Colonia REAL ESTATE AG

IFRS-Konzernabschluss zum 30. Juni 2015
und
Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Konzernlagebericht	**03**
Konzernbilanz	**07**
Konzerngesamtergebnisrechnung	**09**
Konzernkapitalflussrechnung	**10**
Konzerneigenkapitalentwicklung	**11**
Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	**12**
Finanzkalender / Kontakt	**20**

Konzernlagebericht

für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015

I. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Chefökonomen des Internationalen Währungsfonds (IWF) senkten ihre globalen Wachstumsprognosen im Juli 2015 leicht und rechnen für die Weltwirtschaft mit einem Anstieg um 3,3% für das gesamte Jahr (bisherige Prognose 3,5%). Für die Eurozone sind die Vorhersagen nahezu unverändert mit 1,5% Wachstum aufgrund der drei größten Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich und Italien. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll in 2015 um 1,6% wachsen. Auch die EU Kommission rechnet in ihrer Frühjahrsprognose mit einem Wirtschaftswachstum allein in Deutschland um 1,9%. Die Bundesregierung ist angesichts weltweiter Krisen aber auch der Finanzkrise in Griechenland etwas verhaltener und erwartet im laufenden Jahr 2015 ein Plus in Deutschland von gut 1,8%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2015 lediglich um 0,3% höher als im Vorjahr und die Inflationsrate hat sich gemessen an diesem Index um 0,1% abgeschwächt. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2015 bei 6,2% nach 6,4% zum Ende des Vorjahres.

b) Lage der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft

Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres wurden knapp EUR 15,1 Mrd. in deutsche Wohnungspakete investiert, fast doppelt so viel wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Zahl der gehandelten Einheiten stieg auf mehr als 221.000, dies ist vor allem auf Unternehmensübernahmen mit großen Portfolien zurückzuführen. Aktuell halten börsennotierte deutsche Wohnimmobiliengesellschaften zwischen 800.000 und 900.000 Wohneinheiten, das entspricht knapp 5% des gesamtdeutschen Wohnungsbestandes.

Bei den Investitionsstandorten gab es eine deutliche Akzentverlagerung. In den ersten Jahren der Marktbelebung seit 2009 standen vor allem A-Städte, und dort vor allem die Bestlagen, in der Käufergunst. Dort stiegen die Preise spürbar schneller als in den B-Städten und/oder den Randlagen. Das mittlere Wachstum in den A-Städten überstieg das mittlere Wachstum aller anderen Städte in den letzten fünf Jahren um fast 1,5%-Punkte pro Jahr. Doch 2014 drehte sich das Bild. Mit gut 5% legten die Wohnungspreise zwar auch in den A-Städten kräftig zu, doch der Zuwachs fiel erstmals geringer aus als im Durchschnitt der kleineren B-Städte.

Für den Wohnimmobilienbereich wird von Branchenfachleuten ein unverändert hoher Umsatz für das Gesamtjahr erwartet, wobei deutlich mehr als die Hälfte dieses Umsatzes auf Transaktionen am Kapitalmarkt entfallen dürfte. Die starke Nachfrage und die nach wie vor guten Finanzierungsbedingungen hätten dazu geführt, dass die Kaufpreisniveaus etwas breiter streuen. Das bedeutet, dass Käufer, die aufgrund strategischer Überlegungen bestimmte Bestände unbedingt erwerben wollen, häufiger bereit sind, Preise zu zahlen, die auch oberhalb der durchschnittlichen Marktniveaus liegen. Dies gilt vor allem für hochwertige Projektentwicklungen in Top-Lagen, zunehmend aber auch für größere Bestandsportfolios, beispielsweise um Marktanteile zu erhöhen oder Synergieeffekte zu erzielen.

c) Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2015 entwickelte sich für die Colonia Real Estate AG (im Folgenden auch „Colonia“ oder „Gesellschaft“ genannt) operativ wie geplant und erwartet.

