



Asset Management  
Wohnen

Privatisierung

Asset Management  
Gewerbe

Vermietungsmanagement

Block Sales

Refurbishment und  
Redevelopment

Immobilieninvestments

Immobilien Consulting

Investitions- und  
Transaktionsberatung

German Workout Plattform

**Colonia**

REAL ESTATE AG

*Quartalsfinanzbericht Q3 2010*

## Überblick über das 3. Quartal 2010

Die Colonia Real Estate AG hat im 3. Quartal 2010 mit TEUR 6,4 ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern erzielt und nochmals ihre Leerstandsquote senken können. Nach 13,6 % zu Beginn 2010 beträgt die Leerstandsquote am Ende des 3. Quartals 2010 nunmehr 12,1 %. Ziel für das Gesamtgeschäftsjahr 2010 ist eine Leerstandsquote von unter 12 %.

Höhere Mieteinnahmen des 3. Quartals 2010 von EUR 22,7 Mio. führten bei nahezu gleichbleibenden operativen Aufwendungen von EUR 13,0 Mio. zu einem Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income) von EUR 9,7 Mio. Insgesamt konnte in den ersten neun Monaten 2010 ein Ergebnis aus der Vermietung von EUR 26,1 Mio. erzielt werden. Die Investitionen in unser Portfolio haben wir im 3. Quartal 2010 nochmals erhöht. Hatten wir im 1. Halbjahr 2010 insgesamt EUR 6,0 Mio. investiert, so betragen die Investitionen in Sanierung und Wohnungsmodernisierung alleine im 3. Quartal 2010 nochmals EUR 4,6 Mio.

Erfreulich entwickelte sich auch unser Bereich Asset Management, der mit EUR 0,2 Mio. im 3. Quartal 2010 wieder in die Gewinnzone zurückgekehrt ist.

Vor allem aufgrund des verbesserten Vermietungsergebnisses sowie der Gewinnerzielung des Asset Managements konnten wir ein EBITDA von EUR 7,7 Mio. im 3. Quartal 2010 erwirtschaften. Nach EUR 8,4 Mio. in Q1 und EUR 3,7 Mio. in Q2 2010 eine deutliche Verbesserung und das trotz Investitionsausgaben in Q3 2010 von EUR 4,6 Mio.

## Kennzahlen über das 3. Quartal und 9 Monate 2010

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE in TEUR	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009	9 Monate 2010	9 Monate 2009
	01.07.-30.09.2010	01.07.-30.09.2009	01.01.-30.09.2010	01.01.-30.09.2009
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	25.801,9	28.515,4	78.834,8	78.374,9
Net Rental Income (NRI)	14.239,3	14.799,0	42.383,4	45.108,9
Net Operating Income (NOI)	9.661,6	10.764,7	26.113,9	32.364,9
EBITDA	7.685,9	10.607,1	19.758,4	25.879,2
Betriebsergebnis (EBIT)	7.580,3	10.567,0	23.409,7	27.206,0
EBT	6,4	2.181,8	-66,0	9.010,8
Konzernperiodenergebnis nach Steuern	-34,7	2.013,3	-201,6	8.296,0

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR in TEUR	30. September	31. Dezember
	2010	2009
Langfristige Vermögenswerte	820.937,6	845.418,2
Kurzfristige Vermögenswerte	29.434,7	35.475,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37.436,5	0,0
Eigenkapital	241.818,2	246.381,7
Langfristige Verbindlichkeiten	570.904,4	587.396,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	49.398,3	47.115,0
Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Immobilien	25.687,9	0,0
Bilanzsumme	887.808,8	880.893,3
Eigenkapitalquote (in %)	27,2%	28,0%

AKTIE	
Gezeichnetes Kapital zum 30. Sept. 2010 (in Euro)	28.460.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Sept. 2010	28.460.000 Stück
Höchstkurs 9 Monate 2010 (in Euro)	4,83 Euro
Tiefstkurs im 9 Monate 2010 (in Euro)	3,81 Euro

