wie jedes Unternehmen ist auch die Colonia Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Chancen und Risiken ausgesetzt. Der Vorstand der CRE AG hat geeignete Risikomanagementprozesse und Kontrollsysteme in den Konzern integriert, um Risiken zu vermeiden bzw. entstandene Risiken zu steuern und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ebenso werden Potentiale 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 2009 entnommen werden. Die Aussagen des Risikoberichts haben auch weiterhin ihre Gültigkeit. Dem Vorstand der Colonia Real Estate AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtszeitraums zum 31. März 2010 hat die Colonia Real Estate AG am 14. April 2010 per Ad-hoc-Meldung bekannt gegeben, dass Friedrich Thiele das Unternehmen zum 30. April 2010 verlassen wird und aus dem Vorstand der Colonia Real Estate ausscheidet. Seine Aufgaben innerhalb des Vorstands wird der Vorstandsvorsitzende Stephan Rind übernehmen. Über eine mögliche Nachfolge von Herrn Thiele wird der Aufsichtsrat zu gegebener Zeit entscheiden. Im Zuge der Gespräche wurde der Vorstandsvertrag des Finanzvorstands, Volker Lemke, vorzeitig um weitere drei Jahre bis September 2013 verlängert.

Des Weiteren haben wir bekannt gegeben, dass die Colonia Real Estate ihren Anteil an der CRE Resolution GmbH gemäß notariellem Kaufvertrag zum 30. Juni 2010 auf 100 % aufstocken wird. Vor dem Hintergrund der strukturellen Neuausrichtung des Dienstleistungsbereichs der CRE Gruppe haben die geschäftsführenden Gesellschafter Christoph Wittkop und Maximilian Isenberg die CRE Resolution GmbH Ende April 2010 verlassen. Als langjähriger Verantwortlicher für den Bereich Asset Management für Wohnimmobilien wird Eckhard Holländer zukünftig diesen Bereich als Geschäftsführer der CRE Resolution GmbH verantworten. Für die Geschäftsführung des Bereichs Gewerbeimmobilien konnten wir Michael Amann als neues Mitglied der

5. Prognosebericht

Gerade die letzten Wochen haben gezeigt, welche beträchtlichen Ausmaße die Verschuldungskrise in Griechenland und anderen europäischen Staaten auf die Märkte hatte. Besonders an den Kapitalmärkten herrscht weiterhin eine enorme Unsicherheit, die die Abgabe einer detaillierten Prognose über die weiteren Entwicklungen erschweren. Wie bereits ausführlich im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2009 dargestellt, halten wir bei konstanten Marktbedingungen an unserer Strategie des moderaten Wachstums fest.

Geschäftsleitung gewinnen.

Zur weiteren Verbesserung unserer Finanzierungsstruktur haben wir am 21. April 2010 eine Wandelschuldverschreibung mit fünfjähriger Laufzeit begeben. Das Emissionsvolumen beträgt EUR 11,4 Mio. Es ist vorgesehen, die Erlöse aus der Schuldverschreibung zur Ablösung bestehender hochverzinslicher Mezzanine-Darlehen zu verwenden, deren ursprüngliche Laufzeit Ende 2010 bzw. Mitte 2012 endet. Durch die Ablösung der Mezzanine-Finanzierung und die mit der Schuldverschreibung verbundenen günstigeren Konditionen verbessert die Gesellschaft nicht nur ihre Finanzierungsstruktur, sondern durch die Zinseinsparungen auch ihren laufenden Cashflow.

