



Colonia REAL ESTATE AG

Quartalsfinanzbericht Q1 2011

Überblick über das 1. Quartal 2011

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

Im Februar 2011 hat die TAG das Ende 2011 eingeleitete freiwillige Übernahmeangebot abgeschlossen. Mit dem 15. Februar wurde die Schwelle von 50 % der Stimmrechte am Aktienkapital überschritten. Der langjährige Vorstandsvorsitzende Herr Stephan Rind sowie Herr Volker Lemke schieden aus dem Vorstand der Colonia aus, der Aufsichtsrat berief die Herren Rolf Elgeti, der den Vorsitz übernahm, und Hans-Ulrich Sutter in den Vorstand der Gesellschaft. Die Herren nehmen die Mandate nunmehr in Personalunion mit ihren Mandaten im Vorstand der TAG wahr.

Die Herren Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher legten ihre Aufsichtsratsmandate zum Ende des Berichtszeitraumes nieder. Nach Niederlegung der Mandate wurden die Herren Dr. Lutz R. Ristow und Torsten Cejka durch das Amtsgericht Köln zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Herr Dr. Ristow ist seit Anfang April Vorsitzender des Gremiums.

Die erzielten Gesamtumsätze zum Ende des 1. Quartals belaufen sich auf EUR 29,3 Mio. (Q1 2010: EUR 23,4 Mio.). Davon betragen die Umsätze aus Vermietung EUR 21,9 Mio. in 2011 nach 21,0 Mio. im Vergleichszeitraum 2010. Daraus ergibt sich ein Mietergebnis für das erste Quartal 2011 in Höhe von EUR 9,0 Mio. (Q1 2010: EUR 10,4 Mio.). Auf Ertragsebene führt der Aufwand für Restrukturierungsmaßnahmen im 1. Quartal 2011 in Höhe von EUR 4,6 Mio. auf Vorsteuerebene (EBT) zu einem negativen Ergebnis in Höhe von EUR 5,4 Mio. (Q1 2010: EUR 0,3 Mio.).

Auf Grund des Kontrollwechsel an den Stimmrechten der Colonia standen den Inhabern der zwei von der Colonia begebenen Wandelanleihen (2006/2011 und 2010/2015) ein Sonderkündigungs- sowie ein Sonderwandlungsrecht zu (Change of Control Klausel). Der daraus resultierende und darüber hinaus bestehende Refinanzierungsbedarf der Colonia wurde durch einen Rahmenkreditvertrag zwischen TAG und Colonia in Höhe von bis zu EUR 75,0 Mio. abgesichert, der zum 31. März in Höhe von EUR 5,0 Mio. in Anspruch genommen worden ist. Auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich die Aktienanzahl der Colonia auf 32.726.828 zum 31. März 2011.

Im Rahmen des Kosteneinsparungsprogramms hat die Colonia Ende März 2011 den Wechsel der Notierung ihrer Aktie (WKN 633800) vom Prime Standard in den General Standard beantragt. Gleichwohl wird der Vorstand der Colonia die Aktionäre auch zukünftig über den Geschäftsverlauf informieren und den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Berichts- und Meldepflichten nachkommen.

Zwischenlagebericht über das 1. Quartal 2011

1. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse im 1. Quartal 2011

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

Die Herren Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher legten ihre Aufsichtsratsmandate zum 31. März 2011 nieder. Zu neuen Aufsichtsräten bestellte das Amtsgericht Köln ab 1. April 2011 die Herren Dr. Lutz R. Ristow und Torsten Cejka. Anfang April wurde Dr. Lutz R. Ristow zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Klaus Lennartz zu seinem Vertreter gewählt.

Darüber hinaus informierte die Colonia die Inhaber der von ihr begebenen Wandelanleihen (2006/2011 und 2010/2015) über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht; die Fristen zur Ausübung waren am 31. März noch nicht abgelaufen.

Auf operativer Ebene ist nach der Übernahme der Kontrollmehrheit durch die TAG der Integrations- und Restrukturierungsprozess innerhalb des Konzerns eingeleitet worden. Die Zusammenführung der Stabsabteilungen ist angeschoben worden. Es ist geplant, fremd vergebene Verwaltungsverträge der eigenen Portfolios mittelfristig intern zu managen, als auch ausgelagerte Teile der Finanzbuchhaltung bis zum Jahresende in eine interne Verwaltung zu überführen. Die eingeleiteten Maßnahmen verfolgen nach wie vor die Strategie der Colonia, durch ein aktives Asset Management den Leerstand kontinuierlich zu reduzieren, bestehende Mietoptimierungspotenziale zu realisieren. Leider wirken sich die eingeleiteten Maßnahmen zunächst einmal negativ auf das Ergebnis aus. Zum Ende des 1. Quartals schlägt der Restrukturierungsaufwand in Höhe von EUR 4,6 Mio. zu Buche und führt zu einem negativen EBT in Höhe von EUR 5,4 Mio. nach EUR 0,3 Mio. im 1. Quartal 2010.