Im April 2015 wurde ein wesentlicher Verkauf von Wohnimmobilien im Berliner Stadtteil Marzahn notariell beurkundet. Insgesamt wurden 512 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 31,1 Mio. veräußert. Aus diesem Verkauf wurde ein Buchgewinn (vor Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen) von EUR 5,8 Mio. generiert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2015.

Aufgrund dieses und eines bereits zum 31. Dezember wirksam gewordenen Portfolioverkaufs in Berlin sank zwar die durchschnittliche Quadratmetermiete zum Stichtag auf EUR 4,99 nach EUR 5,01 zu Beginn des Geschäftsjahres, der Wohnungsleerstand erhöhte sich leicht von 11,0% zum 31. Dezember 2014 auf 11,7% zum Stichtag. Ohne Berücksichtigung der Portfolioverkäufe entwickelten sich die einzelnen Regionen deutlich positiv. So konnte unter anderem der Leerstand in Salzgitter weiter auf 15,3% gesenkt werden, nach 16,4% zu Beginn des Geschäftsjahres, und in der Region Hamburg sank der Leerstand von 8,7% zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7,9% zum Stichtag.

Der FFO (Funds from Operations) der Colonia belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.). Der FFO ermittelte sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen sowie nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Ferner wird der FFO um Ergebnisse aus Verkäufen bereinigt.

Der Net Asset Value (NAV) beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 7,39 (31. Dezember 2014: EUR 7,12) je Aktie. Der NAV berechnet sich aus dem Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter bereinigt um latente Steuerverbindlichkeiten aus der Bewertung der Renditeliegenschaften.

d) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterlöse des Konzerns reduzierten sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,9% auf EUR 27,5 Mio. Wesentliche Ursache für den Rückgang der Mieterlöse war der Verkauf eines Immobilienportfolios in Berlin zum Ende des Geschäftsjahres 2014.

Das Mietergebnis, also der Saldo aus Mieterlösen und Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, belief sich im ersten Halbjahr auf EUR 19,8 Mio. (Vorjahr: EUR 22,1 Mio.). Dies entspricht einer Marge von 72% für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zu 73% im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Aus Immobilienverkäufen erzielte der Konzern im Berichtszeitraum insgesamt Erlöse in Höhe von EUR 31,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.). Die Erlöse entfallen in Höhe von EUR 31,1 Mio. auf das zum 30. Juni 2015 veräußerte Portfolio in Berlin Marzahn.

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

Der Rückgang bei den Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen auf EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) betrifft im Wesentlichen eine Wertminderung der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Management GmbH über EUR 5,7 Mio. im ersten Quartal 2014.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von EUR 5,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 4,7 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere geprägt von der an die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG (TAG) zu leistenden Personal- und Sachkostenumlage von EUR 3,9 (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.).

Die Zinsaufwendungen konnten auf EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 11,6 Mio.) gesenkt werden. Wesentliche Ursachen für den Rückgang waren der Wegfall von Krediten aufgrund der Immobilienverkäufe zum Ende des Geschäftsjahres 2014 sowie die Rückzahlung von mit 7,95% p.a. verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber der TAG zu Beginn des Geschäftsjahres.

Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 11,8 Mio. nach EUR -0,4 Mio. im Vergleichszeitraum 2014 sowie ein Konzernergebnis von EUR 10,7 Mio. gegenüber EUR 0,5 Mio. im Vorjahresvergleichszeitraum erzielt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 741,7 Mio. nach EUR 800,9 Mio. zum 31. Dezember 2014. Das Immobilienvolumen der Colonia beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 682,5 Mio. nach EUR 704,3 Mio. zum 31. Dezember 2014.