Die genauen Konditionen der Wandelschuldverschreibung können der Internetseite www.cre.ag entnommen werden. Auch ist die Wandelschuldverschreibung unter der ISIN: DE000A1EMFA2 im Freiverkehr an der Frankfurter Börse zum Handel zugelassen.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2010 haben wir gezeigt, dass wir auf einem guten Weg sind unsere gesteckten Ziele für 2010 zu erreichen. Der Bereich CRE Asset Management ist zurück in der Gewinnzone, wir konnten Leerstände in unseren Beständen reduzieren und den Cashflow aus der Immobilie erhöhen. Durch die Begebung der Wandelanleihe konnten wir unsere Finanzierungsstruktur Cashflow schonend weiter verbessern. Auch halten wir an unserer Zielsetzung fest, unseren Wohnimmobilienbestand im Laufe 2010 moderat ausbauen zu wollen.

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzernbilanz zum 31. März 2010

AKTIVA

| in TEUR | 31. März 2010 | 31. März 2009 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 815.035,9 | 814.210,0 |
| Sachanlagen | 644,5 | 666,9 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 3.455,0 | 3.435,1 |
| Beteiligungen | 8.214,6 | 8.213,6 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 6.477,9 | 6.302,5 |
| Aktive latente Steuern | 12.685,6 | 12.590,1 |
| Summe langfristige Vermögenswerte | 846.513,5 | 845.418,2 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Zur Veräußerung bestimmte Immobilien | 11.738,2 | 6.264,6 |
| Ertragsteuerforderungen | 776,7 | 1.707,7 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 8.999,3 | 14.430,9 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 11.152,4 | 13.071,9 |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte | 32.666,6 | 35.475,1 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 0,0 | 0,0 |
| SUMME VERMÖGENSWERTE | 879.180,1 | 880.893,3 |

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzernbilanz zum 31. März 2010

PASSIVA

| in TEUR | 31. März 2010 | 31. März 2009 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 28.460,0 | 28.460,0 |
| Andere Rücklagen | 234.364,9 | 234.305,4 |
| Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs | -20.691,8 | -18.330,6 |
| Währungsumrechnung | -20,8 | -43,0 |
| Eigene Anteile | -11,6 | -11,6 |
| Gewinnrücklagen | 1.555,7 | 1.537,5 |
| Den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital | 243.656,4 | 245.917,7 |
| Minderheitenanteile | 202,6 | 464,0 |
| Summe Eigenkapital | 243.859,0 | 246.381,7 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Finanzschulden | 474.001,7 | 477.558,1 |
| Wandelschuldverschreibung | 58.019,9 | 57.377,2 |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 59,5 | 57,2 |
| Derivative Finanzinstrumente (langfristig) | 11.641,7 | 9.728,5 |
| Passive latente Steuern | 42.431,5 | 42.675,6 |
| Summe langfristige Verbindlichkeiten | 586.154,3 | 587.396,6 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.200,5 | 3.453,3 |
| Finanzschulden, kurzfristiger Teil | 25.904,6 | 23.576,9 |
| Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig) | 4.896,1 | 3.703,8 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 13.358,2 | 15.364,0 |
| Steuerverbindlichkeiten | 807,4 | 1.017,0 |
| Sonstige Rückstellungen | 0,0 | 0,0 |
| Summe kurzfristige Verbindlichkeiten | 49.166,8 | 47.115,0 |
| SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | 879.180,1 | 880.893,3 |

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzern-Gesamtergebnisrechnung zum 31. März 2010

