



Colonia Real Estate AG

*Halbjahresfinanzbericht H1 2010*

## Überblick über das 2. Quartal 2010

Schwerpunkt des 2. Quartals 2010 war neben dem Abbau der Leerstände insbesondere die Umsetzung wertsteigernder Maßnahmen in unser Portfolio. So verminderte sich die Leerstandsquote unseres Gesamtportfolios im 2. Quartal 2010 nochmals um 0,6 % auf 12,4 %.

Bei konstanten Netto-Mieteinnahmen von EUR 14,1 Mio. im 2. Quartal 2010 (1. Hj. 2010: EUR 28,2 Mio.) und Investitionen in unsere Wohnimmobilien von über EUR 4,0 Mio. (1.Hj. 2010: EUR 6,0 Mio.) verminderte sich das EBITDA im Quartalsvergleich 2010 von EUR 8,4 Mio. auf EUR 3,7 Mio. Erste Erfolge der Investitionen ergaben sich einerseits im Abbau der Leerstandsquote auf 12,4 % sowie andererseits in der Erhöhung der Buchwerte unserer Immobilien um EUR 4,0 Mio. Sämtliche Bewertungen unserer Wohnbestände werden zweimal jährlich zum 30. Juni und 31. Dezember überprüft und neu bewertet. Somit betrug das EBIT des 2. Quartals 2010 EUR 7,6 Mio., ein Rückgang im Vergleich zum Vorquartal von EUR 0,6 Mio.

Zur Verbesserung unserer Mieteinnahmen und zum Abbau der Leerstände haben wir insbesondere im 2. Quartal 2010 umfangreiche Investitionen in unsere Bestände getätigt. Wir haben dabei eine temporäre Verschlechterung unserer Ergebniskennziffern in Kauf genommen, um langfristig den Cash Flow aus unseren Immobilien zu erhöhen und nachhaltig den Wert unserer Immobilien zu steigern.

## Kennzahlen über das 2. Quartal und das 1. Halbjahr 2010

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE in TEUR	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.04.-30.06.2010	01.04.-30.06.2009	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	29.676,3	25.838,0	53.032,9	49.859,4
Net Rental Income (NRI)	14.076,2	15.220,3	28.144,1	30.309,9
Net Operating Income (NOI)	6.037,2	11.022,8	16.452,3	21.600,2
EBITDA	3.709,7	7.586,6	12.072,7	15.272,1
Betriebsergebnis (EBIT)	7.619,1	8.997,6	15.829,6	16.638,9
EBT	-382,6	-996,6	-72,2	6.828,9
Konzernperiodenergebnis nach Steuern	-284,7	-1.420,2	-166,7	6.282,7

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR in TEUR	30. Juni 2010	31. Dezember 2009
	Langfristige Vermögenswerte	817.660,1
Kurzfristige Vermögenswerte	32.922,5	35.475,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	36.089,0	0,0
Eigenkapital	240.421,6	246.381,7
Langfristige Verbindlichkeiten	573.554,6	587.396,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	47.843,0	47.115,0
Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Immobilien	24.852,4	0,0
Bilanzsumme	886.671,6	880.893,3
Eigenkapitalquote (in %)	27,1%	28,0%

AKTIE	
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2010 (in Euro)	28.460.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2010	28.460.000 Stück
Höchstkurs im 1. Halbjahr 2010 (in Euro)	4,83 Euro
Tiefstkurs im 1. Halbjahr 2010 (in Euro)	3,81 Euro

## Konzern-Zwischenlagebericht über das 2. Quartal 2010 und das 1. Halbjahr 2010

### 1. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse im 2. Quartal 2010 und das 1. Halbjahr 2010

Bereits auf unserer Bilanzpressekonferenz im März 2010 hatten wir angekündigt umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung unserer Wohnimmobilienbestände im Geschäftsjahr 2010 durchzuführen. Das 1. Halbjahr 2010 stand mit rund EUR 6,0 Mio. deutlich im Zeichen dieser umfassenden Investitionen. So haben wir alleine im 2. Quartal 2010 insgesamt über EUR 4,0 Mio. in unsere Bestände investiert; alleine EUR 2,2 Mio. in unsere Immobilien in Salzgitter. Dabei wurden neben baulichen Maßnahmen vor allem in un- oder teilsanierten Wohnungen umfangreiche Modernisierungen vorgenommen. Erfreuliches Ergebnis dieser Investitionen war zum einen die Reduzierung der Leerstandsquote um weitere 0,6 % auf 12,4 % zum 30. Juni 2010 und zum anderen die nachhaltige Verbesserung der Marktwerte unserer Immobilienbestände.

Nicht planmäßig haben sich im 2. Quartal 2010 unsere Erträge aus der Vermietung entwickelt. Diese fielen im Vergleich zum 1. Quartal 2010 mit EUR 19,4 Mio. um EUR 1,5 Mio. niedriger aus. Im Quartalsvergleich sank die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter um EUR 0,01 und beträgt per 30. Juni 2010 EUR 4,59, was unter anderem auf so genannte mietfreie Zeit beim Abschluss von neuen Mietverträgen zurückzuführen ist. Aufgrund der umfassenden Investitionen des 2. Quartals 2010 und der damit verbundenen besseren Ausstattung der Wohnungen, gehen wir davon aus, im 2. Halbjahr unsere Wohnungen teilweise zu höheren Mieten pro Quadratmeter vermieten zu können. Somit werden die Mieteinnahmen im 2. Halbjahr 2010 ebenfalls wieder ansteigen.

	<b>1. Quartal 2009</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>4. Quartal 2009</b>	<b>1. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2010</b>
	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	01.04.- 30.06.2010
Leerstandsquote in %	13,7	13,9	13,9	13,6	13,0	12,4
Durchschnittsmiete pro qm in Euro	4,58	4,59	4,59	4,59	4,60	4,59

Vor dem Hintergrund der leicht verminderten Einnahmesituation aus unseren Immobilien, aber vor allem aufgrund unserer umfangreichen Investitionstätigkeit hat sich das Net Operating Income (NOI) im 2. Quartal 2010 auf EUR 6,0 Mio. (1. Quartal 2010: EUR 10,4 Mio.) vermindert. Auch hier gehen wir davon aus, bereits im 3. Quartal 2010 wieder eine signifikante Verbesserung erzielen zu können, da ein Großteil der Investitionsmaßnahmen bereits im 2. Quartal 2010 umgesetzt wurde.

Zur Verbesserung der Transparenz hatten wir uns bereits Ende letzten Jahres entschieden sämtliche unserer Wohnimmobilienbestände zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres bewerten zu lassen. Aufgrund der sich verbessernden Marktsituation, aber vor allem aufgrund der verstärkten Umsetzung wertsteigernder Maßnahmen in unseren Immobilien wird ein positives Bewertungsergebnis in Höhe von EUR 4,0 Mio. ausgewiesen. Die Marktwerte wurden zum 30. Juni 2010 zusätzlich zu unserer eigenen Bewertung auch von einem externen Immobiliengutachte ermittelt.