	1. Quartal 2010	2. Quartal 2010	3. Quartal 2010	4. Quartal 2010	1. Quartal 2011
	01.01.- 31.03.2010	01.04.- 30.06.2010	01.07.- 30.09.2010	01.10.- 31.12.2010	01.01.- 31.03.2011
Leerstandsquote in % auf die Fläche bezogen	16,9	16,1	15,8	15,6	16,0
Durchschnittsmiete pro qm in Euro	4,60	4,59	4,64	4,69	4,69

Segment Investment

In dem Segment Investment werden die Bestandsimmobilien der Colonia gebündelt. Der Fokus liegt hier vornehmlich auf dem Erwerb, der Entwicklung und der Bewirtschaftung renditestarker Wohnimmobilienportfolios für den Eigenbestand. Die Liegenschaften befinden sich an attraktiven Standorten in Regionen wie z.B. Hamburg/ Bremen, Berlin/ Ost, Nordrhein-Westfalen. Ein bedeutender Standort ist Salzgitter, da sich hier mit rund 8.700 Wohneinheiten und einer Fläche von über 530.000 m² fast die Hälfte des Portfolios befindet. Es ist auf die Stadtteile Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf verteilt. Seit Übernahme durch die TAG Immobilien AG wird mit Nachdruck an Konzepten und Maßnahmen gearbeitet, um die hohe Leerstandsrate in diesem Portfolio von derzeit 24 % zu reduzieren.

Um das Portfolio zu optimieren, wurde bereits im Dezember mit den Abrissvorbereitungen für drei Hochhauskomplexe in Salzgitter/ Fredenberg begonnen. Bereits im 1. Quartal wurden die drei Hochhäuser abgerissen. Die Aufräumarbeiten sowie die Renaturierung der Abrissflächen soll bis Mitte 2011 abgeschlossen sein. Die noch näher festzulegende Nachnutzung der Abrissflächen wird sich in das von der Stadt Salzgitter im Einvernehmen mit dem Land Niedersachsen beschlossene Konzept „Soziale Stadt“ einfügen.

Segment Service

Im Segment Service bietet die Colonia alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie gebündelt in ihrer Kompetenzplattform Colonia Real Estate Solutions an. Im 1. Quartal 2011 hat die Colonia Real Estate Solutions GmbH im Kölner Disch-Haus die Vermietung der letzten 530 m² Bürofläche erzielt. Somit ist das denkmalgeschützte Büro- und Geschäftshaus im Herzen der Kölner Innenstadt bis auf eine Einzelhandelsfläche vollständig vermietet.

Darüber hinaus konnten in den ersten drei Monaten 2011 zwei neue Mandate akquiriert werden: Zum einen handelt es sich um 25 Objekte einer großen deutschen Bank in Konstanz mit einem Volumen von EUR 45 Mio. und zum anderen um zehn Immobilien eines italienischen „Family Office“ in Berlin mit einem Volumen von EUR 80 Mio. Die Vorbereitung für die Zusammenführung der Asset Management Aktivitäten im TAG Konzern wurden eingeleitet.

Im Geschäftsbereich der Wohnungsprivatisierung verlief das 1. Quartal 2011 wie geplant. Es wurden insgesamt 114 Wohneinheiten mit einem Volumen von EUR 8,5 Mio. verkauft.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage des Colonia Konzerns

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2010 erhöhten sich die gesamten Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz) um EUR 6,0 Mio. auf EUR 29,3 Mio. Diese Erhöhung ist insbesondere auf den einmaligen Ertrag aus der Veräußerung der Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG, Köln, in Höhe von EUR 4,5 Mio. zurückzuführen.

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,6 % gesteigert werden.

Darüber hinaus trug auch die Steigerung der Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltener Immobilien mit EUR 0,4 Mio. (+ 32,3 % zum Vorjahresvergleichszeitraum) zum Umsatz des 1. Quartals 2011 bei.