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|--|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge) | 23.356,6 | 24.021,5 |
| Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen) | -15.146,1 | -16.380,2 |
| Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten | 20.960,4 | 22.182,6 |
| Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen | -10.545,3 | -11.605,1 |
| Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 10.415,1 | 10.577,5 |
| Umsätze aus dem Asset Management | 1.700,3 | 1.400,1 |
| Aufwendungen aus dem Asset Management | -1.582,8 | -1.723,0 |
| Netto Ergebnis aus dem Asset Management | 117,5 | -322,9 |
| Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 324,6 | 84,3 |
| Buchwert der veräußerten Immobilien | -293,0 | -67,3 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 31,6 | 17,0 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -2.544,3 | -2.654,4 |
| Restrukturierungsaufwand | -21,5 | -270,1 |
| Sonstige Einkünfte | 371,3 | 354,5 |
| Sonstige Aufwendungen | -103,9 | -60,3 |
| Sonstiges Nettoergebnis | 267,4 | 294,2 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | -55,3 | 0,0 |
| Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | 0,0 | 0,0 |
| Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | 0,0 | 0,0 |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert | 0,0 | 0,0 |
| Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen | 8.210,5 | 7.641,3 |
| Finanzaufwendungen | -8.111,6 | -8.581,9 |
| Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften | 0,0 | 0,0 |
| Erträge aus Darlehensverzicht | 0,0 | 8.700,2 |
| Finanzerträge | 211,5 | 65,9 |
| Finanzergebnis | -7.900,1 | 184,2 |
| Konzernperiodenergebnis vor Steuern | 310,4 | 7.825,5 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -192,4 | -122,6 |
| Konzernperiodenergebnis | 118,0 | 7.702,9 |

IFRS - Konzern-Gesamtergebnisrechnung zum 31. März 2010

| | in TEUR | 1. Quartal 2010 01.01.-31.03.2010 | 1. Quartal 2009 01.01.-31.03.2009 |
|--|---------|---|---|
| Zuteilung auf: | | | |
| Aktionäre des Konzerns | | 18,2 | 7.639,2 |
| Minderheitenanteile | | 99,8 | 63,7 |
| Konzernperiodenergebnis | | 118,0 | 7.702,9 |
| Ergebnis je Aktie (in Euro) | | | |
| unverwässert | | 0,004 | 0,34 |
| verwässert | | 0,009 | 0,35 |
| Konzernperiodenergebnis | | 118,0 | |
| Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges) Erfolgsneutrale Änderung | | -2.836,4 | -6.356,0 |
| Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen | | 457,4 | 1.038,9 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | | -2.379,0 | -5.317,1 |
| Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust) | | | |
| Zuteilung auf: | | | |
| Aktionäre des Konzerns | | -2.343,0 | 2.367,6 |
| Minderheitenanteile | | 82,0 | 18,2 |
| Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust) | | -2.261,0 | 2.385,8 |

Colonia Real Estate AG, Köln
Konzernkapitalflussrechnung für das 1. Quartal 2010

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|---|---------------------|---------------------|
| in TEUR | 01.01. - 31.03.2010 | 01.01. - 31.03.2009 |
| LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Konzernperiodenergebnis | 118,0 | 7.702,9 |
| zzgl. Finanzergebnis | 7.900,1 | -184,2 |
| zzgl. Ergebnis "Debt-buy-Back" | 0,0 | 0,0 |
| zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 192,4 | 122,6 |
| = Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen | 8.210,5 | 7.641,3 |
| Aktienbasierte Vergütung | 59,5 | 263,1 |
| Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien | 0,0 | 0,0 |
| Gewinn/ Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 55,5 | 0,0 |
| Veränderung der Pensionsrückstellungen | 2,4 | 4,1 |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte | 81,7 | 0,0 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 70,8 | 112,0 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen | -64,9 | 0,0 |
| Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien | 293,0 | -2.154,7 |
| Veränderung der Finanzschulden, die den zur Veräußerung bestimmten Immobilien zuzuordnen sind | 0,0 | 355,2 |
| Veränderung der Forderungen | -189,7 | 1.988,2 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten | -2.005,9 | -4.934,6 |
| Operativer Mittelzufluss | 6.512,9 | 3.274,6 |
| Zinsauszahlungen | -6.183,3 | -7.459,5 |
| Zinseinzahlungen | 36,2 | 65,9 |
| Gezahlte Ertragsteuern | 646,8 | 36,1 |
| Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 1.012,6 | -4.082,9 |
| INVESTITIONSTÄTIGKEIT | | |
| Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 103,2 | 0,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | -984,6 | -2.474,8 |
| Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte | -150,0 | -46,0 |
| Auszahlungen für sonstige Immobilien | -145,3 | 0,0 |
| Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen | -1,0 | 313,8 |
| Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -1.177,7 | -2.207,0 |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 0,0 | 0,0 |
| Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung | 0,0 | 0,0 |
| Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter | -343,4 | -460,2 |
| Erwerb Minderheitenanteile | 0,0 | 0,0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen | 3.085,5 | 29.916,6 |
| Auszahlung für die Tilgung von Darlehen | -5.265,8 | -28.440,5 |
| Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit | -2.523,7 | 1.015,9 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -2.688,8 | -5.274,0 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 9.618,6 | 10.410,1 |
| Währungsumrechnung | 22,2 | 0,0 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 6.952,0 | 5.136,1 |