## Konzern-Zwischenlagebericht über das 3. Quartal 2010 und die ersten neun Monate 2010

### 1. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse im 3. Quartal 2010 und den ersten neun Monaten 2010

Eines der wichtigsten Ziele in diesem Geschäftsjahr ist die Reduzierung der Leerstandsquote in unserem Portfolio. Jede neu vermietete Wohnung steigert nicht nur die Mieteinnahmen, sondern vermindert auch unsere laufenden Leerstandskosten. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir umfangreiche Investitionen in die Modernisierung unserer Wohnungen getätigt. Nach EUR 6,0 Mio. im 1. Halbjahr 2010 haben wir im 3. Quartal 2010 nochmals EUR 4,6 Mio. investiert. Unsere Investitionen haben sich bezahlt gemacht: die Leerstandsquote verminderte sich im 3. Quartal 2010 nochmals um 0,3 % auf nunmehr 12,1 %. Dadurch sind wir unserem Ziel, Ende des Geschäftsjahres eine Leerstandsquote von unter 12,0 % zu erreichen, ein gutes Stück näher gekommen. Seit Beginn des Berichtsjahres konnten wir somit unsere Leerstandsquote um rund 11 % von 13,6 % auf 12,1 % reduzieren. Auch konnten wir unsere Durchschnittsmiete um rund 1,1 % auf EUR 4,64 pro Quadratmeter steigern.

Die Investitionen des 1. Halbjahres 2010 und der damit verbundene Leerstandsabbau zeigen nun im 3. Quartal 2010 erste Auswirkungen. Trotz hoher Investitionen von EUR 4,6 Mio. haben wir im 3. Quartal 2010 ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern erzielen können. Unsere Mieteinnahmen und weiterbelasteten Nebenkosten erhöhten sich von EUR 19,4 Mio. im 2. Quartal 2010 auf nunmehr EUR 22,7 Mio. Dies entspricht einer Steigerung um EUR 3,2 Mio. oder 16,7 %.

Insgesamt betragen die Erträge aus der Vermietung und weiterbelasteten Nebenkosten in den ersten neun Monaten 2010 EUR 63,0 Mio. Euro.

Im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2009 liegen die Mieteinnahmen zwar auf den ersten Blick rund EUR 4,0 Mio. niedriger, was aber ausschließlich auf die fehlenden Mieteinnahmen aus dem Verkauf von rund 1.000 Wohnungen im September 2009 zurückzuführen ist.

Die Steigerung unserer Mieteinnahmen haben wir aufgrund der getätigten Investitionen erreichen können. Bei Investitionen in den ersten neun Monaten von EUR 10,6 Mio. in Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung haben wir eine kurzzeitige Belastung unseres Vermietungsergebnisses in Kauf nehmen müssen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der fehlenden Mieteinnahmen aus dem Verkauf von rund 1.000 Wohnungen im September 2009 hat sich unser Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income) auf EUR 26,1 Mio. vermindert (9-Monate 2009: EUR 32,4 Mio.).

Aufgrund unserer Investitionen sowie den dadurch ermöglichten Leerstandsabbau gehen wir für die nächsten Quartale von einer weiteren Erhöhung unserer Mieteinnahmen und damit einer Verbesserung unseres Vermietungsergebnisses (NOI) aus.

	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>4. Quartal 2009</b>	<b>1. Quartal 2010</b>	<b>2. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2010</b>
	01.07.- 30.09.2009	01.10.- 31.12.2009	01.01.- 31.03.2010	01.04.- 30.06.2010	<b>01.07.- 30.09.2010</b>
Leerstandsquote in %	13,9	13,6	13,0	12,4	<b>12,1</b>
Durchschnittsmiete pro qm in Euro	4,59	4,59	4,60	4,59	<b>4,64</b>

## Segment Investment

Wie bereits dargestellt, steht für das Geschäftsjahr 2010 die Reduzierung der Leerstandsquote, insbesondere in Salzgitter, eindeutig im Fokus der Colonia. Da die Ermittlung der Leerstandsquote immer nur eine Stichtagsbetrachtung zum Quartalsende darstellt, kann es in einzelnen Portfolios zu einer rein stichtagsbezogenen Verschlechterung der Leerstandsquote kommen. Insgesamt jedoch hat sich auch in diesem Quartal die Vermietungsquote über das gesamte Colonia Wohnportfolio wieder verbessert. Die Leerstandsquote reduzierte sich nochmals um 0,3 % auf 12,1 % zum 30. September 2010. Somit erscheint die Erreichung unseres anvisierten Ziels die Leerstandsquote im Jahr 2010 unter 12,0 % zu reduzieren nahezu erreicht.

Betrachtet man die Einzelportfolios, so hat sich unser größtes zusammenhängendes Wohnimmobilienportfolio in Salzgitter (rund 8.700 Einheiten) auch in diesem Quartal positiv entwickelt. Seit Beginn des Jahres konnten wir hier die Leerstandsquote von 20,4 % auf nunmehr 18,5 % vermindern. Die in den ersten neun Monaten 2010 begonnen Wohnungsmodernisierungen zeigen hier erste Erfolge. Nicht unserer Planung entsprechend haben sich die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter entwickelt, die im Vergleich zum Ende des Jahres 2009 nahezu unverändert geblieben sind. Eine teilweise Erhöhung der Mieten bzw. deren Annäherung an das marktübliche Mietniveau konnte in diesem Jahr erst mit zeitlicher Verzögerung umgesetzt werden.