Zum 30. Juni 2015 betrugen die liquiden Mittel EUR 26,3 Mio. nach EUR 74,1 Mio. zum 31. Dezember 2014. Die liquiden Mittel wurden dabei in wesentlichen Teilen zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 zur Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber der TAG verwendet.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 284,3 Mio. (Eigenkapitalquote von 38,3%) gegenüber EUR 273,6 Mio. zum 31. Dezember 2014 (Eigenkapitalquote von 34,2%). Wesentliche Ursachen für den Anstieg der Eigenkapitalquote war das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verbesserte Konzernergebnis sowie der Ausgleich von Verbindlichkeiten gegenüber der TAG und einer damit einhergehenden Reduzierung der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 340,8 Mio. zum Jahresende 2014 auf EUR 335,7 Mio. zum 30. Juni 2015. Der Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Bankkredite und Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, abzüglich liquider Mittel, in Relation zum gesamten Immobilienvermögen ergibt, betrug zum Stichtag 45,3% (Vorjahr: 38,4%). Werden die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber der TAG mit in diese Berechnung einbezogen, so errechnet sich ein LTV von 54,3% (Vorjahr: 56,0%).

Eine im Geschäftsjahr 2010 begebene Wandelschuldverschreibung ist im Mai 2015 ausgelaufen und wurde zu ihrem angewachsenen Nennbetrag von insgesamt EUR 3,6 Mio. zurückgezahlt. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 waren noch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen in 1.881 Aktien zu verzeichnen.

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Colonia beschäftigte im ersten Halbjahr 2015, wie auch im Vergleichszeitraum des Vorjahres, keine eigenen Mitarbeiter. Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG Immobilien AG eingebunden. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft erfolgen durch die Vorstände bzw. Mitarbeiter der TAG Immobilien AG.

f) Weitere finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Loan to Value (LTV) werden durch die Colonia insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet.

Der Leerstand belief sich im gesamten Portfolio zum 30. Juni 2015 auf 11,7% nach 11,0% zum 31. Dezember 2014. Insbesondere am Standort Salzgitter konnte der Leerstand weiter gesenkt werden. Die diesbezügliche Leerstandsquote konnte von 16,4% zum 31. Dezember 2014 auf 15,3% zum 30. Juni 2015 gesenkt werden. Die durchschnittliche Quadratmetermiete des gesamten Immobilienportfolios betrug zum Stichtag EUR 4,99 nach EUR 5,01 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 2014 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen. Seit dem 1. Januar 2015 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Auch unsere FFO-Prognose hat sich zum Ende des zweiten Quartals 2015 nicht verändert. Wir erwarten weiterhin für das laufende Geschäftsjahr 2015 einen FFO von rund EUR 14 Mio. bis EUR 16 Mio.

Hamburg, 9. September 2015

Claudia Hoyer | Martin Thiel

Konzernbilanz
zum 30. Juni 2015

AKTIVA	30.06.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	682.487	704.281
Immaterielle Vermögenswerte	27	43
Sachanlagen	238	223
Beteiligungen	5.339	5.339
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.830	7.014
Latente Steuern	3.360	3.317
	697.281	720.217
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	179	179
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.000	3.285
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85	2.706
Ertragssteuererstattungsansprüche	1	4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.905	430
Liquide Mittel	26.286	74.093
	44.456	80.697
	741.737	800.914

PASSIVA	30.06.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	44.381	44.379
Kapitalrücklage	200.394	200.385
Andere Rücklagen	0	-24
Bilanzgewinn	28.474	18.157
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	273.249	262.897
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	11.082	10.740
	284.331	273.637
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	327.577	331.243
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	27.178
Latente Steuern	50.882	49.740
	378.459	408.161
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	3.602	2.141
Ertragssteuerschulden	131	174
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.083	9.580
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.367	2.038
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	61.570	99.663
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	3.459
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.194	2.061
	78.947	119.116
	741.737	800.914

Konzerngesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

	01.01.-30.06.2015 TEUR	01.01.-30.06.2014 TEUR
Gesamte Umsatzerlöse	**59.196**	**30.143**
Umsätze aus Vermietung	27.460	30.143
Aufwendungen aus Vermietung	-7.704	-8.008
Mietergebnis	19.756	22.135
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	31.736	0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-25.507	0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	6.229	0
Sonstige betriebliche Erträge	532	285
Rohergebnis	**26.517**	**22.420**
Personalaufwand	0	-21
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-59	-71
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-706	-6.286
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.748	-5.309
EBIT	**21.004**	**10.733**
Beteiligungsergebnis	190	135
Zinsertrag	177	402
Zinsaufwand	-9.538	-11.624
EBT	**11.833**	**-354**
Ertragsteuern	-1.174	844
Konzernergebnis	**10.659**	**490**
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	**10.659**	**490**
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	343	253
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	10.316	237
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	0,24	0,01
verwässert	0,24	0,01

Konzernkapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

	01.01.-30.06.2015	01.01.-30.06.2014
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	**10.659**	**490**
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	9.361	11.222
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	75	723
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	59	71
Gewinn aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	- 6.229	0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	706	6.286
Veränderungen der latenten Steuern	1.099	- 120
Veränderungen der Rückstellungen	1.461	- 887
Erhaltene Dividenden	0	135
Erhaltene Zinsen	177	229
Gezahlte Zinsen	- 7.981	- 11.429
Erhaltene / Gezahlte Ertragsteuern	- 118	- 654
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	428	- 1.129
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	1.372	- 965
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**11.069**	**3.972**
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	19.036	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	- 3.713	- 5.414
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	- 58	- 35
Einzahlungen aus dem Abgang von Anderen finanziellen Vermögenswerten	1.184	741
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**16.449**	**- 4.708**
Einzahlungen aus der Finanzierung durch den Mehrheitsgesellschafter	- 65.272	5.247
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0	1.410
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	- 6.472	- 5.787
Auszahlungen für die Tilgung vonWandelschuldverschreibungen	- 3.605	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 75.349**	**870**
Liquide Mittel am Anfang der Periode	**74.093**	**8.069**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	- 47.831	134
Währungsumrechnung	24	- 4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**26.286**	**8.199**

Konzerneigenkapitalentwicklung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital					Anteile nicht	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Währungs-umrechnung	Bilanzgewinn	Summe	beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2015	**44.379**	**200.385**	**-24**	**18.157**	**262.897**	**10.740**	**273.637**
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	10.659	10.316	343	10.659
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	2	9	0	0	11	0	11
Währungsumrechnung	0	0	24	0	24	0	24
Stand 30.06.2015	**44.381**	**200.394**	**0**	**28.816**	**273.248**	**11.083**	**284.331**

	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital					Anteile nicht	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Währungs-umrechnung	Bilanzverlust	Summe	beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2014	**44.379**	**280.121**	**48**	**-86.839**	**237.709**	**10.447**	**248.156**
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	237	237	253	490
Währungsumrechnung	0	0	-6	0	-6	0	-6
Stand 30.06.2014	**44.379**	**280.121**	**42**	**-86.602**	**237.940**	**10.700**	**248.640**

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Colonia Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Colonia“ genannt) wurde in analoger Anwendung der Regelungen des § 37w WpHG zum so genannten „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2014, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2014 dargestellt. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend §317 HGB geprüft.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Die Angaben im Halbjahresfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in der Berichtsperiode neu anzuwendende Interpretation IFRIC 21 mit Neuregelungen zur Bilanzierung von öffentlichen Abgaben hat insofern eine Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss, dass Grundsteuern grundsätzlich zum 1. Januar eines Jahres vollständig zurückgestellt werden müssen. Da gleichzeitig eine Aktivierung der umlagefähigen Anteile der Grundsteuern vorgenommen wird, ist das Konzernergebnis durch diese Neuregelung nicht wesentlich belastet.

Weiterhin erstmalig anzuwendende Änderungen zu IAS 19 Pensionen und Änderungen zu weiteren Standards in Zusammenhang mit den Verbesserungen zu IFRS 2010-2012 sowie Verbesserungen zu IFRS 2011-2013 hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernzwischenabschluss.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren ansonsten grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2015 sind, neben dem Mutterunternehmen Colonia Real Estate AG, grundsätzlich 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.