Colonia Real Estate AG

Konzerneigenkapitalspiegel für das 1. Quartal 2010

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

| in TEUR | Gezeichnetes Kapital | Andere Rücklagen | Gewinnrücklage | Eigene Aktien | Other comprehensive income | Währungsumrechnung | Summe | Minderheitenanteile | Gesamt |
|--|----------------------|------------------|----------------|---------------|----------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Stand am 1. Januar 2010 | 28.460,0 | 234.305,4 | 1.537,5 | -11,6 | -18.330,6 | -43,0 | 245.917,7 | 464,0 | 246.381,7 |
| Nettoverlust Cash-Flow-Hedge | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -2.361,2 | 0,0 | -2.361,2 | -17,8 | -2.379,0 |
| Konzernperiodenüberschuss | 0,0 | 0,0 | 18,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 18,2 | 99,8 | 118,0 |
| Gesamtergebnis der Periode | 0,0 | 0,0 | 18,2 | 0,0 | -2.361,2 | 0,0 | -2.343,0 | 82,0 | -2.261,0 |
| Barkapitalerhöhung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aktienbasierte Vergütung | 0,0 | 59,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 59,5 | 0,0 | 59,5 |
| Rücklage für eigene Anteile | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Veränderungen der Minderheitenanteile | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -343,4 | -343,4 |
| Währungsumrechnung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 22,2 | 22,2 | 0,0 | 22,2 |
| Stand am 31. März 2010 | 28.460,0 | 234.364,9 | 1.555,7 | -11,6 | -20.691,8 | -20,8 | 243.656,4 | 202,6 | 243.859,0 |

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

| in TEUR | Gezeichnetes Kapital | Andere Rücklagen | Gewinnrücklage | Eigene Aktien | Other comprehensive income | Währungsumrechnung | Summe | Minderheitenanteile | Gesamt |
|--|----------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Stand am 1. Januar 2009 | 22.825,6 | 222.292,8 | -6.567,5 | -7,1 | -14.311,2 | 0,0 | 224.232,6 | 1.059,2 | 225.291,8 |
| Nettoverlust Cash-Flow-Hedge | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -5.298,9 | 0,0 | -5.298,9 | -18,2 | -5.317,1 |
| Konzernperiodenüberschuss | 0,0 | 0,0 | 7.639,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7.639,2 | 63,7 | 7.702,9 |
| Gesamtergebnis der Periode | 0,0 | 0,0 | 7.639,2 | 0,0 | -5.298,9 | 0,0 | 2.340,3 | 45,5 | 2.385,8 |
| Barkapitalerhöhung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aktienbasierte Vergütung | 0,0 | 263,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 263,2 | 0,0 | 263,2 |
| Rücklage für eigene Anteile | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Veränderungen der Minderheitenanteile | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -460,2 | -460,2 |
| Währungsumrechnung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Stand am 31. März 2009 | 22.825,6 | 222.556,0 | 1.071,7 | -7,1 | -19.610,1 | 0,0 | 226.836,1 | 644,5 | 227.480,6 |