Der Net Asset Value blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2009 sowie zum Vorquartal 2010 mit EUR 10,10 ebenfalls nahezu konstant.

### Segment Investment

Im Fokus des 2. Quartals 2010 stand deutlich der Abbau von Leerständen und die damit verbundenen verstärkten Maßnahmen zur Wohnungsmodernisierung. Vor allem aufgrund der im 2. Quartal 2010 getätigten Instandhaltungs- und Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen konnte die Leerstandsquote des Gesamtportfolios nochmals reduziert werden und beträgt per 30. Juni 2010 nunmehr 12,4 %. Dies entspricht einer Reduktion zum Ende des Vorquartals von 0,6 % oder einer Nettoabsorption von rund weiteren 100 Wohneinheiten. Dabei haben nicht alle regionalen Portfolios zu dieser Verminderung der Leerstandsquote beigetragen.

Betrachtet man die Einzelportfolios so haben sich unsere Bestände in Berlin (rund 4.600 Einheiten) besonders erfreulich entwickelt. Die Leerstandsquote reduzierte sich von 5,4 % zum Jahresende 2009 auf 4,8 % Ende des 1. Quartals 2010 und beträgt nunmehr 4,0 %. Somit konnten innerhalb von nur sechs Monaten 62 Wohnungen neu vermietet werden und dies bei einer stabilen Durchschnittsmiete von 4,64 Euro/qm.

Auch in unserem „Emersion“ Portfolio in Salzgitter (rund 8.700 Einheiten) konnten wir unsere Leerstandsquote im 2. Quartal 2010 nochmals um 0,7 % auf 18,9 % reduzieren und dies bei nahezu unveränderter Durchschnittsmiete von EUR 4,52/qm. Wie bereits zu Beginn des Jahres angekündigt sollen in diesem Jahr umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in diesem Portfolio durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund stiegen die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Emersion Portfolio von EUR 0,8 Mio. im 1. Quartal auf EUR 2,2 Mio. im 2. Quartal 2010.

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2010 rund 400 Wohnungen vollständig oder teilweise saniert.

Leider haben sich unsere kleineren Portfolios im Norden und Westen Deutschlands nicht planmäßig weiter entwickelt. So verzeichnete sowohl das „Domus“ Portfolio (rund 1.000 Einheiten) als auch die Bremer Portfolios (rund 470 Einheiten) leichte Erhöhungen der Leerstandsquoten im 2. Quartal 2010 von 4,9 % auf 5,3 % bzw. 2,8 % auf 3,2 %. Wir gehen davon aus, dass wir auch durch gezielte Investitionen die Leerstände in diesen Portfolios bis zum Jahresende 2010 jedoch signifikant reduzieren können. So haben wir bereits im 2. Quartal 242,5 TEUR (1. Quartal 2010: 76,0 TEUR) in das „Domus“ Portfolio investiert.

Die Leerstandsquote unserer nach höchsten energetischen Standards sanierten Portfolios in Elmshorn und Itzehoe (rund 1.500 Einheiten) ist mit 9,9 % konstant geblieben. Gleiches gilt mit 5,00 Euro/qm für die Durchschnittsmiete bei Bestandsmietern. Anders verhält es sich bei der Neuvermietung von Wohnungen, die mit 5,42 Euro/qm wesentlich höher vermietet werden konnten.

Insgesamt haben wir alleine im 2. Quartal 2010 über EUR 4,0 Mio. in unsere Bestände investiert, was sich bereits positiv auf die Leerstandszahlen ausgewirkt hat. Auch bestätigt die durch uns sowie durch einen externen Immobiliengutachter durchgeführte Bewertung unserer Immobilien, dass die getätigten Investitionen den Wert unserer Immobilien nachhaltig verbessert haben. An dieser Strategie wollen wir auch im 2. Halbjahr 2010 festhalten: durch Investitionen langfristig sowohl den Cashflow aus der Immobilie als auch nachhaltig den Wert unserer Bestände zu erhöhen.

## Segment CRE Asset Management

Wie bereits in unserer Pressemitteilung vom 14. April 2010 angekündigt haben wir Ende Juni 2010 unseren Anteil an der CRE Resolution GmbH von 75,47 % auf 100 % erhöht. Der Kaufpreis für diesen Anteil von 24,53 % betrug rund EUR 2,5 Mio.

Die Minderheitsgesellschafter und zum Teil Geschäftsführer der CRE Resolution GmbH sind nun auch offiziell aus der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschieden.

## 2. Vermögens,- Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage des CRE Konzerns

Die Gesamt-Erträge (Umsätze) des 1. Halbjahres 2010 haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 % auf EUR 53,0 Mio. erhöht. Dies ist unter anderem auf höhere Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung bestimmter Immobilien (EUR +1,0 Mio.) bzw. aus höheren Umsätzen aus dem Asset Management (EUR +0,5 Mio.) sowie aus einem positiven Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zurückzuführen.

Diese positiven Entwicklungen konnten die geringeren Erträge aus den Erträgen aus der Vermietung (EUR -4,3 Mio.) kompensieren.

Vergleicht man die beiden Quartale 2010 so sind die Gesamt-Erträge von EUR 23,4 Mio. auf EUR 29,7 Mio. im 2. Quartal 2010 angestiegen, wobei das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit EUR 4,0 Mio. Euro einen positiven Effekt auf die Gesamterträge des 2. Quartals ausübte.

	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
in TEUR	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	19.416,6	22.541,3	40.377,0	44.723,8
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltene Immobilien	783,8	0,0	1.108,4	84,3
Umsätze aus dem Asset Management	1.687,7	1.480,6	3.387,9	2.880,7
Sonstige Einkünfte	752,2	366,1	1.123,6	720,6
Erträge aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	7.036,0	1.450,0	7.036,0	1.450,0
<b>Gesamt Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz)</b>	<b>29.676,3</b>	<b>25.838,0</b>	<b>53.032,9</b>	<b>49.859,4</b>

Trotz reduzierter Leerstandszahlen sind die Sollmieten im 1. Halbjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr von EUR 36,3 Mio. auf nunmehr EUR 33,9 Mio. zurückgegangen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen des 1. Halbjahres 2009 noch die vollständigen Mieteinnahmen (EUR 2,4 Mio.) des im September 2009 verkauften Teilportfolios in Berlin mit rund 1.000 Einheiten enthalten haben.

Gleiches gilt dementsprechend für die Nettomieten (Net Rental Income), die sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr von EUR 30,3 Mio. auf nunmehr EUR 28,1 Mio. vermindert haben.