Die Erhöhung der sonstigen Einkünfte ergibt sich insbesondere aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen mit EUR 0,2 Mio.

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	21.935,0	20.960,4
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltene Immobilien	429,5	324,6
Umsätze aus dem Asset Management	1.696,1	1.700,3
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	4.522,0	0,0
Sonstige Einkünfte	736,1	371,3
Gesamt Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz)	29.318,7	23.356,6

Das Ergebnis aus der Vermietung (NOI) wird bei um EUR 0,5 Mio. verbesserten Nettomieten (NRI) und um EUR 0,5 Mio. gestiegenen Erträgen aus Weiterbelastungen / Betriebskostenergebnis

durch höhere Betriebskosten sowie Instandhaltung und Sanierungsaufwendungen belastet. Das Ergebnis aus der Vermietung (NOI) stellt sich wie folgt dar:

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Sollmieten	17.189,9	16.864,6
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-2.620,0	-2.796,7
Nettomieten (NRI)	14.569,9	14.067,9
Erträge aus der Weiterbelastung/Betriebskostenergebnis	7.365,1	6.892,4
Instandhaltung und Sanierung	-1.961,7	-1.351,6
Betriebskosten	-11.011,8	-9.193,6
Ergebnis aus der Vermietung (NOI)	8.961,5	10.415,1

Die Verwaltungskosten bestehend aus den Personal- und Sachkosten sowie den Abschreibungen erhöhten sich im Quartalsvergleich um 13,8 % auf EUR 2,9 Mio. Diese Erhöhung ist insbesondere auf die höheren Aufwendungen für Rechts- und

Beratungskosten um EUR 0,2 Mio. zurückzuführen, die dem Sachaufwand zugerechnet werden. Aufgrund der organisatorischen und personellen Umstrukturierungsmaßnahmen erhöhten sich die Restrukturierungskosten im 1. Quartal 2011 deutlich um EUR 4,6 Mio.

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Personalaufwand	-1.121,2	-934,6
Sachaufwand	-1.710,6	-1.527,7
Abschreibungen	-62,7	-82,0
Verwaltungsaufwand	-2.894,5	-2.544,3
Restrukturierungsaufwand	-4.631,7	-21,5

Die Umsätze des Bereichs Asset Management lagen mit EUR 1,7 Mio. im 1. Quartal 2011 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, wohingegen sich die Aufwendungen geringfügig auf EUR 1,5 Mio. reduziert haben.

Im Ergebnis führten diese Entwicklungen zu einem leicht verbesserten Nettoergebnis des Bereichs Asset Management.

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Umsätze aus dem Asset Management	1.696,1	1.700,3
Aufwendungen für das Asset Management	-1.539,7	-1.582,8
Netto Ergebnis Asset Management	156,4	117,5

Im 1. Quartal 2011 wird das EBITDA insbesondere durch einmalige Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 4,6 Mio. belastet. Insgesamt ist hier ein Rückgang von EUR 6,0 Mio. zum Vorjahresvergleichsraum festzustellen.

Da im 1. Quartal 2011 sowie auch 2010 keine Marktwertanpassungen auf das Immobilienvermögen vorgenommen wurden, wurde das EBITDA nur durch die geringen laufenden Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beeinflusst. Das EBIT betrug somit EUR 2,3 Mio.

Im Vergleich zum 1. Quartal 2010 entspricht dies einer Verschlechterung von EUR 5,9 Mio. Aufgrund von Umfinanzierungsmaßnahmen und den dadurch geringeren Bestand an Finanzschulden im 1. Quartal 2011 (EUR 487,7 Mio., 31. März 2010: EUR 499,9 Mio.) konnten die Finanzierungsaufwendungen im Berichtszeitraum um 4,8 % reduziert werden.

Im Ergebnis wurde aufgrund der dargestellten Sachverhalte im 1. Quartal 2011 ein negatives Konzernperiodenergebnis von EUR 5,6 Mio. erzielt.

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
EBITDA	2.329,7	8.363,0
EBIT	2.267,0	8.210,5
Finanzaufwendungen	-7.718,5	-8.111,6
Finanzerträge	88,0	211,5
EBT	-5.363,5	310,4
Steuern	-216,8	-192,4
Konzernperiodenergebnis nach Steuern	-5.580,3	118,0

Vermögens- und Finanzlage des Colonia Konzerns

Auf der Aktivseite der Bilanz beläuft sich die Summe der Vermögenswerte auf TEUR 861.614,4 und hat sich somit im Vergleich zum Jahresende 2010 nur geringfügig verändert (31. Dezember 2010: TEUR 866.808,9). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Reduktion der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um EUR 4,5 Mio. zurückzuführen.

