

IFRS-Konzernabschluss zum 30. Juni 2014 und

Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2014

Inhaltsverzeichnis	Seiten
Konzernlagebericht	01
Wirtschaftsbericht	01
Nachtragsbericht	04
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	04
Konzernbilanz	06
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	08
Konzerngesamtergebnisrechnung	09
Konzernkapitalflussrechnung	10
Konzerneigenkapitalentwicklung	11
Konzernsegmentberichterstattung	12
Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum	
verkürzten Konzernabschluss	13
Finanzkalender / Kontakt	18

# Konzernlagebericht

## für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2014

#### I. Wirtschaftsbericht

## a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Erholung der Weltwirtschaft hat sich im ersten Halbjahr des Jahres 2014 zunehmend gefestigt und wirkt sich positiv auf die Konjunktur aus. Das Investitionsklima wird auch durch die Krise in der Ukraine nicht nennenswert beeinflusst. Der Internationale Währungsfonds (IWF) bestätigt die Aufschwungsdynamik konkret für die Euro-Zone und rechnet mit einem Wachstum von 1,2% – im Vorjahr lagen die Prognosen lediglich bei 0,2%.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) übernimmt den positiven Trend und prognostiziert ein Wachstum für das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland von 1,8% für das laufende Jahr 2014. Auch die Einschätzung der Bundesbank für die deutsche Wirtschaft mit einem Zuwachs von 1,9% bestätigt die insgesamt günstigen Aussichten. Bedingt durch die Krise in der Ukraine und im Irak ging der Ifo-Geschäftsklimaindex seit März 2014 allerdings leicht zurück und lag zum 30. Juni 2014 bei 109,7 Punkten.

Auch wenn der Optimismus bezüglich des Geschäftsklimas in Deutschland leicht getrübt ist, wird die aktuelle Geschäftslage für die gewerbliche Wirtschaft, Handel als auch Dienstleistungen unverändert mit "gut" bewertet. Vor allem der private Konsum nahm im ersten Halbjahr 2014 wieder an Fahrt auf, nachdem die Kaufkraft der Verbraucher zum Ende des vergangenen Jahres vorübergehend zurückgegangen war. Die Teuerungsrate sinkt in der Bundesrepublik auf den niedrigsten Wert seit dem Jahr 2010. Begünstigt durch diese Preisentwicklung werden die Konsumausgaben auch weiterhin auf einem hohen Niveau bleiben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts verteuerten sich Waren und Dienstleistungen im Juni um durchschnittlich 1% im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen Ende Juni 2014 auf eine Quote von 6,5%. Die Zeichen stehen hierzulande somit unverändert auf Wachstum.

# b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

### Der Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Wohnportfolios sind vor dem Hintergrund der enormen Nachfrage internationalen Kapitals nach Anlagemöglichkeiten und einem attraktiven Zinsumfeld eine weiterhin stark nachgefragte Assetklasse. Das Transaktionsvolumen in deutsche Wohnungsportfolios lag im ersten Halbjahr 2014 bei rund EUR 6,8 Mrd. und damit in etwa 18% über dem Vorjahreswert. Die Zahl der gehandelten Portfolios (82) blieb zwar leicht hinter der Verkaufszahl von 2013 (93), die Anzahl der gehandelten Einheiten stieg jedoch um fast die Hälfte auf ca. 132.500. Diese Entwicklung ist insbesondere auf drei Großtransaktionen im ersten Quartal 2014 zurückzuführen, bei denen beispielsweise die 30.000 Einheiten der Vitus-Gruppe oder das Dewag-Portfolio mit 11.500 Einheiten den Eigentümer wechselten. Von Branchenfachleuten wird ein Jahresumsatz von insgesamt über EUR 10 Mrd. erwartet.

Bedingt durch das deutlich gestiegene Preisniveau und den gleichzeitigen Angebotsmangel in den so genannten "A-Städten", konzentriert sich das Transaktionsgeschehen zunehmend auf B- Standorte. Der Trend, der sich schon im letzten Jahr abzeichnete, setzt sich fort: Die kleineren Standorte außerhalb der Ballungszentren gewinnen an Attraktivität.