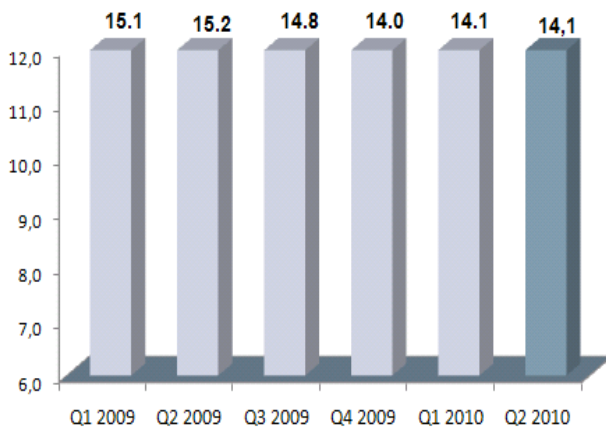
Vergleicht man die beiden Quartale 2010, so sind die Nettomieteinnahmen (NRI) mit EUR 14,1 Mio. nahezu konstant geblieben. Der Leerstandsabbau des 1. und 2. Quartals 2010 und die damit verbunden höheren Mieteinnahmen werden sich zeitversetzt auch erst in den nachfolgenden Quartalen 2010 bemerkbar machen, da zwischen Mietvertragsabschluss und erster Mietzahlung zwischen zwei und sechs Monate liegen können.

Wie bereits mehrfach ausgeführt haben wir im 2. Quartal 2010 unsere Ausgaben für Instandhaltung, Sanierung und Wohnungsmodernisierung deutlich erhöht. Dabei haben wir nicht nur die bauliche Qualität unserer Immobilien verbessert, sondern vor allem Modernisierungsmaßnahmen zur besseren Vermietbarkeit innerhalb der Wohnungen durchgeführt.

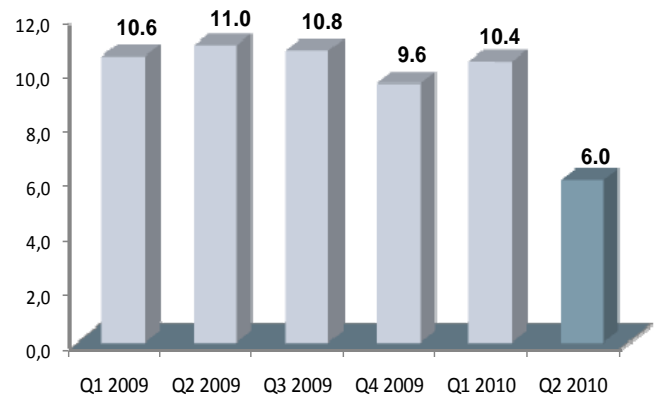
Auch nicht liquiditätswirksame Effekte haben das Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income) negativ beeinflusst. So haben wir aus Vorsorgegründen zum Halbjahr 2010 weitere Zuführungen zu den Wertberichtigungen auf ausstehende Mieten in Höhe von EUR 0,4 Mio. vorgenommen. Vor dem Hintergrund dieser Maßnahme sowie signifikant höherer Investitionen hat sich das Ergebnis aus der Vermietung (NOI) im 2. Quartal 2010 auf EUR 6,0 Mio. (1. Quartal 2010: EUR 10,4 Mio.) reduziert.

	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
in TEUR	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009
<b>Nettomieten (NRI)</b>	<b>14.076,2</b>	15.220,3	<b>28.144,1</b>	30.309,9
<b>Ergebnis aus der Vermietung (NOI)</b>	<b>6.037,2</b>	11.022,8	<b>16.452,3</b>	21.600,2

### Net Rental Income



### Net Operating Income



Die Verwaltungskosten, bestehend aus den Personal- und Sachkosten der Verwaltung sowie Abschreibungen erhöhten sich im Quartalsvergleich um EUR -0,4 Mio. auf EUR -2,9 Mio. Gründe für diesen Anstieg liegen vor allem in Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Friedrich Thiele aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG sowie Leistungen eines Beratungsunternehmens aufgrund der Anforderungen des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG). Friedrich Thiele, im Vorstand zuständig für das Immobilienressort, ist zum 30. April 2010 aus dem Gremium ausgeschieden.

Bis zur Bestellung eines neuen Immobilienvorstands hat der CEO, Stephan Rind, das Ressort kommissarisch übernommen.

Vergleicht man die Verwaltungskosten mit denen des Vorjahres so verminderten sich diese trotz der genannter Einmaleffekte nochmals um 1,9 % auf nunmehr EUR -5,5 Mio. (1. Halbjahr 2009: EUR -5,6 Mio.).

Wir halten auch weiterhin an unserer Aussage fest, dass die Verwaltungskosten für das gesamte Geschäftsjahr 2010 in einem Korridor zwischen EUR 11,5 und 12,5 Mio. liegen werden.

	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
in TEUR	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009
Personalaufwand	-1.109,5	-1.196,3	-2.044,1	-2.379,9
Sachaufwand	-1.781,6	-1.687,8	-3.309,3	-3.114,4
Abschreibungen	-36,4	-39,0	-118,4	-83,2
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2.927,5</b>	<b>-2.923,1</b>	<b>-5.471,8</b>	<b>-5.577,5</b>
<b>Restrukturierungsaufwand</b>	<b>21,4</b>	<b>-53,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-323,4</b>

Der Geschäftsbereich Asset Management konnte das positive Ergebnis des 1. Quartals 2010 nicht wiederholen und schloss das 2. Quartal 2010 mit einem Verlust von EUR 0,2 Mio. Dies ist bei nahezu gleicher Ertragssituation von EUR 1,7 Mio. auf die höheren Kosten zurückzuführen. Im Quartalsvergleich stiegen diese um EUR 0,3 Mio. an, was vor allem auf höhere Personalkosten zurückzuführen ist. Dabei handelte es sich um einen Einmaleffekt, da aufgrund des Wechsels in der Geschäftsführung die Verträge der neuen Geschäftsführer bereits zum 1. April 2010 wirksam waren und die Verträge der ausgeschiedenen Geschäftsführer erst teilweise zum 30. Juni 2010 ausgelaufen sind.

Vergleicht man das gesamte 1. Halbjahr 2010 mit den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2009 so zeigt sich dennoch eine deutliche Verbesserung der Ergebnissituation im Bereich Asset Management. Die Erträge stiegen zum 30. Juni 2010 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,4. Parallel dazu verminderten sich die Aufwendungen dieses Bereiches um EUR 0,5 Mio., so dass insgesamt das Ergebnis um EUR 1,0 Mio. verbessert werden konnte.

Trotz dieser Verbesserung hat sich der Geschäftsbereich Asset Management nicht entsprechend unserer Erwartungen entwickelt. Ziel ist die deutliche Steigerung der Erträge und ein positiver Ergebnisbeitrag für das Geschäftsjahr 2010.

	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
in TEUR	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009
Erträge aus dem Asset Management	1.687,7	1.480,6	3.387,9	2.880,7
Aufwendungen für das Asset Management	-1.853,2	-2.238,0	-3.435,9	-3.960,9
<b>Netto Ergebnis Asset Management</b>	<b>-165,5</b>	<b>-757,4</b>	<b>-48,0</b>	<b>-1.080,2</b>

Bei nahezu konstanten Mieteinnahmen haben sich die höheren Ausgaben für Investitionen in unser Portfolio auch auf das EBITDA des 2. Quartals 2010 ausgewirkt. Im Vergleich zum 1. Quartal 2010 hat sich dieses von EUR 8,4 Mio. auf EUR 3,7 Mio. Euro reduziert. Ein Ergebnis mit dem wir sicher nicht zufrieden sind, aber welches wir aufgrund der notwendigen Investitionen bewusst in Kauf genommen haben.