Die langfristigen Vermögenswerte von EUR 830,3 Mio. umfassen im Wesentlichen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 816,9 Mio.

Diese haben sich aufgrund der Veräußerung eines Teilbestandes an Wohnimmobilien in Kiel unwesentlich verringert. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich die zur Veräußerung bestimmten Immobilien durch Abverkäufe von EUR 9,8 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf EUR 9,4 Mio. reduziert. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte hingegen wurden durch die im 1. Quartal 2011 realisierte Veräußerung der Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG, Köln, vollumfänglich abgebaut.

Aktiva	31. März	31. Dezember
	2011	2010
	in TEUR	
Langfristige Vermögenswerte	830.280,9	831.037,9
Kurzfristige Vermögenswerte	31.333,5	35.771,0
Summe der Vermögenswerte	861.614,4	866.808,9

Das Eigenkapital der Colonia erhöhte sich zum 31. März 2011 um 2,1 % auf EUR 232,0 Mio., wobei die Erhöhung im Wesentlichen auf die Ausübung von Wandlungsrechten zurückzuführen ist. Im Zuge der Wandlungen wurde das gezeichnete Kapital durch die Ausgabe von 1.420.838 Aktien um EUR 1,4 Mio. sowie die anderen Rücklagen um EUR 4,9 Mio. erhöht.

Aus diesem Grunde verbesserte sich die Eigenkapitalquote von 26,2 % zum 31. Dezember 2010 auf 26,9 %.

Die Summe der Schulden in Höhe von EUR 629,6 Mio. setzt sich insbesondere aus Finanzschulden von EUR 487,7 Mio., dem anzusetzenden Wert der Wandelschuldverschreibungen von EUR 64,5 Mio. sowie

passiver latenter Steuern von EUR 44,9 Mio. zusammen.

Die Finanzschulden konnten durch Umfinanzierungsmaßnahmen um EUR 2,0 Mio. reduziert werden und belaufen sich zum 31. März 2011 auf EUR 487,7 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 489,7 Mio.). Im Vergleich dazu werden zum 31. März 2011 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit EUR 5,0 Mio. ausgewiesen, wobei es sich um Darlehen der Mehrheitsaktionärin, der TAG Immobilien AG, Hamburg handelt.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 insbesondere bedingt durch die Ausübung von Wandlungsrechten um

EUR 5,3 Mio. auf EUR 64,5 Mio. reduziert (31. Dezember 2010: EUR 69,8 Mio.).

Passiva	31. März	31. Dezember
	2011	2010
	in TEUR	
Eigenkapital	232.036,5	227.169,5
Langfristige Schulden	523.159,3	530.943,7
Kurzfristige Schulden	106.418,6	108.695,7
Eigenkapital und Schulden	861.614,4	866.808,9

Die liquiden Mittel zum 31. März 2011 sind nahezu unverändert und belaufen sich auf EUR 11,1 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 11,1 Mio.).

Der operative Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf EUR -4,4 Mio. und resultiert einerseits aus Restrukturierungskosten, die bereits für organisatorische und personelle Umstrukturierungsmaßnahmen angefallen sind. Ein weiterer Effekt ergibt sich aus der erstmalig zum 31. Dezember 2010 geänderten Berücksichtigung von Instandhaltungsaufwendungen, die nunmehr unterjährig aufwandswirksam erfasst werden. Die werterhöhenden Auswirkungen dieser Instandhaltungsmaßnahmen werden so ausschließlich im Rahmen der Immobilienbewertungen der externen Gutachter am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres erfasst.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Ausführungen unter Punkt 2.26 des Geschäftsberichts 2010. Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit von EUR 5,2 Mio. resultiert mit EUR 4,5 Mio. überwiegend aus der Veräußerung der Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG, Köln.

Aufgrund eines Darlehens des Mehrheitsgesellschafters, der TAG Immobilien AG, Hamburg, in Höhe von EUR 5,0 Mio. wird insgesamt ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Aufgrund der genannten wesentlichen Effekte ergibt sich eine Veränderung des Finanzmittelfonds von EUR 3,1 Mio. auf EUR 10,8 Mio. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Finanzmittelfonds somit um EUR 3,9 Mio. höher.