Bei unseren kleineren Portfolios im Norden und Westen Deutschlands zeigt sich deutlich die Schwankungsbreite der Leerstandsquote in Abhängigkeit vom jeweiligen Stichtag. Im so genannten „Domus“ Portfolio (rund 1.000 Einheiten), mit Standorten u.a. in Kiel, Osnabrück, Köln und Aachen hat sich die Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresanfang 2010 von 5,8 % auf nunmehr 3,9 % reduziert.

Betrachtet man die Quartalsstichtage jedoch im Einzelnen so verminderte sich die Leerstandsquote zum 31. März 2010 erst auf 4,9 %, erhöhte sich dann wieder leicht zum 30. Juni 2010 auf 5,3 %, um dann wieder stichtagsbezogen zum 30. September 2010 auf 3,9 % zu sinken. Hinzukommt eine Stabilisierung der Durchschnittsmiete von EUR 5,17 auf EUR 5,20 pro Quadratmeter.

Leider haben sich die Leerstandsquoten zum Stichtag 30. September 2010 in den Portfolios Elmshorn/Itzehoe (rund 1.500 Einheiten) und Berlin (rund 4.500 Einheiten) leicht erhöht. Lag die Leerstandsquote zum 30. Juni 2010 in Elmshorn/Itzehoe noch bei 9,9 %, Berlin 4,0 %, so sind diese zum 30. September 2010 leicht auf 10,7 % bzw. 4,6 % angestiegen. Bei beiden Portfolios gehen wir von einer temporären, stichtagsabhängigen Erhöhung aus.

Positiv haben sich im Gegenzug die Mieten in den genannten Portfolios entwickelt. So stieg die Durchschnittsmiete in Berlin auf 4,70 Euro (31. Dezember 2009: EUR 4,64/qm) und in Elmshorn/Itzehoe sogar auf EUR 5,23 pro Quadratmeter (31. Dezember 2009: EUR 4,98/qm).

Ermittelt man die Durchschnittsmiete des gesamten Colonia Portfolios so ergibt sich zum 30. September 2010 eine Quadratmetermiete von EUR 4,64. Dies entspricht einer Steigerung von rund 1,1 % im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2009.

## Segment Services

Im 3. Quartal 2010 haben wir die Neustrukturierung unseres Services Segments nahezu abgeschlossen. Ziel der Neupositionierung ist neben der Schaffung eines einheitlichen Marktauftritts der Colonia Dienstleistungsgesellschaften, vor allem die Nutzung von Synergieeffekten zwischen den Gesellschaften. Für unsere Kunden unnötige Schnittstellen können zukünftig vermieden werden.

Aus vormals unabhängig am Markt agierenden Tochtergesellschaften haben wir die Colonia Real Estate Solutions GmbH gebildet. Wobei die CRE Resolution GmbH und die CRE Accentro GmbH sowie deren Dienstleistungen vollständig in die neue Dienstleistungsgesellschaft überführt worden sind. Die Colonia Real Estate Solutions GmbH ist eine integrierte Kompetenzplattform, die unter dem am Markt bekannten Markennamen Colonia alle Dienstleistungen rund um die Immobilie auch externen Dritten anbietet. Das Dienstleistungsangebot reicht dabei von der Transaktions- und Investitionsberatung, über das Asset Management bis hin zur Verkaufsberatung für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Ergänzt wird dieses Dienstleistungsspektrum durch die Colonia Wohnen Service GmbH, die anerkannter Spezialist für die Verwaltung von Wohnimmobilien ist.

Vor diesem Hintergrund hatte die Colonia Real Estate AG bereits im 2. Quartal 2010 ihren Anteil an der CRE Resolution GmbH von 75,47 % auf 100 % erhöht. Entsprechend wurde im 3. Quartal 2010 der Anteil an der CRE Accentro GmbH ebenfalls auf volle 100 % aufgestockt. Zuvor hatte der Anteil der Colonia Real Estate AG 70 % betragen. Als erster Erfolg der neuen Dienstleistungsplattform konnte Ende September 2010 die Verlängerung der Zusammenarbeit mit der GSW Immobilien AG vermeldet werden. Dabei wurde der Vertrag über den Vertrieb der GSW Privatisierungsbestände bis Ende 2012 verlängert. Bereits seit 2007 privatisiert die Colonia die Privatisierungsbestände der GSW in Berlin, seit 2009 sogar exklusiv.