Aufgrund deutlich steigender Mieten ziehen die Menschen zunehmend in Städte abseits der Top-Standorte (wie z.B. Köln, München, Hamburg, Berlin). Zu den umsatzstärksten Standorten zählen aktuell Kiel, Bremen, Mönchengladbach und Lübeck. Auf Verkäuferseite nutzten überwiegend Private-Equity-Unternehmen das positive Marktumfeld, ihnen standen bei mehr als der Hälfte der Transaktionen Immobilienaktiengesellschaften als Käufer gegenüber. Mehr als zwei Drittel entfielen hierbei auf Käufer aus Deutschland. Auf Verkäuferseite dominierten deutsche Akteure (33%), dicht gefolgt von US-amerikanischen Investoren (32%).

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb des ersten Halbjahres 2014 zeigt, dass deutsche Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, nach wie vor gefragt sind. Dafür sprechen ihre attraktiven Risikoprämien im Vergleich zu anderen Sachwerten sowie die weiterhin vorhandene Angst vor einem Anstieg der Inflationsrate.

### Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland stellt sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 ebenfalls dynamisch dar. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von knapp EUR 17 Mrd. bis Ende Juni 2014, verzeichnete auch der Gewerbeumsatz einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 29%. Knapp die Hälfte der Investitionen wurde mit EUR 8,2 Mrd. in den "Big 7 Standorten" getätigt. Hierzu zählen München, Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Der Fokus der Investoren lag mit einem Umsatzanteil von 40% auf Büroimmobilien. Für das Gesamtjahr 2014 wird unverändert ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 35 und 40 Mrd. erwartet und somit ein Ergebnisanstieg um bis zu 30% gegenüber dem Vorjahr.

Angesichts gestiegener Preise im Core-Segment nimmt die Beliebtheit von Prime-Objekten in A-Standorten etwas ab. Investoren suchen nach Objekten mit höheren Renditen und nehmen dafür bewusst auch ein höheres Risiko in Kauf. Die meisten Immobilienpakete wurden größtenteils von ausländischen Investoren erworben, dies bestätigt die zunehmende Risikobereitschaft dieser Investorenklasse bei der Suche nach alternativen Anlageoptionen.

## c) Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2014 entwickelte sich für die Colonia Real Estate AG (im Folgenden auch "Colonia" oder "Gesellschaft" genannt) plangemäß. Die Mieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr weiter an und auch der Leerstand sank kontinuierlich. So konnte nach 19,7% Leerstand in Salzgitter zum Jahreswechsel und 19,0% zum Ende des ersten Quartals, zur Jahresmitte eine weitere Reduzierung des Leerstandes auf 18,0% erreicht werden.

Insgesamt verbesserte sich der Wohnungsleerstand zum 30. Juni 2014 auf 11,8% (Vorjahr: 12,6%). Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Immobilienportfolios betrug zum Stichtag EUR 5,02 nach EUR 4,98 zu Beginn des Geschäftsjahres.

# d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

# **Ertragslage**

Die Mieterlöse konnten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4% auf EUR 30,1 Mio. gesteigert werden. Wesentliche Ursache für den Anstieg der Mieterlöse war das laufende operative Mietwachstum. Das Mietergebnis, also der Saldo aus den Mieterlösen und den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, belief sich im Halbjahr auf EUR 22,1 Mio. (Vorjahr EUR 20,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf EUR 0,3 Mio. (Vorjahr EUR 0,5 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von EUR 4,4 Mio. im ersten Halbjahr 2013 auf EUR 5,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Der Veränderung resultiert vor allem aus erhöhten Konzernumlagen von EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.), die insbesondere auf der Einführung einer vereinheitlichten Verwaltungssoftware beruhen.