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-4.375,2	1.012,6
Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit	5.174,5	-1.177,7
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.257,8	-2.523,7
Veränderung des Finanzmittelfonds	3.057,1	-2.688,8
Währungsumrechnung	-5,9	22,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.794,2	9.618,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.845,4	6.952,0
davon liquide Mittel	11.081,6	11.152,5
davon Kontokorrentverbindlichkeiten	-236,2	-4.200,5

2. Chancen- und Risikobericht

Auch nach Übernahme der Kontrollmehrheit durch die TAG Immobilien AG ist die Colonia Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Chancen und Risiken ausgesetzt. Der Vorstand der Colonia hat geeignete Risikomanagementprozesse und Kontrollsysteme in den Konzern integriert, um Risiken zu vermeiden bzw. entstandene Risiken zu steuern und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ebenso werden 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 2010 (ab Seite 63) entnommen werden. Die Aussagen des Risikoberichts haben auch weiterhin ihre Gültigkeit. Dem Management der Colonia sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

3. Prognosebericht

Trotz der aktuellen Naturkatastrophe in Japan, den politischen Krisen in den nordafrikanischen Staaten und der Euro-Schuldenkrise konnte die deutsche Konjunktur im 1. Quartal 2011 an die positive Entwicklung des Vorjahres anschließen. Für das laufende Jahr sowie 2012 gehen Experten von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von drei und weiteren zwei Prozent aus.

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

Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt wird das Salzgitterportfolio sein und hier werden zur der Reduzierung der Leerstandsquote auch umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sein.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zum einen und der ebenfalls positiven Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt zum anderen sowie des internen Wachstumspotenzials in unseren Bestandsimmobilien, gehen wir für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2012 unter den genannten wirtschaftlichen und operativen Rahmenbedingungen von der Erzielung eines positiven Ergebnisses der Colonia aus.

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzernbilanz zum 31. März 2011

Aktiva

	in TEUR	31. März 2011	31. Dezember 2010
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		816.945,7	817.720,0
Sachanlagen		768,6	765,2
Immaterielle Vermögenswerte		2.731,5	2.787,2
Beteiligungen		2.429,6	2.429,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.427,3	6.345,8
Aktive latente Steuern		978,2	990,1
Summe langfristige Vermögenswerte		830.280,9	831.037,9
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		9.422,0	9.763,8
Ertragsteuerforderungen		374,7	825,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.455,2	9.573,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		11.081,6	11.108,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte		31.333,5	31.271,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0,0	4.500,0
Summe Vermögenswerte		861.614,4	866.808,9

Colonia Real Estate AG
IFRS - Konzernbilanz zum 31. März 2011

Passiva

in TEUR	31. März 2011	31. Dezember 2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	32.726,8	31.306,0
Andere Rücklagen	244.293,1	239.424,4
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	-11.703,8	-15.836,5
Währungsumrechnung	-13,8	-7,9
Eigene Anteile	-11,6	-11,6
Gewinnrücklagen	-33.278,8	-27.699,6
Den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	232.011,9	227.174,8
Minderheitenanteile	24,6	-5,3
Summe Eigenkapital	232.036,5	227.169,5
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	467.417,2	467.835,6
Wandelschuldverschreibung	4.332,7	10.576,4
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	40,2	39,6
Sonstige Rückstellungen	415,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente (langfristig)	6.016,2	8.525,3
Passive latente Steuern	44.938,0	43.966,8
Summe langfristige Verbindlichkeiten	523.159,3	530.943,7
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236,2	3.314,2
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	20.283,3	21.871,7
Wandelschuldverschreibung	60.155,8	59.196,2
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	2.770,7	5.230,7
Sonstige Rückstellungen	85,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.602,2	18.880,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.039,8	0,0
Steuerverbindlichkeiten	245,6	202,2
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	106.418,6	108.695,7
Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte	0,0	0,0
Summe Eigenkapital und Schulden	861.614,4	866.808,9