Auch im Vergleich der Halbjahre 2010 mit 2009 verminderte sich somit das EBITDA von EUR 15,3 Mio. auf nunmehr EUR 12,1 Mio. Im 1. Halbjahr 2009 wurden mit EUR 2,0 Mio. für Investitionsmaßnahmen wesentlich weniger Investitionen getätigt als mit über EUR 6,0 Mio. im 1. Halbjahr 2010.



	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
in TEUR	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009
<b>EBITDA</b>	<b>3.709,7</b>	<b>7.586,6</b>	<b>12.072,7</b>	<b>15.272,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	4.023,4	1.450,0	4.023,4	1.450,0
<b>EBIT</b>	<b>7.619,1</b>	<b>8.997,6</b>	<b>15.829,6</b>	<b>16.638,9</b>
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	0,0	0,0	8.700,2
Finanzaufwendungen	-8.237,2	-10.187,7	-16.348,8	-18.769,6
Finanzerträge	235,5	193,5	447,0	259,4
<b>EBT</b>	<b>-382,6</b>	<b>-996,6</b>	<b>-72,2</b>	<b>6.828,9</b>
Steuern	97,9	-423,6	-94,5	-546,2
<b>Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>-284,7</b>	<b>-1.420,2</b>	<b>-166,7</b>	<b>6.282,7</b>

Sämtliche unserer Wohnimmobilienbestände werden zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres auch durch externe Gutachter bewertet. Zum 30. Juni 2010 weisen wir ein positives Bewertungsergebnis von EUR 4,0 Mio. aus (30. Juni 2009: +EUR 1,5 Mio.). Trotz des positiven Ergebnisses aus der Bewertung zum beizulegenden Wert unserer Immobilien, als Folge positiver Marktentwicklung und der getätigten wertsteigernden Maßnahmen in unsere Immobilien, hat sich das EBIT im Quartalsvergleich 2010 leicht reduziert. Es verminderte sich auch aufgrund der im 2. Quartal 2010 getätigten Investitionen um 7,2 % auf nunmehr EUR 7,6 Mio.

Vergleicht man die beiden Halbjahre 2010 und 2009 so ist das EBIT von EUR 16,6 Mio. auf EUR 15,8 Mio. zum 30. Juni 2010 gesunken.

Die Finanzaufwendungen haben sich im 1. Halbjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr 2009 aufgrund geringerer Zinszahlungen von EUR 18,8 Mio. auf nunmehr EUR 16,3 Mio. oder um 12,9 % verbessert.

Betrachtet man jedoch das gesamte Finanzergebnis der Halbjahre so ist im Vergleich auf den ersten Blick eine deutliche Verschlechterung des Finanzergebnisses zum 30. Juni 2010 ersichtlich. Das Finanzergebnis verschlechterte sich von EUR -9,8 Mio. auf EUR -15,9 Mio. Dies ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass das Finanzergebnis des 1. Halbjahres 2009 durch außerordentliche Erträge aus einem Darlehensverzicht in Höhe von EUR 8,7 Mio. beeinflusst wurde. Ohne Berücksichtigung dieses außerordentlichen Effektes hätte sich das Finanzergebnis im Halbjahresvergleich 2010 mit 2009 deutlich verbessert.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR -0,1 Mio.) ermittelt sich ein Periodenverlust im 1. Halbjahr 2010 von EUR 0,2 Mio. Auch hier gilt beim Vergleich mit dem 1. Halbjahr 2009 den positiven Effekt aus dem Darlehensverzicht zu berücksichtigen.

Im Vergleich der Quartale 2010 haben wir aufgrund der signifikanten Erhöhung unserer Investitionsausgaben im 2. Quartal 2010 mit EUR -0,3 Mio. einen Periodenverlust in Kauf nehmen müssen und das

positive Ergebnis des 1. Quartals 2010 nicht wiederholen können.

### **Vermögens- und Finanzlage des CRE Konzerns**

Die Bilanzsumme zum 30. Juni 2010 blieb mit EUR 886,7 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2009 nahezu konstant. Die Summe langfristiger Vermögenswerte verminderte sich jedoch aufgrund einer Umgliederung von Vermögenswerten von EUR 845,4 Mio. auf nunmehr EUR 817,7 Mio. Aus den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ist ein Teilportfolio in die zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgegliedert worden, da für dieses Teilportfolio Verkaufsabsicht besteht. Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verminderten sich aufgrund dieser Umgliederung innerhalb der Aktivseite von EUR 814,2 Mio. auf EUR 784,8 Mio. zum 30. Juni 2010.

Die kurzfristigen zur Veräußerung bestimmten Immobilien hatten sich im 1. Quartal 2010 im Vergleich zum 31. Dezember 2009 aufgrund eines erfolgten Eigentumsübergangs eines kleineren Wohnportfolios in Berlin auf EUR 11,7 Mio. erhöht. Im Laufe des 2. Quartals 2010 wurden ihrer Verwendung entsprechend Wohneinheiten aus diesen Beständen verkauft, so dass sich dieser Handelsbestand im 2. Quartal 2010 auf EUR 11,1 Mio. reduzierte.

Auf der Passivseite der Bilanz verminderte sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorquartal geringfügig um 1,4 % auf EUR 240,4 Mio. Somit verminderte sich ebenfalls die Eigenkapitalquote leicht von 27,7 % auf 27,1 % zum 30. Juni 2010.

Aufgrund von Tilgungen hat sich die Summe der Finanzschulden und Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 501,4 Mio. im Vergleich zum 1. Quartal 2010 um EUR 2,7 Mio. reduziert. Im Gegenzug erhöhten sich die Wandelschuldverschreibungen im 2. Quartal 2010 von EUR 58,0 Mio. auf EUR 69,4 Mio. Dieser Anstieg beruht größtenteils auf der Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung im Mai 2010. Die genauen Konditionen der Wandelschuldverschreibung können der Internetseite [www.cre.ag](http://www.cre.ag) entnommen werden. Auch ist die Wandelschuldverschreibung unter der ISIN: DE000A1EMFA2 im Freiverkehr an der Frankfurter Börse zum Handel zugelassen.

Eine detaillierte Aufstellung über die Restlaufzeit der Darlehen und der Wandelschuldverschreibungen kann dem Zwischenanhang unter Punkt 8 entnommen werden.