Zwischenabschluss und Anhang der Colonia Real Estate AG zum 1. Quartal 2010

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 CRE Konzern oder die CRE Gruppe) ist die CRE Gruppe eine Investment- und Managementgesellschaft mit Geschäftstätigkeit in Deutschland. Als Investmentgesellschaft ist sie spezialisiert auf den Erwerb, die Bestandshaltung und den Verkauf von Wohnimmobilien für den Eigenbestand sowie die Beteiligung an Co-Investments mit institutionellen Partnern, sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnimmobilien. Weiterer Geschäftsschwerpunkt ist das Asset Management, sowohl für unsere eigenen Bestände, als auch die externer Immobilieneigentümer, mit dem Ziel der Ertragsoptimierung und der langfristigen Umsetzung von Wertsteigerungspotentialen.

2. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. März 2010 wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 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 Zwischenbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangangaben, die gemäß IFRS für einen Konzernabschluss zum Ende des Geschäftsjahres erforderlich sind.

Der Konzern-Zwischenabschluss über das 1. Quartal 2010 ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2009 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kann dem Anhang des Konzernabschlusses über das Geschäftsjahr 2009 entnommen werden.

Der vorliegende, ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss enthält nach Ansicht des Vorstands alle notwendigen Angaben, um eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum zu geben. Die im 1. Quartal 2010 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

In Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss der Vorstand bei der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses teilweise Ermessensentscheidungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen. Diese können sowohl Einfluss auf die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen sowie auf den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und die Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der Konzern-Zwischenabschluss über das 1. Quartal 2010 wurde in Euro aufgestellt.

3. Konsolidierung

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und all ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften zum 31. März 2010. 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 umfasst 18 Tochterunternehmen, davon zwei Gesellschaften mit Sitz im Ausland. Änderungen im Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2009 haben sich somit im geringen Umfang ergeben, da der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2009 noch 16 Tochtergesellschaften umfasste. Bei den zwei neu gegründeten Gesellschaften handelt es sich derzeit um reine Mantelgesellschaften. Eine Aufstellung der Tochtergesellschaften kann Punkt 4 der Angaben des Konzernanhangs 2009 entnommen werden.

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Eigentümern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist. Sie werden innerhalb der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz separat ausgewiesen.

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Wohn- und in geringem Umfang Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten und nicht vom Konzern genutzt werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der von externen, zertifizierten Gutachtern ermittelt wird. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt bei der CRE AG halbjährlich. Zum 31. März 2010 betragen die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien EUR 815,0 Mio., davon entfallen EUR 802,8 Mio. oder 98,5 % auf den Wohnimmobilienbestand.

5. Beteiligungen und sonstige finanziellen Vermögenswerte

Der CRE Konzern hält zum 31. März 2010 Beteiligungen mit einem Buchwert von EUR 8,2 Mio. und damit verbundene Gesellschafterdarlehen von EUR 6,5 Mio. Die Höhe der einzelnen Beteiligungen liegt zwischen 2,75 % und maximal 15,0 %; Änderungen zum 31. Dezember 2009 haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben. Eine genaue Darstellung über die Beteiligungen der CRE Gruppe kann Seite 37 des Geschäftsberichts 2009 entnommen werden.

6. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

Unter den zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden solche Immobilien ausgewiesen, die direkt mit dem Ziel einer Weiterveräußerung erworben wurden. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2009 erhöhten sich die zur Veräußerung bestimmten Immobilien durch Zukäufe von EUR 6,3 Mio. auf EUR 11,7 Mio. zum 31. März

2010. Dabei erfolgte der notarielle Ankauf bereits in 2009, lediglich der Eigentumsübergang erfolgte im Berichtsquartal.

7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Colonia Real Estate AG beträgt zum 31. März 2010 unverändert EUR 28.460.000 und ist in Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Das Eigenkapital zum 31. März 2010 blieb mit EUR 243,9 Mio. nahezu konstant (31. Dezember 2009: EUR 246,4 Mio.). Die Entwicklung des Eigenkapitals kann dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

8. Verzinsliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung

Die verzinslichen Verbindlichkeiten umfassen kurz- und langfristige Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die gesamten Finanzschulden (lang- und kurzfristig) verminderten sich im Vergleich zur Vorperiode zum 31. Dezember 2009 leicht aufgrund von Tilgungsleistungen um EUR 1,2 Mio. auf EUR 499,9 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich leicht von EUR 3,5 Mio. auf EUR 4,2 Mio. Die bereits in 2006 begebene Wandelschuldverschreibung wird zum 31. März 2010 ebenfalls nahezu unverändert mit EUR 58,0 Mio. bilanziert (31. Dezember 2009: EUR 57,4 Mio.).

Eine detaillierte Übersicht über die Restlaufzeiten unserer Darlehen und der Wandelschuldverschreibung zu Nominalwerten (Rückzahlungswerte) können der folgenden Übersicht entnommen werden.

| Jahr der Fälligkeit | 31.03.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| in TEUR | | |
| 2010 | 15.104,0 | 12.245,9 |
| 2011 | 60.905,6 | 60.905,6 |
| 2012 | 19.815,7 | 21.138,2 |
| 2013 | 218.054,5 | 218.273,7 |
| 2014 | 131.265,9 | 131.516,7 |
| 2015 | 123.090,6 | 123.069,0 |
| GESAMT | 568.236,3 | 567.149,1 |

9. Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ermittelt sich aus den Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten von EUR 21,0 Mio. abzüglich der betrieblichen

Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen von EUR 10,6 Mio. Die betrieblichen Aufwendungen enthalten sowohl weiterbelastbare Kosten als auch Kosten, die nicht an den Mieter weiterbelastet werden können. Zu den nicht weiterbelastbaren Kosten zählen Instandhaltungsaufwendungen und Verwalterkosten sowie Nebenkosten, die auf leer stehende Wohneinheiten entfallen. Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betrug im Berichtszeitraum EUR 10,4 Mio.

10. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|---|------------------------|------------------------|
| in TEUR | 01.01. - 31.03.2010 | 01.01. - 31.03.2009 |
| Zinsen für langfristige Darlehen | -7.606,3 | -8.189,4 |
| Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten | -236,2 | -392,5 |
| Ineffektivitäten aus Swapgeschäften | -269,1 | 0,0 |
| Finanzaufwendungen | -8.111,6 | -8.581,9 |
| Erträge aus Darlehensverzicht | 0,0 | 8.700,2 |
| Erträge aus „Debt-buy-back“ | 23,1 | 0,0 |
| Erträge aus der Bewertung von Zinsabsicherungen | 188,4 | 65,9 |
| Finanzerträge | 211,5 | 65,9 |
| FINANZERGEBNIS | -7.900,1 | 184,2 |

11. Segmentberichterstattung

Entsprechend den Regeln des IFRS 8 sind einzelne Abschlussdaten nach Geschäftsbereichen und Regionen darzustellen. Derzeit besteht der CRE 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, u.a. der Muttergesellschaft Colonia Real Estate AG.

| Q1 2010 | Wohnen | Gewerbe | Asset Management | Überleitung | Konzern |
|-----------------------|----------|---------|------------------|-------------|----------|
| 01.01.- 31.03.2010 | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR |
| Erträge (Umsatz)* | 22.057,2 | 367,5 | 1.888,4 | -956,5 | 23.356,6 |
| EBITDA | 9.062,5 | 307,0 | 365,1 | -1.371,6 | 8.363,0 |
| EBIT | 9.037,8 | 307,0 | 294,6 | -1.429,0 | 8.210,4 |

* Gesamt Erträge ohne Finanzierungserträge

| Q1 2009 | Wohnen | Gewerbe | Asset Management | Überleitung | Konzern |
|------------------------|----------|---------|------------------|-------------|----------|
| 01.01. – 31.03.2009 | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR |
| Erträge (Umsatz)* | 22.844,5 | 338,7 | 1.352,9 | -645,8 | 23.890,3 |
| EBITDA | 10.124,4 | 244,1 | -110,0 | -2.168,1 | 8.090,4 |
| EBIT | 10.116,2 | 244,1 | -389,8 | -2.329,2 | 7.641,3 |