IFRS - Konzern-Gesamtergebnisrechnung zum 31. März 2011

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	29.318,7	23.356,6
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)	-27.051,7	-15.146,1
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	21.935,0	20.960,4
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-12.973,5	-10.545,3
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.961,5	10.415,1
Umsätze aus dem Asset Management	1.696,1	1.700,3
Aufwendungen aus dem Asset Management	-1.539,7	-1.582,8
Netto Ergebnis aus dem Asset Management	156,4	117,5
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	429,5	324,6
Kosten der Immobilienveräußerung	-21,2	0,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-341,9	-293,0
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	66,4	31,6
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristiger Vermögenswerte	4.522,0	0,0
Buchwert der veräußerten langfristigen Vermögenswerte	-4.500,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	22,0	0,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.894,5	-2.544,3
Restrukturierungsaufwand	-4.631,7	-21,5
Sonstige Einkünfte	736,1	371,3
Sonstige Aufwendungen	-149,2	-103,9
Sonstiges Nettoergebnis	586,9	267,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,0	-55,3
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	2.267,0	8.210,5
Finanzaufwendungen	-7.718,5	-8.111,6
Finanzerträge	88,0	211,5
Finanzergebnis	-7.630,5	-7.900,1
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	-5.363,5	310,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-216,8	-192,4
Konzernperiodenergebnis	-5.580,3	118,0

IFRS - Konzern-Gesamtergebnisrechnung zum 31. März 2011

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Zuteilung auf:		
Aktionäre des Konzerns	-5.579,2	18,2
Minderheitenanteile	-1,1	99,8
Konzernperiodenergebnis	-5.580,3	118,0
Ergebnis je Aktie (in Euro)		
unverwässert	-0,050	0,004
verwässert	-0,050	0,009
Konzernperiodenergebnis	-5.580,3	118,0
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges) Erfolgsneutrale Änderung	4.969,2	-2.836,4
Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-805,5	457,4
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	4.163,7	-2.379,0
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust)		
Zuteilung auf:		
Aktionäre des Konzerns	-1.446,5	-2.343,0
Minderheitenanteile	29,9	82,0
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust)	-1.416,6	-2.261,0

Colonia Real Estate AG
Konzernkapitalflussrechnung für das 1. Quartal 2011

in TEUR	1. Quartal 2011 01.01. - 31.03.2011	1. Quartal 2010 01.01. - 31.03.2010
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	-5.580,3	118,0
zzgl. Finanzergebnis	7.630,4	7.900,1
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	216,9	192,4
= Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	2.267,0	8.210,5
Aktienbasierte Vergütung	0,0	59,5
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Beteiligungen	-22,0	0,0
Gewinn/ Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	55,5
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	83,9	0,0
Veränderung der Pensionsrückstellungen	0,6	2,4
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	52,4	81,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	48,5	70,8
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	38,4	-64,9
Gewinn/Verlust aus der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-10,7	293,0
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	341,8	0,0
Veränderung der Forderungen	-846,5	-189,7
Veränderung der Verbindlichkeiten	-778,5	-2.005,9
Operativer Mittelzufluss	1.174,9	6.512,9
Zinsauszahlungen	-5.976,2	-6.183,3
Zinseinzahlungen	6,5	36,2
Gezahlte Ertragsteuern	419,6	646,8
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-4.375,2	1.012,6
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	800,0	103,2
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-15,0	-984,6
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	-132,5	-150,0
Auszahlungen für sonstige Immobilien	0,0	-145,3
Einzahlungen aus dem Verkauf von Beteiligungen	4.522,0	0,0
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	0,0	-1,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	5.174,5	-1.177,7
Einzahlungen aus Darlehen des Mehrheitsgesellschafters	5.039,8	0,0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0,0	-343,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.005,2	3.085,5
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-3.787,2	-5.265,8
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.257,8	-2.523,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.057,1	-2.688,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.794,2	9.618,6
Währungsumrechnung	-5,9	22,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.845,4	6.952,0

Colonia Real Estate AG
Konzerneigenkapitalspiegel für das 1. Quartal 2011

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 2011	31.306,0	239.424,4	-27.699,6	-11,6	-15.836,5	-7,9	227.174,8	-5,3	227.169,5
Nettoverlust Cash-Flow-Hedge	0,0	0,0	0,0	0,0	4.132,7	0,0	4.132,7	31,0	4.163,7
Konzernperiodenüberschuss	0,0	0,0	-5.579,2	0,0	0,0	0,0	-5.579,2	-1,1	-5.580,3
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	-5.579,2	0,0	4.132,7	0,0	-1.446,5	29,9	-1.416,6
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,9	-5,9	0,0	-5,9
Umtausch Wandelanleihe	1.420,8	4.868,7	0,0	0,0	0,0	0,0	6.289,5	0,0	6.289,5
Stand am 31. März 2011	32.726,8	244.293,1	-33.278,8	-11,6	-11.703,8	-13,8	232.011,9	24,6	232.036,5