<b>AKTIVA</b>	<b>30. Juni</b>	<b>31. Dezember</b>
Angaben in TEUR	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Langfristige Vermögenswerte	817.660,1	845.418,2
Kurzfristige Vermögenswerte	32.922,5	35.475,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	36.089,0	0,0
<b>Summe der Vermögenswerte</b>	<b>886.671,6</b>	<b>880.893,3</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigenkapital	240.421,6	246.381,7
Langfristige Schulden	598.407,0	587.396,6
Kurzfristige Schulden	47.843,0	47.115,0
<b>Eigenkapital und Schulden</b>	<b>886.671,6</b>	<b>880.893,3</b>

Die liquiden Mittel zum 30. Juni 2010 betragen EUR 12,9 Mio. und sind damit im Vergleich zum Jahresende 2009 nahezu konstant geblieben (31. Dezember 2009: EUR 13,1 Mio.). Im Vergleich zum Vorquartal 2010 haben sich die liquiden Mittel unter anderem aufgrund des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit von EUR 11,2 Mio. um 15,4 % erhöht.

Der operative Mittelzufluss verbesserte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 von EUR 8,3 Mio. auf EUR 12,5 Mio., so dass sich nach Zinsen und Ertragsteuern ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR 0,7 Mio. ermittelt. Eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009, das mit einem Mittelabfluss von EUR -4,9 Mio. abschloss.

Vor dem Hintergrund der Neustrukturierung unserer Finanzierungen sowie geleisteter Tilgungen verminderten sich die Zinszahlungen im Halbjahresvergleich von EUR -14,1 Mio. auf EUR -12,3 Mio.

Trotz der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im 2. Quartal 2010 betrug der Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit im 2. Quartal 2010 nur rund EUR -0,3 Mio., so dass zum 30. Juni 2010 insgesamt ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR 0,7 Mio. generiert werden konnte.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von EUR 5,6 Mio. resultiert ebenfalls überwiegend aus getätigten Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 2,8 Mio. sowie Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungsanteilen von EUR 2,5 Mio. Trotz Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 8,2 Mio. konnte aufgrund der Platzierung unserer Wandelanleihe im Mai 2010 ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5,3 Mio. erzielt werden. Somit ergibt sich, trotz umfangreicher Investitionen in unser Portfolio, eine positive zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds von EUR 0,4 Mio.

Der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2010 beträgt EUR 10,0 Mio. und setzt sich aus EUR 12,9 Mio. liquider Mittel abzüglich EUR -2,9 Mio. kurzfristiger Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zusammen.

	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
Angaben in TEUR	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	723,4	-4.934,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-5.616,4	-3.882,5
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.316,7	15.150,4
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>423,7</b>	<b>6.333,9</b>
Währungsumrechnung	-44,1	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.618,6	10.410,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.998,2</b>	<b>16.744,1</b>
davon liquide Mittel	12.866,8	20.770,3
davon Kontokorrentverbindlichkeiten	-2.868,6	-4.026,2

### 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.

Im Hinblick auf die Fälligkeit der Wandelschuldverschreibung 2006 im Dezember 2011 mit einem Rückzahlungsbetrag von EUR 60,9 Mio. wird darauf hingewiesen, dass durch die Gesellschaft geeignete Maßnahmen zur Umsetzung der Liquiditätsplanungen 2010/2011 getroffen werden müssen.

Dem Vorstand der Colonia Real Estate AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

#### 4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtszeitraum sind keine wesentlichen den Geschäftsverlauf oder die Vermögens-, Finanz und Ertragslage beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

#### 5. Prognosebericht

Das Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland im 1. Quartal 2010 preisbereinigt im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 % angestiegen. Auch für das 2. Quartal 2010 rechnen die Experten der verschiedenen Wirtschaftsverbände mit einem weiteren Anstieg der Wirtschaftsleistung. Trotzdem gilt es abzuwarten, wie sich erste Sparmaßnahmen der Bundesregierung auf die Konjunktur in Deutschland auswirken werden.

Ein erstes Abschwächen des Wachstums in den USA aufgrund des hohen Haushaltsdefizits sowie sinkender Verbraucherausgaben kann als ein Indikator für ein sich verlangsamendes Wirtschaftswachstum auch in Deutschland gesehen werden.

Unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin stabil, wie eine Studie der Landesbausparkasse vom Juni dieses Jahres belegt.

Auch für die kommenden Monate rechnet die LBS mit steigenden Mieten, insbesondere in Großstädten über 100.000 Einwohner und Ballungszentren. Auch das Transaktionsgeschäft zeigt im Wohnimmobiliensektor aufsteigende Tendenz. So wurden im 1. Halbjahr 2010 rund 30.000 Einheiten gehandelt, eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum von rund 20 %. Auch im Transaktionsgeschäft rechnen die Experten im 2. Halbjahr 2010 mit einer weiteren Zunahme von Transaktionen.

Die gute Ausgangslage nutzend, hat sich die CRE Gruppe im 1. Halbjahr 2010 auf die Verbesserung der Qualität ihrer Wohnimmobilienbestände fokussiert.

Wir haben nicht nur die Ausgaben für laufende Instandhaltungen erhöht, sondern vor allem wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt. Diese umfassten vor allem Teil- und Vollsanierungen der einzelnen Wohneinheiten zur besseren Vermietbarkeit. Erste Ergebnisse haben wir in der Reduzierung der Leerstände sowie der Verbesserung der Marktwerte unserer Immobilien gesehen.

Mit der Umgliederung eines kleineren Teilportfolios in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben wir das Signal gesetzt, dass Verkäufe optimierter Portfolios innerhalb des 2. Halbjahres möglich erscheinen.

Wir haben im 1. Halbjahr 2010 und insbesondere im 2. Quartal 2010 die Voraussetzungen geschaffen unsere Anfang des Jahres kommunizierten Ziele auch zu erreichen:

- Signifikanter Abbau des Leerstands auf 11 – 12 %
- Erhöhung der Mieteinnahmen (like-for-like) im Vergleich zum Vorjahr
- Erhöhung des Cashflows aus unseren Immobilien
- Rückführung des Asset Managements in die Gewinnzone
- Verkauf kleiner Teilportfolios mit einem Transaktionsvolumen zwischen EUR 20 und 30 Mio.
- Nutzung aufkommender Chancen am Markt zum Ausbau unseres Wohnimmobilienportfolios

An diesen Zielen für das Geschäftsjahr 2010 halten wir auch weiterhin fest.