Die im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) erhöhten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen resultieren mit EUR 5,7 Mio. zum ganz überwiegenden Teil aus der nun vollständigen Wertberichtigung der Forderungen aus dem im Geschäftsjahr 2012 erfolgten Verkauf der Anteile der Polares Real Estate Asset Management GmbH.

Durch die im Geschäftsjahr 2013 vorgenommenen umfangreichen Refinanzierungen konnten die Zinsaufwendungen auf EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,7 Mio.) deutlich gesenkt werden.

Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -0,4 Mio. nach EUR 1,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2013 sowie ein Konzernergebnis von EUR 0,5 Mio. gegenüber EUR 1,1 Mio. im Vorjahresvergleichszeitraum erzielt.

# Vermögens- und Finanzlage

Das Immobilienvolumen der Colonia beläuft sich zum 30. Juni 2014 auf EUR 792,1 Mio. Gegenüber dem 31. Dezember 2013 verminderte sich die Bilanzsumme geringfügig von EUR 820,7 Mio. auf EUR 820,1 Mio. zum 30. Juni 2014.

Zum 30. Juni 2014 belaufen sich die liquiden Mittel auf EUR 8,2 Mio. nach EUR 8,1 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Das Eigenkapital vor Minderheiten erhöhte sich leicht von EUR 237,7 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 237,9 Mio. zum 30. Juni 2014. Die Eigenkapitalquote beläuft sich unverändert auf 30%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 407,5 Mio. zum Jahresende 2013 auf EUR 403,2 Mio. zum 30. Juni 2014. Der Loan to Value, berechnet als Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich vorhandener liquider Mittel in Relation zum gesamten Immobilienvermögen, verringerte sich zum 30. Juni 2013 auf 49,9% nach 50,8% zum Jahresende 2013.

# e) Personalbericht (Mitarbeiter) und personelle Veränderungen in den Organen

Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der Muttergesellschaft TAG Immobilien AG eingebunden. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden durch die Vorstände bzw. durch Mitarbeiter der TAG Immobilien AG wahrgenommen, insofern beschäftigt die Colonia nur in ganz eingeschränktem Umfang eigene Mitarbeiter.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Frau Claudia Hoyer mit Wirkung zum 10. März 2014 zum neuen Vorstand der Colonia Real Estate AG bestellt. Herr Georg Griesemann schied zum 15. April 2014 aus dem Vorstand der Gesellschaft aus. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, schied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Juni 2014 altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem 12. Juni 2014 Herr Dr. Harboe Vaagt, neuer stellvertretender Vorsitzender Herr Hans-Ulrich Sutter. Des Weiteren wurde durch die Hauptversammlung Herr Dr. Philipp Wagner in den Aufsichtsrat gewählt.

# f) Weitere finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden neben dem Loan to Value (LTV) insbesondere die Leerstandsquoten und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet.

Der Leerstand belief sich im Wohnportfolio zum 30. Juni 2014 auf 11,8% nach 12,6% zum 31. Dezember 2013. Insbesondere am Standort Salzgitter konnte der Leerstand weiter gesenkt werden. Die diesbezügliche Leerstandsquote konnte von 19,7% zum 31. Dezember 2013 auf 18,0% zum 30. Juni 2014 gesenkt werden. Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Immobilienportfolios betrug zum Stichtag EUR 5,02 nach EUR 4,98 zu Beginn des Geschäftsjahres.

## II. Nachtragsbericht

Wesentliche berichterstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

# III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Colonia verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 im Abschnitt "Chancen- und Risikobericht" verwiesen. Seit dem 1. Januar 2014 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Unverändert zur Einschätzung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2014 weiterhin leicht ansteigende Umsätze aus Vermietung und daraus resultierend ein leicht ansteigendes Vorsteuerergebnis vor Sondereffekten. Auch für den Rest des Jahres wird unser Fokus weiterhin auf Mietsteigerungen und dem Abbau von Leerständen liegen.