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 nach Anpassung	28.460,0	234.305,4	-533,1	-11,6	-16.260,0	-43,0	245.917,7	464,0	246.381,7
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
Aktienbasierte Vergütung	0,0	263,2	0,0	0,0	0,0	0,0	263,2	0,0	263,2
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-460,2	-460,2
Stand am 31. März 2010	28.460,0	234.568,6	7.106,1	-11,6	-21.558,9	-43,0	248.521,2	49,3	248.570,5

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. März 2011

1. Allgemeine Angaben

Die Colonia Real Estate AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Zeppelinstraße 4-8 in Köln. Gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Konzern oder die Colonia Gruppe) ist die Colonia Gruppe eine Investment- und Managementgesellschaft mit Geschäftstätigkeit in Deutschland. Das integrierte Geschäftsmodell der Colonia basiert auf zwei Säulen: Im Investmentsegment konzentriert sich die Colonia als aktiver Bestandshalter vornehmlich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung renditestarker Wohnimmobilienportfolios sowie auf Co-Investments in Gewerbe- und Wohnimmobilien mit renommierten Partnern. Die zweite Säule im Geschäftsmodell der Colonia bildet das Segment Service. Die Colonia Real Estate Solutions GmbH, eine 100 % Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG bietet dabei modulartig alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie auch externen Dritten an.

2. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. März 2011 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 Zwischenfinanzbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangsangaben, die gemäß IFRS für einen Konzernabschluss zum Ende des Geschäftsjahres erforderlich sind. Entsprechend den Regelungen des IAS 34 „Interim Financial Reporting“ enthält dieser Zwischenabschluss alle erforderlichen Bestandteile; die Gesamtergebnisrechnung für den Berichtszeitraum wird dargestellt als gesonderte Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung.

Der Konzern-Zwischenabschluss über das 1. Quartal 2011 ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2010 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kann dem Anhang des Konzernabschlusses über das Geschäftsjahr 2010 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 in den ersten drei Monaten 2011 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 2011 wurde in Euro aufgestellt.

3. Konsolidierung

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG und all ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften zum 31. März 2011. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Beherrschung über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat. Sie werden in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konsolidierungskreis umfasst 16 Tochterunternehmen, davon zwei Gesellschaften mit Sitz im Ausland. Änderungen im Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2010 haben sich nicht ergeben. Eine Aufstellung der Tochtergesellschaften kann Punkt 4 der Angaben des Konzernanhangs 2010 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. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der von externen, zertifizierten Gutachtern ermittelt wird. Zum 31. März 2011 betragen die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien EUR 816,9 Mio., davon entfallen EUR 805,0 Mio. oder 98,5 % auf den Wohnimmobilienbestand. Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2010 um

EUR 0,8 Mio. resultiert aus der Veräußerung eines Teilbestandes an Wohnimmobilien in Kiel.

5. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Colonia Konzern hält zum 31. März 2011 Beteiligungen mit einem Buchwert von EUR 2,4 Mio. und damit verbundene Gesellschafterdarlehen von EUR 6,4 Mio. Die Höhe der einzelnen Beteiligungen liegt zwischen 2,75 % und maximal 15,0 %. Änderungen in der Beteiligungshöhe zum 31. Dezember 2010 haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben. Eine genaue Darstellung über die Beteiligungen der Colonia Gruppe kann Seite 19 des Geschäftsberichts 2010 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 2010 verringerten sich die zur Veräußerung bestimmten Immobilien im 1. Quartal 2011 durch Verkäufe von EUR 9,8 Mio. auf EUR 9,4 Mio. Dabei erfolgte der notarielle Verkauf bereits in 2010, lediglich der Eigentumsübergang erfolgte im 1. Quartal 2011.

7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Colonia Real Estate AG betrug zum 31. März 2011 EUR 32.726.828,00 (31. Dezember 2010: EUR 31,3 Mio.) und ist in Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Die Veränderung des gezeichneten Kapitals im 1. Quartal 2011 resultiert aus der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen und der damit im Zusammenhang stehenden Ausgabe von 1.420.838 neuen Aktien. Ferner ergeben sich aufgrund der Wandlungen um EUR 4,9 Mio. erhöhte andere Rücklagen, die sich nunmehr auf EUR 244,3 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 239,4 Mio.) belaufen.

Das Eigenkapital zum 31. März 2011 erhöhte sich auf EUR 232,0 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 227,2 Mio.). Die Entwicklung des Eigenkapitals kann dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.

8. Verzinsliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung

Die verzinslichen Verbindlichkeiten umfassen kurz- und langfristige Finanzschulden, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte. Im 1. Quartal 2011 verminderten sich die gesamten verzinslichen Verbindlichkeiten

aufgrund von Umfinanzierungsmaßnahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um EUR 5,1 Mio. auf EUR 487,9 Mio. Dieser Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurde durch eine teilweise Inanspruchnahme des Rahmenkredites des Mehrheitsaktionärs, der TAG Immobilien AG, Hamburg, in Höhe von EUR 5,0 Mio. finanziert.

Die Position Wandelschuldverschreibungen verringerte sich im Vergleich zum Jahresende 2010 durch die teilweise Ausübung des Wandlungsrechtes von Gläubigern, dass ihnen aufgrund des im Februar 2011 erfolgten Kontrollwechsels zusteht.

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 abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen. 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 gehaltenen Immobilien betrug im 1. Quartal 2011 EUR 9,0 Mio.

10. Restrukturierungsaufwand

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

11. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
in TEUR	01.01. - 31.3.2011	01.01. - 31.3.2010
Zinsen für langfristige Darlehen	-7.669,1	-7.606,3
Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten	-49,4	-236,2
Ineffektivitäten aus Swapgeschäften	0,0	-269,1
Finanzaufwendungen	-7.718,5	-8.111,6
Finanzerträge	88,0	211,5
Finanzergebnis	-7.630,5	-7.900,1

12. Segmentberichterstattung

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

Q1 2011	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01.- 31.3. 2011	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge (Umsatz)*	23.027,0	359,3	1.730,4	4.202,0	29.318,7
EBITDA	9.013,8	325,0	226,6	-7.199,7	2.365,7
EBIT	9.005,6	325,0	190,6	-7.254,2	2.267,0

* Gesamt Erträge ohne Finanzerträge

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 Finanzerträge

Im Vergleich zum 1. Quartal 2010 sind die Erträge des Segments Wohnen mit EUR 1,0 Mio. leicht gestiegen. Diese Entwicklung resultiert aus Mieterhöhungen und einer leicht verbesserten Leerstandsquote.

In der Überleitung der Erträge (Umsatz) für das 1. Quartal 2011 sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen mit EUR 4.522 enthalten.

Die negative Entwicklung des EBITDA und des EBIT um TEUR 5.997 bzw. TEUR 5.943 im Vergleich zum Vorjahr, ist insbesondere auf die Restrukturierungsaufwendungen im 1. Quartal 2011 zurückzuführen.

13. Ergebnis je Aktie

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 2010 und 2011 ist zu berücksichtigen, dass das Periodenergebnis des 1. Quartals 2011 durch den deutlichen Restrukturierungsaufwand in Höhe von EUR 4,6 Mio. belastet wurde.

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-1.446,5	118,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	29.077	28.460
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,05	0,004

14. Haftungsverhältnisse

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

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

15. Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

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

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

16. Besondere Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Am 29. März 2011 wurde von der Gesellschaft der Wechsel vom Prime in den General Standard beantragt. Diesem Antrag hat die Börse am 1. April 2011

zugestimmt. Die Aufnahme des Handels im regulierten Markt (General Standard) erfolgt für die Colonia Real Estate AG ab dem 4. Juli 2011.

Zum 1. April 2011 ist der Finanzvorstand Herr Volker Lemke unter Ausübung seines Sonderkündigungsrechtes aus dem Vorstand ausgeschieden. Ferner besteht der Aufsichtsrat seit dem 1. April 2011 aus den Herren Dr. Lutz R. Ristow (neuer Vorsitzender), Klaus Lennartz und Torsten Cejka.

Nach dem Ende der Zwischenperiode hat der neue Vorstand der Colonia Real Estate AG den Plan gefasst, mehrere Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Konzerns durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils von 94 % an der bislang vollkonsolidierten Tochtergesellschaft Colonia Residential Sales GmbH, Köln sowie auch eines Geschäftsbereichs der Colonia Real Estate Solutions GmbH, Köln angestrebt.

17. 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



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Finanzkalender 2011

Datum	Event
23. Mai	Quartalsfinanzbericht Q1
22. Juni	Hauptversammlung 2011
18. August	Quartalsfinanzbericht Q2
9. November	Quartalsfinanzbericht Q3

Kontakt

Colonia Real Estate AG
Zeppelinstr. 4-8
50667 Köln

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