**Colonia Real Estate AG**  
**IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2010**

**AKTIVA**

	in TEUR	<b>30. Juni 2010</b>	<b>31. Dezember 2009</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		784.771,0	814.210,0
Sachanlagen		710,7	666,9
Immaterielle Vermögenswerte		3.407,5	3.435,1
Beteiligungen		8.214,6	8.213,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.576,1	6.302,5
Aktive latente Steuern		13.980,2	12.590,1
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>817.660,1</b>	<b>845.418,2</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		11.107,9	6.264,6
Ertragsteuerforderungen		587,8	1.707,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		8.345,0	14.430,9
Wertpapiere		15,0	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		12.866,8	13.071,9
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>32.922,5</b>	<b>35.475,1</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		<b>36.089,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>886.671,6</b>	<b>880.893,3</b>

**Colonia Real Estate AG**  
**IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2010**

**PASSIVA**

in TEUR	<b>30. Juni</b>	<b>31. Dezember</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Gezeichnetes Kapital	28.460,0	28.460,0
Andere Rücklagen	231.824,1	234.305,4
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	-21.348,5	-18.330,6
Währungsumrechnung	-87,1	-43,0
Eigene Anteile	0,0	-11,6
Gewinnrücklagen	1.389,8	1.537,5
<b>Den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>240.238,3</b>	<b>245.917,7</b>
Minderheitenanteile	183,3	464,0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>240.421,6</b>	<b>246.381,7</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	448.677,8	477.558,1
Wandelschuldverschreibung	69.404,2	57.377,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	61,8	57,2
Derivative Finanzinstrumente (langfristig)	11.987,6	9.728,5
Passive latente Steuern	43.423,2	42.675,6
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>573.554,6</b>	<b>587.396,6</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.868,6	3.453,3
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	24.981,0	23.576,9
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	5.627,3	3.703,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	14.015,1	15.364,0
Steuerverbindlichkeiten	351,0	1.017,0
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>47.843,0</b>	<b>47.115,0</b>
<b>Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte</b>	<b>24.852,4</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>886.671,6</b>	<b>880.893,3</b>

## Colonia Real Estate AG

## IFRS - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
in TEUR	01.04.-30.06.2010	01.04.-30.06.2009	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
<b>Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)</b>	<b>29.676,3</b>	<b>25.838,0</b>	<b>53.032,9</b>	<b>49.859,4</b>
<b>Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)</b>	<b>-22.057,3</b>	<b>-16.838,6</b>	<b>-37.203,3</b>	<b>-33.220,5</b>
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	19.416,6	22.541,3	40.377,0	44.723,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-13.379,4	-11.518,5	-23.924,7	-23.123,6
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>6.037,2</b>	<b>11.022,8</b>	<b>16.452,3</b>	<b>21.600,2</b>
Umsätze aus dem Asset Management	1.687,7	1.480,6	3.387,9	2.880,7
Aufwendungen aus dem Asset Management	-1.853,2	-2.238,0	-3.435,9	-3.960,9
<b>Netto Ergebnis aus dem Asset Management</b>	<b>-165,5</b>	<b>-757,4</b>	<b>-48,0</b>	<b>-1.080,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	783,8	0,0	1.108,4	84,3
Buchwert der veräußerten Immobilien	-694,3	0,0	-987,3	-67,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>89,5</b>	<b>0,0</b>	<b>121,1</b>	<b>17,0</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	<b>-2.927,5</b>	<b>-2.923,1</b>	<b>-5.471,8</b>	<b>-5.577,5</b>
<b>Restrukturierungsaufwand</b>	<b>21,4</b>	<b>-53,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-323,4</b>
Sonstige Einkünfte	752,2	366,1	1.123,6	720,6
Sonstige Aufwendungen	-211,7	-107,6	-315,7	-167,8
<b>Sonstiges Nettoergebnis</b>	<b>540,5</b>	<b>258,5</b>	<b>807,9</b>	<b>552,8</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-55,3</b>	<b>0,0</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	7.036,0	1.450,0	7.036,0	1.450,0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-3.012,6	0,0	-3.012,6	0,0
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert</b>	<b>4.023,4</b>	<b>1.450,0</b>	<b>4.023,4</b>	<b>1.450,0</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>7.619,1</b>	<b>8.997,6</b>	<b>15.829,6</b>	<b>16.638,9</b>
Finanzaufwendungen	-8.237,2	-10.187,7	-16.348,8	-18.769,6
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	0,0	0,0	8.700,2
Finanzerträge	235,5	193,5	447,0	259,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.001,7</b>	<b>-9.994,2</b>	<b>-15.901,8</b>	<b>-9.810,0</b>
<b>Konzernperiodenergebnis vor Steuern</b>	<b>-382,6</b>	<b>-996,6</b>	<b>-72,2</b>	<b>6.828,9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	97,9	-423,6	-94,5	-546,2
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-284,7</b>	<b>-1.420,2</b>	<b>-166,7</b>	<b>6.282,7</b>



## Colonia Real Estate AG

## IFRS-Konzern Gesamtergebnisrechnung vom 01. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
in TEUR	01.04.-30.06.2010	01.04.-30.06.2009	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	-165,9	-1.542,8	-147,7	6.096,3
Minderheitenanteile	-118,8	122,6	-19,0	186,4
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-284,7</b>	<b>-1.420,2</b>	<b>-166,7</b>	<b>6.282,7</b>
Ergebnis je Aktie (in Euro)				
unverwässert	-0,01	-0,06	-0,01	0,26
verwässert	-0,01	-0,04	-0,01	0,26
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-284,7</b>	<b>-1.420,2</b>	<b>-166,7</b>	<b>6.282,7</b>
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges)				
Erfolgsneutrale Änderung	-780,9	2.076,9	-3.617,3	-4.279,1
Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	119,0	-339,7	576,4	699,2
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-661,9</b>	<b>1.737,2</b>	<b>-3.040,9</b>	<b>-3.579,9</b>
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust)</b>				
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	-822,6	189,6	-3.165,6	2.529,8
Minderheitenanteile	-124,0	127,5	-42,0	173,0
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust)</b>	<b>-946,6</b>	<b>317,1</b>	<b>-3.207,6</b>	<b>2.702,8</b>

**Colonia Real Estate AG**  
**Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010**

	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
in TEUR	01.01. - 30.06.2010	01.01. - 30.06.2009
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Konzernperiodenergebnis	-166,7	6.282,7
zzgl. Finanzergebnis	15.901,8	9.810,0
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	94,5	546,2
<b>= Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>15.829,6</b>	<b>16.638,9</b>
Aktienbasierte Vergütung	119,1	526,2
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	-4.023,4	-1.450,0
Gewinn/Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55,3	0,0
Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen / Immaterielle Vermögenswerte	2,1	0,0
Veränderung der Pensionsrückstellungen	4,7	8,3
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	178,5	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	88,0	219,7
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	237,7	0,0
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	987,3	-2.170,6
Veränderung der Finanzschulden, die den zur Veräußerung bestimmten Immobilien zuzuordnen sind	0,0	182,4
Veränderung der Forderungen	403,3	4.836,1
Veränderung der Verbindlichkeiten	-1.349,0	-10.524,2
<b>Operativer Mittelzufluss</b>	<b>12.533,2</b>	<b>8.266,8</b>
Zinsauszahlungen	-12.278,0	-14.079,9
Zinseinzahlungen	174,8	119,3
Gezahlte Ertragsteuern	293,4	759,8
<b>Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>723,4</b>	<b>-4.934,0</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	103,2	0,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	5,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.785,3	-4.167,5
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	-289,8	-28,8
Auszahlungen für sonstige Immobilien	-148,0	0,0
Auszahlungen für den Kauf von Wertpapieren	-15,0	0,0
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	-2.486,5	313,8
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.616,4</b>	<b>-3.882,5</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	16.604,2
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	0,0	-222,9
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-343,4	-460,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	14.999,2	30.089,4
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-8.229,1	-30.860,1
Kosten der Wandelschuldverschreibung	-1.110,0	0,0
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.316,7</b>	<b>15.150,4</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	423,7	6.333,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.618,6	10.410,2
Währungsumrechnung	-44,1	0,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.998,2</b>	<b>16.744,1</b>