Die Vermietungsleistung hat sich im zweiten Quartal gegenüber dem Jahresbeginn nochmals beschleunigt. Mit Investitionen in die Energieeffizienz und die Altersfreundlichkeit des Bestandes stellen wir gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit des Bestandes vor Ort sicher und legen die Grundlage für weiter solide wachsende Mieten.

Hamburg, den 28. August 2014

Kolf Tet Claudia Hayer

Rolf Elgeti

Claudia Hoyer

# Konzernbilanz zum 30. Juni 2014

# **Aktiva in TEUR**

30.06.2014 31.12.2013

-		
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	792.120	786.706
Immaterielle Vermögenswerte	62	82
Sachanlagen	273	288
Beteiligungen	5.339	5.339
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.838	12.418
Latente Steuern	0	72
	804.632	804.905
Kurzfristige Vermögenswerte		
Andere Vorräte	147	147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.605	3.628
Forderungen aus verbundene Unternehmen	2.748	2.723
Ertragsteuererstattungsansprüche	44	8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	738	1.227
Liquide Mittel	8.199	8.068
	15.481	15.801
	820.113	820.706

# Passiva in TEUR

# 30.06.2014 31.12.2013

Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	44.379	44.379
Kapitalrücklage	280.121	280.121
Währungsumrechnung	42	48
Bilanzverlust	-86.602	-86.839
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	237.940	237.709
Minderheitenanteile	10.700	10.447
	248.640	248.156
Langfristrige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391.243	395.363
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0 391.243	3.000
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.178	
Latente Steuern	40.683	_
Laterite Stederii	459.104	466.416
	459.104	400.410
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	955	1.809
Ertragsteuerschulden	149	182
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.918	12.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.313	3.389
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92.028	86.810
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	3.231	25
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.775	1.766
	112.369	106.134
	820.113	820.706

# Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

	01.01	01.01
	30.6.2014	30.6.2013
in TEUR	TEUR	TEUR
Gesamte Umsatzerlöse	30.143	28.985
Umsätze aus Vermietung	30.143	28.985
Aufwendungen aus Vermietung	-8.008	-8.405
Mietergebnis	22.135	20.580
Sonstige betriebliche Erträge	285	516
Rohergebnis	22.420	21.096
Personalaufwand	-21	-53
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-71	-70
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-6.286	-1.171
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.309	-4.376
EBIT	10.733	15.426
	1000	101120
Ergebnis aus beteiligten Unternehmen	135	135
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0
Zinsertrag	402	2.360
Zinsaufwand	-11.624	-16.715
EBT	-354	1.206
Ertragsteuern	844	-141
Sonstige Steuern	0	-1
Konzernergebnis	490	1.064
davon auf Minderheiten entfallend	253	5
davon auf Anteilseigner des		
Mutterunternehmens entfallend	237	1.060
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,01	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,01	0,02

# Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

	01.01	01.01
	30.6.2014	30.6.2013
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	490	1.064
Posten die künftig Ergebniswirksam werden		
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	0	3.947
Latente Steuern auf diese unrealisierte Gewinne und Verluste	0	-625
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	0	3.322
Konzerngesamtergebnis	490	4.386
davon auf Anteile nicht beherrschende Gesellschaften entfallend	253	21
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	237	4.365

# Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

	30.06.2014	30.06.2013
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	490	1.064
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	11.222	14.355
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	723	34
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	71	70
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	6.286	1.171
Veränderungen der latenten Steuern	-120	732
Veränderungen der Rückstellungen	-887	-958
Erhaltene Dividenden	135	135
Erhaltene Zinsen	229	326
Gezahlte Zinsen	-11.429	-13.220
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	-654	-33
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	-1.129	389
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-965	898
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.972	4.947
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften	-5.414	-3.478
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-35	-41
Einzahlungen Abgang andere finanzielle Vermögenswerte	741	90
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.708	-3.429
Einzahlung aus der Finanzierung durch den Gesellschafter	5.247	10.252
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.410	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-5.787	-8.807
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	870	1.445
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	134	2.963
Liquide Mittel am Anfang der Periode	8.069	9.533
Währungsumrechnung	-4	12
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.199	12.508