* Gesamt Erträge ohne Finanzierungserträge

Im Vergleich zum 1. Quartal 2009 sind die Erträge des Segments Wohnen mit EUR 22,1 Mio. leicht zurück gegangen (-3,4 %). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Ergebnis des 1. Quartals 2009 noch Mieteinnahmen von EUR 1,3 Mio. aus rund 1.000 Wohnungen enthält, die im 3. Quartal 2009 veräußert wurden. Die Erträge des Segments Gewerbe sind dagegen leicht um 8,5 % auf EUR 0,4 Mio. angestiegen.

Betrachtet man die Ergebniskennzahlen so haben sich diese vor allem im Segment Asset Management verbessert. Das EBIT des Segments Asset Management erhöhte sich von einem negativen Ergebnisbeitrag von EUR -0,4 Mio. auf einen positiven Beitrag von EUR 0,3 Mio., was vor allem auf die Reduzierung der Kosten zurückzuführen ist.

12. Ergebnis je Aktie

| | 1. Quartal 2010 | 1. Quartal 2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 01.01.-31.03.2010 | 01.01.-31.03.2009 |
| Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR) | 118,0 | 7.702,9 |
| Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) | 28.460,0 | 22.825,6 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro) | 0,004 | 0,34 |

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des den Aktionären der Colonia Real Estate AG zurechenbaren Periodenüberschusses durch die Anzahl der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien, mit Ausnahme der eigenen Anteile, die die Gesellschaft selber hält. Im Vergleich der beiden Quartale 2009 und 2010 ist zu berücksichtigen, dass das Periodenergebnis des 1. Quartals 2009 durch einen Darlehensverzicht in Höhe von EUR 8,7 Mio. positiv beeinflusst wurde.

13. Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Milfolium Management Inc. hält 17,98 % der Aktien der Colonia Real Estate AG. Die Anteile sind über die Liechtensteinische Landesbank AG dem Fürstentum Liechtenstein zuzurechnen. Die Liechtensteinische Landesbank AG hat der Colonia Real Estate AG ein Darlehen in Höhe von EUR 4,0 Mio. gewährt. Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 8,5 % zzgl. 3-Monats-Euribor verzinst.

Ansonsten haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss 2009 keine Änderungen hinsichtlich der Beziehungen zu nahestehenden Personen und/oder Unternehmen ergeben.

14. Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ablauf des Berichtszeitraums zum 31. März 2010 hat die Colonia Real Estate AG am 14. April 2010 per Ad-hoc-Meldung bekannt gegeben, dass Friedrich Thiele das Unternehmen zum 30. April 2010 verlassen wird und aus dem Vorstand der Colonia Real Estate ausscheidet. Seine Aufgaben innerhalb des Vorstands wird der Vorstandsvorsitzende Stephan Rind übernehmen. Über eine mögliche Nachfolge von Herrn Thiele wird der Aufsichtsrat zu gegebener Zeit entscheiden. Im Zuge der Gespräche wurde der Vorstandsvertrag des Finanzvorstands, Volker Lemke, vorzeitig um weitere drei Jahre bis September 2013 verlängert.

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 21. April 2010 eine Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit von fünf Jahren begeben. Das Emissionsvolumen beträgt EUR 11,4 Mio. Die Aktionäre konnten in der Zeit vom 22. April 2010 bis 5. Mai 2010 im Bezugsverhältnis 82:9 Aktien in Schuldverschreibungen beziehen. Die Wandelschuldverschreibung ist im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel

zugelassen. Weitere Angaben zur Wandelschuldverschreibung könne unserer Internetseite www.cre.ag entnommen werden.

15. 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



Stephan Rind

CEO



Volker Lemke

CFO