## Colonia Real Estate AG

## Konzernerneigenkapitalspiegel vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Aktien	Other comprehensive income	Währungsumrechnung	Summe	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2010</b>	<b>28.460,0</b>	<b>234.305,4</b>	<b>1.537,5</b>	<b>-11,6</b>	<b>-18.330,6</b>	<b>-43,0</b>	<b>245.917,7</b>	<b>464,0</b>	<b>246.381,7</b>
Nettoverlust Cash-Flow-Hedge	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.017,9	0,0	-3.017,9	-23,0	-3.040,9
Konzernperiodenüberschuss	0,0	0,0	-147,7	0,0	0,0	0,0	-147,7	-19,0	-166,7
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	-147,7	0,0	-3.017,9	0,0	-3.165,6	-42,0	-3.207,6
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	119,1	0,0	0,0	0,0	0,0	119,1	0,0	119,1
Rücklage für eigene Anteile	0,0	-11,6	0,0	11,6	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	-238,7	-238,7
Transaktion zwischen Anteilseignern	0,0	-2.588,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.588,8	0,0	-2.588,8
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-44,1	-44,1	0,0	-44,1
<b>Stand am 30. Juni 2010</b>	<b>28.460,0</b>	<b>231.824,1</b>	<b>1.389,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-21.348,5</b>	<b>-87,0</b>	<b>240.238,3</b>	<b>183,3</b>	<b>240.421,6</b>

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Aktien	Other comprehensive income	Währungsumrechnung	Summe	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2009</b>	<b>22.825,6</b>	<b>222.292,8</b>	<b>-6.567,5</b>	<b>-7,1</b>	<b>-14.311,2</b>	<b>0,0</b>	<b>224.232,6</b>	<b>1.059,2</b>	<b>225.291,8</b>
Nettoverlust Cash-Flow-Hedge	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.566,5	0,0	-3.566,5	-13,4	-3.579,9
Konzernperiodenüberschuss	0,0	0,0	6.096,3	0,0	0,0	0,0	6.096,3	186,4	6.282,7
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	6.096,3	0,0	-3.566,5	0,0	2.529,8	173,0	2.702,8
Barkapitalerhöhung	5.634,4	10.969,8	0,0	0,0	0,0	0,0	16.604,2	0,0	16.604,2
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-152,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-152,5	0,0	-152,5
Aktienbasierte Vergütung	0,0	526,3	0,0	0,0	0,0	0,0	526,3	0,0	526,3
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	-459,7	-459,7
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand am 30. Juni 2009</b>	<b>28.460,0</b>	<b>233.636,4</b>	<b>-471,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>-17.877,7</b>	<b>0,0</b>	<b>243.740,4</b>	<b>772,5</b>	<b>244.512,9</b>

## **Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. Juni 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. Komplettiert wird unser Leistungsspektrum durch den Einzelvertrieb von Wohnimmobilien.

### **2. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung**

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. Juni 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 Halbjahresfinanzbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangangaben, 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 2. 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 Konzern-Zwischenabschluss unterlag einer prüferischen Durchsicht und 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. und 2. 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. und 2. Quartal 2010 wurde in Euro aufgestellt.

### **3. Konsolidierung**

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG und all ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften zum 30. Juni 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. 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. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der auch von externen, zertifizierten Gutachtern ermittelt wird. Die Aktualisierung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt bei der CRE AG halbjährlich auch durch einen externen Immobiliengutachter. Zum 30. Juni 2010 betragen die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien EUR 784,8 Mio., davon entfallen EUR 772,6 Mio. oder 98,5 % auf den Wohnimmobilienbestand. Der Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2009 beruht vor allem auf einer Umgliederung eines kleineren Teilportfolios in die Bilanzposition zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

### **5. Beteiligungen und sonstige finanziellen Vermögenswerte**

Der CRE Konzern hält zum 30. Juni 2010 Beteiligungen mit einem Buchwert von EUR 8,2 Mio. und damit verbundene Gesellschafterdarlehen von EUR 6,6 Mio. Die Höhe der einzelnen Beteiligungen liegt zwischen 2,75 % und maximal 15,0 %; Änderungen in der Beteiligungshöhe zum 31. Dezember 2009 bzw. zum 31. März 2010 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 im 1. Quartal 2010 durch Zukäufe von EUR 6,3 Mio. auf EUR 11,7 Mio. Dabei erfolgte der notarielle Ankauf bereits in 2009, lediglich der Eigentumsübergang erfolgte im 1. Quartal 2010. Durch getätigte Verkäufe reduzierten sich die zur Veräußerung bestimmten Immobilien im Quartalsvergleich 2010 von EUR 11,7 Mio. auf nunmehr EUR 11,1 Mio.

## 7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Colonia Real Estate AG beträgt zum 30. Juni 2010 unverändert EUR 28.460.000 und ist in Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Das Eigenkapital zum 30. Juni 2010 verminderte sich mit EUR 240,4 Mio. leicht um 2,4 % (31. Dezember 2009: EUR 246,4 Mio.). Die Entwicklung des Eigenkapitals kann dem Konzerneigenkapitalsspiegel 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. Die gesamten Finanzschulden (lang- und kurzfristig) verminderten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 leicht aufgrund von Tilgungsleistungen um EUR 2,6 Mio. auf EUR 498,5 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich ebenfalls von EUR 3,5 Mio. auf EUR 2,9 Mio. Die Position Wandelschuldverschreibungen erhöhte sich zum 30. Juni 2010 um EUR 12,0 Mio. auf EUR 69,4 Mio. Dies ist vor allem auf die Begebung einer kleinen Wandelschuldverschreibung im Mai 2010 zurückzuführen, deren Gesamtnennbetrag EUR 11,4 Mio. betrug.

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

<b>Jahr der Fälligkeit</b>	<b>30. Juni 2010</b>	<b>31.12.2009</b>
in TEUR		
2010	14.185,0	12.245,9
2011	60.905,6	60.905,6
2012	18.493,2	21.138,2
2013	217.835,4	218.273,7
2014	131.015,1	131.516,7
2015	136.460,3	123.069,0
<b>GESAMT</b>	<b>578.894,6</b>	<b>567.149,1</b>

## 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 gehaltene Immobilien betrug im 2. Quartal 2010 EUR 6,0 Mio.

## 10. Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert

Sämtliche als Finanzinvestition gehaltene Wohnimmobilien werden zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres durch einen unabhängigen Immobiliengutachter gemäß internationaler Bewertungsstandards bewertet und deren Bewertung jeweils zum 30. Juni aktualisiert. Die Ergebnisse aus den Bewertungsveränderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Periode ihrer Entstehung in einem separaten Posten erfasst. Auch zum 30. Juni 2010 wurden die Bewertungen der Wohnimmobilienbestände auch durch unabhängige Gutachter aktualisiert. Saldiert wird ein Bewertungsergebnis in Höhe von 4,0 Mio. ausgewiesen (30. Juni 2009: EUR 1,5 Mio.).