# Konzerneigenkapitalentwicklung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

		Summe	Eigenkapital	TEUR	248.156	490	0	490	9-	248.640	243.148	1.064	3.322	4.386	-10	247.524
Anteile	nicht beherr-	schender	Gesellschafter	TEUR	10.447	253	0	253	0	10.700	-315	5	25	30	0	-285
			Summe	TEUR	237.709	237	0	237	9	237.940	243.463	1.059	3.297	4.356	-10	247.809
	Bilanz-	gewinn/	-verlust	TEUR	-86.839	237	0	237	0	-86.602	-76.421	1.059	0	1.059	0	-75.362
		Eigene	Anteile	TEUR	0	0	0	0	0	0	-12	0	0	0	0	-12
Wäh-	rungs-	umrech-	bunu	TEUR	48	0	0	0	9-	42	54	0	0	0	-10	44
Rücklage	Hedge-	Account-	ting	TEUR	0	0	0	0	0	0	-4.658	0	3.297	3.297	0	-1.361
		Kapital-	rücklage	TEUR	280.121	0	0	0	0	280.121	280.121	0	0	0	0	280.121
	Gezeich-	netes	Kapital	TEUR	44.379	0	0	0	0	44.379	44.379	0	0	0	0	44.379
					Stand 01.01.2014	Konzernergebnis	Sonstiges Ergebnis	Konzerngesamtergebnis	Währungsumrechnung	Stand 30.06.2014	Stand 01.01.2013	Konzernergebnis	Sonstiges Ergebnis	Konzerngesamtergebnis	Währungsumrechnung	Stand 30.06.2013

# Konzernsegmentberichterstattung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

		Wohnim	mobilier	1	SUMME WOHNEN	ÜBRIGE AKTIVITÄTEN	GESAMT
	НН	BERLIN	NRW	SALZ- GITTER			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Vermietung	5.753	9.006	2.712	12.438	29.909	234	30.143
Vorjahr	5.563	8.685	2.661	11.841	28.750	234	28.984
- davon externe Erlöse							
aus Vermietung	5.753	9.006	2.712	12.438	29.909	234	30.143
Vorjahr	5.563	8.685	2.661	11.841	28.750	234	28.984
Aufwendungen aus Vermietung							-8.008
Vorjahr							-8.405
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge							285
Vorjahr							516
Rohergebnis							22.420
Vorjahr							21.095
nicht zugeordnete Aufwendungen							-22.774
Vorjahr							-19.890
EBT							-354
Vorjahr							1.205
Segmentvermögen	153.612	236.899	75.600	315.703	781.814	10.306	792.120
Vorjahr	152.304	235.843	75.521	312.738	776.406	10.300	786.706
Nicht zugeordnetes Vermögen							27.993
Vorjahr							34.000
Vermögen Gesamt							820.113
Vorjahr							820.706

# Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014

# **Allgemeine Grundlagen**

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Colonia Real Estate AG wurde in analoger Anwendung der Regelungen des § 37w WpHG zum so genannten "Halbjahresfinanzbericht" erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2014. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2013, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2013 dargestellt.

Erstellung des Halbjahresfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards Zwischenberichterstattung (IAS 34 - Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS Zwischenberichterstattung) berücksichtigt. Die Angaben im Halbjahresfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

In der Berichtsperiode neu anzuwendende Standards (IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 mit Neuregelungen zum Konsolidierungskreis sowie IFRIC 21 mit Neureglungen zur Bilanzierung von öffentlichen Abgaben) hatten ebenso keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss wie die mit Wirkung zum 1. Januar 2014 geänderten Standards IAS 27 und IAS 28 (also Folge der Neureglungen in IFRS 10 –12), IAS 32 und IAS 39 (Änderungen hinsichtlich einzelner Ausweis-, Ansatz- und Bewertungsregelungen für Finanzinstrumente) und IAS 36 (Änderungen im Hinblick auf einzelne Regelungen für Wertminderungen bei nicht-finanziellen Vermögenswerten).

