



*Konzernzwischenbericht  
vom 01.01.2013 bis 30.06.2013*

## **Colonia Real Estate AG, Hamburg**

### **Konzernzwischenbericht (IFRS) für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2013**

#### **1. Allgemeine Grundlagen**

Die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006338007) werden an der Frankfurter Wertpapierbörse im Open Market im Segment Entry Standard, auf der elektronischen Handelsplattform XETRA, auf dem Frankfurter Börsenparkett als auch an allen anderen regionalen Börsen (München, Stuttgart, Hamburg, Berlin, Düsseldorf) gehandelt. Die Colonia Real Estate AG (im Folgenden „Colonia“ genannt) ist gem. § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Nach § 32 Abs. 7 der geltenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Fassung vom 15.11.2012), ist die Colonia zur Veröffentlichung eines Zwischenberichtes innerhalb von drei Monaten nach dem Ende des ersten Halbjahres auf ihrer Internetseite verpflichtet. Die Erstellung dieses verkürzten und nur in wesentlichen Kennzahlen dargestellten Zwischenberichtes erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Berichtszeitraum betrifft den Sechsmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2013. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug zur Konzernbilanz der 31. Dezember 2012, im Übrigen der Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012, dargestellt. Die Angaben erfolgen in Mio. Euro (EUR Mio.).

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Zwischenbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Zwischenbericht darstellt.

#### **2. Geschäftliche Entwicklung und Ergebnissituation im laufenden Geschäftsjahr 2013**

##### **a) Geschäftliche Entwicklung**

Nach dem Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH und der Einstellung des Dienstleistungssegments im vierten Quartal 2012 konzentrieren sich die geschäftliche Aktivitäten und Entwicklungen im laufenden Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen auf die Vermietung des Wohnungsbestandes der Gesellschaften.

## **b) Ertragslage und Ergebnisentwicklung**

Im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres konnte das Konzernergebnis der Colonia Real Estate AG von EUR -1,8 Mio. im 1. Halbjahr 2013 auf EUR +1,1 Mio. gesteigert werden.

Im ersten Halbjahr 2013 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 29,0 Mio. (Vorjahr: EUR 28,5 Mio.) erzielt sowie ein Mietergebnis von EUR 20,4 Mio. (Vorjahr EUR 17,2 Mio.) erwirtschaftet.

Während im ersten Halbjahr 2012 Umsatzerlöse aus Dienstleistungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. zu verzeichnen waren, wurden im Berichtszeitraum aufgrund des Verkaufs der Tochtergesellschaft POLARES Real Estate Asset Management GmbH keine derartigen Umsätze erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von EUR 6,1 Mio. im ersten Halbjahr 2012 auf EUR 4,4 Mio. im ersten Halbjahr 2013. Der Rückgang resultiert vor allem aus dem Verkauf der POLARES (EUR -1,2 Mio.).

Des Weiteren berechnet die TAG Immobilien AG die auf die Colonia entfallenden Personalaufwendungen (EUR 3,3 Mio.; Vorjahr: EUR 2,2 Mio.) in Form von Umlagen an die Colonia weiter. Diese werden unter der Position sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum erzielte die Colonia ein EBIT von EUR 15,4 Mio. nach EUR 11,3 Mio. im Vergleichszeitraum. Das Zinsergebnis veränderte sich von EUR -12,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2012 auf EUR -14,4 Mio. im laufenden Jahr. Ursächlich hierfür waren im ersten Halbjahr 2012 erhaltene Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von EUR 2,6 Mio. Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR +1,2 Mio. nach EUR -0,8 Mio. im Vergleichszeitraum 2012 sowie ein Konzernergebnis von EUR +1,1 Mio. gegenüber EUR -1,8 Mio. im Vorjahresvergleichszeitraum erzielt.

## **c) Vermögens- und Finanzlage**

Das Immobilienvolumen der Colonia beläuft sich aufgrund von wertsteigernden Maßnahmen zum 30. Juni 2013 auf EUR 784,5 Mio.

Gegenüber dem 31. Dezember 2012 erhöhte sich die Bilanzsumme geringfügig von EUR 822,5 Mio. auf EUR 826,0 Mio. zum 30. Juni 2013. Das Eigenkapital vor Minderheiten erhöhte sich leicht von EUR 243,5 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 247,8 Mio. zum 30. Juni 2013. Die daraus resultierende Eigenkapitalquote beläuft sich auf 30,00 Prozent gegenüber 29,60 Prozent zum 31. Dezember 2012. Der Loan to Value (LTV) verringerte sich zum 30. Juni 2013 auf 57,3 Prozent nach 58,8 Prozent zum Jahresende 2012. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 469,7 Mio. zum Jahresende 2012 auf EUR 462,3 Mio. zum 30. Juni 2013.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhte sich unter anderem aufgrund von Kontokorrentzahlungen, laufender Verzinsung und der Personalkostenumlage der TAG AG von insgesamt EUR 54,2 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 64,5 Mio. im ersten Halbjahr 2013.

Zum 30. Juni 2013 belaufen sich die liquiden Mittel auf EUR 12,5 Mio. nach EUR 10,1 Mio. zum 31. Dezember 2012.

### **3. Ausblick**

#### **a. Chancen**

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt - insbesondere der Wohnimmobiliensektor - als ein attraktiver Markt dar. Mit ihrem Geschäftsmodell als Wohnimmobilienbestandshalter mit dem Segment Wohnen ist die Colonia gut positioniert, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

Die Objekte der Colonia befinden sich an verschiedenen Standorten wie zum Beispiel Berlin/ Nauen, dem Großraum Hamburg, Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur und Wachstumspotenzial aus.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Wohnimmobilienbereich auf der Leerstandsreduktion und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Die Colonia erwartet, dass sich eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine moderate Investitionstätigkeit, insbesondere in Salzgitter, positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken werden.

#### **b. Prognose**

Wie bereits dargestellt, erwarten wir für das 2. Halbjahr 2013 weiterhin eine positive Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Allgemein positive Konjunkturaussichten, eine gute Grundverfassung des Arbeitsmarktes mit einer Arbeitslosenquote Ende Juni 2013 von 6,6% verbunden mit steigenden Mieten unterstützen unsere Einschätzung. Diese positiven Markt- und Rahmenbedingungen gilt es zu nutzen. Ziel ist es, Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren. Bei der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar. Hier werden zur Reduzierung der Leerstandsquote auch im laufenden Jahr weitere Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sein.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie des Wachstumspotenzials unserer Bestandsimmobilien, gehen wir weiterhin von der Erzielung eines positiven Vorsteuerergebnisses auf operativer Ebene vor Sondereffekten aus.

#### **4. Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode**

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode haben sich nicht ergeben.

Hamburg, den 8. August 2013

  
(Rolf Elgeti)

  
(Georg Griesemann)

#### **Kontakt und Finanzkalender**

<b>Datum</b>	<b>Termin</b>
<b>April 2014</b>	<b>Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2013</b>
<b>Juni 2014</b>	<b>Hauptversammlung in Hamburg</b>

#### **Colonia Real Estate AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-0  
Fax: +49 (0) 40 380 32-388