## 11. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
in TEUR	01.04.-30.06.2010	01.04.-30.06.2009	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
Zinsen für langfristige Darlehen	-7.649,3	-9.532,4	-15.255,6	-17.721,8
Zinsen für kurzfristige Darlehen	-291,6	-188,2	-527,8	-580,7
Ineffektivitäten aus Swapgeschäften	-296,3	-467,1	-565,4	-467,1
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-8.237,2</b>	<b>-10.187,7</b>	<b>-16.348,8</b>	<b>-18.769,6</b>
<b>Erträge aus Darlehensverzicht</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8.700,2</b>
Erträge aus "Debt-buy-back"	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinserträge	235,5	193,5	447,0	259,4
<b>Finanzerträge</b>	<b>235,5</b>	<b>193,5</b>	<b>447,0</b>	<b>259,4</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-8.001,7</b>	<b>-9.994,2</b>	<b>-15.901,8</b>	<b>-9.810,0</b>

## 12. 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. Eine Einteilung nach Regionen findet nicht statt, da die CRE Gruppe ausschließlich in Deutschland tätig ist.

<b>1. Halbjahr 2010</b>	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01.- 30.06.2010	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge (Umsatz)*	49.838,9	749,1	3.813,8	-1.368,9	53.032,9
EBITDA	15.600,7	603,7	494,6	-4.626,3	12.072,7
EBIT	19.620,2	603,7	345,3	-4.739,6	15.829,6

\* Gesamt Erträge ohne Finanzerträge

<b>1. Halbjahr 2009</b>	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01. – 30.06.2009	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge (Umsatz)*	55.371,8	966,5	3.427,8	-9.906,6	49.859,5
EBITDA	26.909,9	812,9	-427,6	-12.023,0	15.272,1
EBIT	28.357,1	812,9	-564,1	-11.967,0	16.638,9

\* Gesamt Erträge ohne Finanzerträge

Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 sind die Erträge des Segments Wohnen mit EUR 49,9 Mio. zurück gegangen (-10,0 %). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Ergebnis des 1. Halbjahres 2009 noch Mieteinnahmen von EUR 2,4 Mio. aus rund 1.000 Wohnungen enthält, die im 3. Quartal 2009 veräußert wurden. Betrachtet man rein das 2. Quartal 2010 so sind die Erträge des Segments Wohnen im Vergleich zum Vorquartal 2010 um 18,7 % auf EUR 27,1 Mio. angestiegen. Dies ist unter anderem auf den positiven Effekt aus der Bewertung unserer Immobilien sowie ersten Erfolgen aus der verbesserten Vermietung zurückzuführen.

Die Erträge des Segments Asset Management erhöhten sich ebenfalls im 1. Halbjahr 2010 um EUR 0,4 Mio. auf EUR 3,8 Mio.



Betrachtet man die Ergebniskennzahlen so hat sich das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Wohnen im 1. Halbjahr 2010 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 von EUR 28,4 Mio. auf nunmehr EUR 19,6 Mio. reduziert. Ein Vergleich der Halbjahre ist aufgrund des Portfolioverkaufs im September 2009 sowie der Bewertungseffekte nur bedingt aussagekräftig. Das Segment Asset Management erzielte im 2. Quartal 2010 ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EUR 0,05 Mio.), so dass das EBIT zum 30. Juni 2010 EUR 0,3 Mio. betrug. Gründe für die Reduzierung des EBIT im Quartalsvergleich 2010 sind vor allem höhere Personalkosten sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen dieses Segments.

### 13. Ergebnis je Aktie

	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2009</b>	<b>1. Halbjahr 2010</b>	<b>1. Halbjahr 2009</b>
	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2010
Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-165,9	-1.542,8	-147,7	6.096,3
Durchschnittliche Anzahl der Ausgegebenen Aktien (in Tausend)	28.460	24.959	28.460	23.892
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,01	-0,06	-0,01	0,26

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 ersten Halbjahre 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.

### 14. Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH hat die Colonia Real Estate AG gegenüber den Erwerbern, eine gegenüber einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG bestehende Unterplatzierungsgarantie, eine Freistellungsgarantie in Höhe von 4,5 Mio. Euro übernommen. Im Gegenzug der Platzierung erhält die Colonia Real Estate AG Fondsanteile in gleicher Höhe. Der diesem Sachverhalt zugrunde liegende Vertrag wurde im Dezember 2009 seitens der Colonia Real Estate AG gekündigt. Derzeit ist ein Rechtsstreit zwischen den Parteien über die Rechtswirksamkeit der Kündigung anhängig. Eine

Darstellung der Haftungsverhältnisse kann Punkt 34. des Konzernanhangs auf Seite 145 des Geschäftsberichts 2009 entnommen werden.

### **15. 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 mit einer Restvaluta von EUR 4,0 Mio. gewährt. Das am 31. Oktober 2010 fällige Darlehen wird mit einem Zinssatz von 8,5 % zzgl. 3-Monats-Euribor verzinst.

Ende Juni 2010 hat die Colonia Real Estate AG ihren Anteil an der CRE Resolution GmbH von 75,47 % auf 100 % erhöht. Der Kaufpreis für diesen Anteil von 24,53 % betrug rund EUR 2,5 Mio.

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

### **16. Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach Ablauf des Berichtszeitraums zum 30. Juni 2010 sind keine Entwicklungen und/oder Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CRE Gruppe erwarten.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung 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.

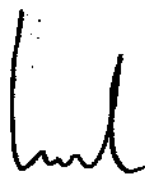
Köln, den 11. August 2010

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind

CEO



Volker Lemke

CFO

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An den Aufsichtsrat der **Colonia Real Estate AG**, Köln:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der Colonia Real Estate AG, Köln, für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2010, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Konzernzwischenlagebericht im Chancen- und Risikoberichtsteil hin. Dort wird ausgeführt, dass die Gesellschaft im Hinblick auf die Refinanzierung der im Dezember 2011 fälligen Wandelschuldverschreibung 2006 in Höhe von rund EUR 60,9 Mio. geeignete Maßnahmen zur Umsetzung der Liquiditätsplanungen 2010/2011 treffen muss.

Hamburg, den 11. August 2010

**bdp**  
*Revision und Treuhand GmbH*  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kurtkowiak  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Schacht  
Wirtschaftsprüfer

## Finanzkalender 2010

Datum	Event
12. August	Quartalsfinanzbericht Q2
4.-6. Oktober	Expo Real, München
10. November	Quartalsfinanzbericht Q3

## Kontakt

Colonia Real Estate AG  
Zeppelinstr. 4-8  
50667 Köln

Investor Relations  
Claudia Kellert  
Telefon: +49 (0)221. 71 60 71-0  
Fax: +49 (0)221. 71 60 71-99  
[ir@cre.ag](mailto:ir@cre.ag)  
[www.cre.ag](http://www.cre.ag)