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

# Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2014 sind, neben dem Mutterunternehmen Colonia Real Estate AG, alle Unternehmen einbezogen, die durch die Colonia beherrscht werden. Nach IFRS 10 liegt Beherrschung dann vor, wenn die Gesellschaft Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen hat und die Fähigkeit besitzt, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird. Die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden solange in den Konzernabschluss einbezogen, wie Beherrschung vorliegt.

Das neue, durch IFRS 10 eingeführte Konzept der Beherrschung ist auf alle Tochterunternehmen anwendbar und definiert Beherrschung nach de-facto-Umständen. Verglichen mit den alten Regelungen des IAS 27 führt das neue Konzept der Beherrschung bei der Colonia nicht zu abweichenden Ergebnissen.

Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

# Wechsel in den Organen der Gesellschaft

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 26. Februar 2014 wurde Frau Claudia Hoyer mit Wirkung zum 10. März 2014 zum neuen Vorstand der Colonia Real Estate AG bestellt. Herr Georg Griesemann schied zum 15. April 2014 aus dem Vorstand der Gesellschaft aus. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, schied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Juni 2014 aus dem Aufsichtsrat aus. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist seit dem 12. Juni 2014 Herr Dr. Harboe Vaagt, neuer stellvertretender Vorsitzender Herr Hans-Ulrich Sutter. Des Weiteren wurde durch die Hauptversammlung Herr Dr. Philipp Wagner in den Aufsichtsrat gewählt.

# Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

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

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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Halbjahr 2014 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

	Bemessungs-	30.06.2014	31.12.2013
	hierarchie	TEUR	TEUR
Renditeliegenschaften	Stufe 3	792.120	786.706

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

30. Juni 2014	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie	Zeitwert TEUR	Bemessung s-hierarchie
AKTIVA		.,		
Beteiligungen	5.339	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.838	LaR	6.838	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.605	LaR	3.605	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.748	LaR	2.748	Stufe 2
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	929	LaR	929	Stufe 2
Liquide Mittel	8.199	LaR	8.199	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	403.161	AmC	404.202	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	3.231	AmC	3.559	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.206	AmC	119.206	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige				
Verbindlichkeiten	5.192	AmC	5.192	Stufe 2

31. Dezember 2013	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie	Zeitwert TEUR	Bemessung s-hierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	5.339	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.418	LaR	12.418	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.628	LaR	3.628	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.723	LaR	2.723	Stufe 2
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.227	LaR	1.227	Stufe 2
Liquide Mittel	8.069	LaR	8.068	Stufe 2
PASSIVA				,
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407.517	AmC	394.006	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	3.000	AmC	3.559	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	113.988	AmC	113.988	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.180	AmC	5.180	Stufe 2

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

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

In Bezug auf die Renditeliegenschaften erfolgte zum 30. Juni 2014 keine Neubewertung durch externe Sachverständige. Im Grundsatz wurden daher die Zeitwerte zum 31. Dezember 2013 beibehalten. Mittels einer "triggering event-Analyse" wurden jedoch einzelne Renditeliegenschaften, z. B. bei wesentlichen Veränderungen im Bereich der Mieten, Leerstände oder Marktgegebenheiten, auf möglichen Wertanpassungsbedarf untersucht. Hierbei wurde kein Anpassungsbedarf festgestellt.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, übrige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Die finanziellen Risiken des Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert.

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche berichterstattungspflichtige Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

# Grundlagen der Berichterstattung

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

Hamburg, 28. August 2014

Kof Test Claudia Hayer

Rolf Elgeti

Claudia Hoyer

# Finanzkalender

April 2015 Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2014

11. Juni 2015 Hauptversammlung in Hamburg

# **Kontakt**

Colonia Real Estate AG Steckelhörn 5 20457 Hamburg

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