Es ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis gegenüber dem Vorjahr.

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Veräußerung eines Immobilienportfolios

Im April 2015 wurde der Verkauf von Wohnimmobilien im Berliner Stadtteil Marzahn notariell beurkundet. Insgesamt wurden 512 Einheiten zu einem Kaufpreis von EUR 31,1 Mio. veräußert. Aus diesem Verkauf wurde ein Buchgewinn (vor Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen) von EUR 5,8 Mio. und ein Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von EUR 18,9 Mio. generiert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2015.

Laufzeitende der Wandelschuldverschreibung

Eine im Geschäftsjahr 2010 begebene Wandelschuldverschreibung ist im Mai 2015 ausgelaufen und wurde entsprechend zu ihrem angewachsenen Nennbetrag von 6,9656 pro Stück, insgesamt EUR 3,6 Mio., zurückgezahlt. Zuvor waren noch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen in 1.881 Aktien zu verzeichnen, wodurch sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 11 erhöhte.

Angaben zu einzelnen Positionen der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Für sämtliche Immobilien des Konzerns werden zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres durch die CBRE GmbH als unabhängigen Sachverständigen beizulegende Zeitwerte ermittelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus zu Lasten des Eigentümers anfallenden Bewirtschaftungskosten. Diese zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Sachverständigen auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind insofern mit Unsicherheit behaftet. Der auf Basis dieses Verfahrens ermittelte Bruttokapitalwert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalls anfallender Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in einen Nettokapitalwert überführt.

Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt

eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Wertes für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 7,4 %.

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 37 Mio. (31. Dezember 2014 rund EUR 37 Mio.) Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 23 Mio. (31. Dezember 2014 rund EUR 25 Mio.).

Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten

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

	Bemessungs-hierarchie	30.06.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Aktiva			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	682.487	704.281

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

30. Juni 2015	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie	Zeitwert TEUR	Bemessungs -hierarchie
Aktiva				
Beteiligungen	5.339	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.830	LaR	5.830	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.000	LaR	16.000	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85	LaR	85	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.905	LaR	1.905	Stufe 2
Liquide Mittel	26.286	LaR	26.286	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	327.577	AmC	346.030	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	61.569	AmC	61.569	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.560	AmC	5.560	Stufe 2

31. Dezember 2014	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie	Zeitwert TEUR	Bemessungs -hierarchie
Aktiva				
Beteiligungen	5.339	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.014	LaR	7.014	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.285	LaR	3.285	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.706	LaR	2.706	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	430	LaR	430	Stufe 2
Liquide Mittel	74.093	LaR	74.093	Stufe 2
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	340.823	AmC	362.526	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	3.459	AmC	3.459	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.841	AmC	126.841	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.099	AmC	4.099	Stufe 2

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

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen 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 Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

In Bezug auf die Renditeliegenschaften erfolgt zum 30. September eines jeden Geschäftsjahres eine Neubewertung durch externe Sachverständige.

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.

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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, 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 2014 nicht wesentlich verändert.

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die Verbindlichkeiten der Colonia gegenüber verbundenen Unternehmen aus der konzerninternen Finanzierung durch die TAG wurden im ersten Halbjahr 2015 unter Ausnutzung der freigewordenen Liquidität aus Verkäufen um EUR 65,3 Mio. auf EUR 61,6 Mio. reduziert. Zudem wurde an die TAG im ersten Halbjahr 2015 eine Personal- und Sachkostenumlage von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) entrichtet.

Sonstige Angaben

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenperiode 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. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund 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, 9. September 2015

Claudia Hoyer | Martin Thiel

F R E I S E I T E

F R E I S E I T E

Finanzkalender

April 2016	Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2015
16. Juni 2016	Hauptversammlung in Hamburg
September 2016	Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2016

Kontakt

Colonia Real Estate AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

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