## 2. Vermögens,- Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage des Colonia Konzerns

Im Vergleich der ersten neun Monate 2010 mit 2009 sind die gesamten Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz) der Colonia Gruppe mit EUR 78,8 Mio. nahezu unverändert geblieben (30. September 2009: EUR 78,4 Mio.).

Die Erträge aus der Vermietung und weiterbelasteten Nebenkosten sind auf den ersten Blick im Jahresvergleich in 2010 um EUR 4,0 Mio. zurückgegangen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erträge aus der Vermietung in 2009 noch Mieten aus einem Berliner Portfolio enthalten, welches Ende September 2009 veräußert wurde.

Des Weiteren wurden die Umsätze 2009 durch die Endkonsolidierung von vier Beteiligungsgesellschaften in Zusammenhang mit oben erwähntem Portfolioverkauf positiv in Höhe von EUR 2,9 Mio. (Sonstige Einkünfte) beeinflusst.

Im Gegenzug konnten in den ersten neun Monaten 2010 höhere Erträge aus der Bewertung zum beizulegenden Wert verbucht werden.

Vergleicht man die beiden 3. Quartale 2010 und 2009 so zeigt sich eine Verminderung des Umsatzes im 3. Quartal 2010 von EUR 2,7 Mio., was vor allem den Erträgen aus der Endkonsolidierung der Gesellschaften aus dem Portfolioverkauf entspricht.

Betrachtet man die Quartale 2010 so haben sich die Erträge aus der Vermietung und weiterbelasteten Nebenkosten von EUR 21,0 Mio. im 1. Quartal 2010 auf nunmehr EUR 22,7 Mio. oder rund 8,1 % erhöht. Die Umsätze aus dem Asset Management erhöhten sich im Quartalsvergleich um 18,7 %.

	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
in TEUR	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	22.651,5	22.282,7	63.028,5	67.006,5
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltene Immobilien	780,2	1.475,0	1.888,6	1.559,3
Umsätze aus dem Asset Management	2.017,9	1.810,7	5.405,9	4.691,5
Sonstige Einkünfte	352,3	2.947,0	1.475,8	3.667,6
Erträge aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0	7.036,0	1.450,0
<b>Gesamt Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz)</b>	<b>25.801,9</b>	<b>28.515,4</b>	<b>78.834,8</b>	<b>78.374,9</b>

Die Mieteinnahmen in den ersten neun Monaten 2009 enthalten wie bereits ausgeführt noch die Mieteinnahmen aus dem Portfolioverkauf im September 2009. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Nettomieten (Net Rental Income) der ersten neun Monate 2010 mit EUR 42,4 Mio. um EUR 2,7 Mio. geringer als im Vorjahresvergleich. Like-for-Like, also ohne die Mieten aus den verkauften Einheiten, sind die Nettomieten (NRI) jedoch leicht um EUR 1,0 Mio. oder 2,5 % angestiegen.

Deutlicher wird die Erhöhung der Nettomieteinnahmen im Vergleich der Quartale 2010. Waren die Nettomieten der ersten beiden Quartale 2010 mit EUR 14,1 Mio. noch nahezu konstant, so haben sich diese im 3. Quartal 2010 leicht auf EUR 14,2 Mio. erhöht.

Der Abbau unserer Leerstände zeigt somit erste Erfolge.

Zur Erzielung des Leerstandsabbaus und damit verbunden höherer Mieteinnahmen haben wir in den ersten neun Monaten 2010 umfangreiche Investitionsmaßnahmen in unserem Portfolio vorgenommen. Nach EUR 6,0 Mio. im 1. Halbjahr 2010 haben wir alleine im 3. Quartal 2010 aus unserem Cashflow nochmals rund EUR 4,6 Mio. in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen investiert. Dies führte zu einer kurzfristigen Belastung der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen im 2. und 3. Quartal 2010.

Diese durch die Investitionen verursachten Belastungen haben sich auch auf das Vermietungsergebnis (Net Operating Income) ausgewirkt. Im Vergleich der ersten neun Monate 2010 mit 2009 hat sich das Vermietungsergebnis (NOI) von EUR 32,4 Mio. auf EUR 26,1 Mio. reduziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Ergebnis 2009 noch Mieteinnahmen von EUR 3,7 Mio. aus dem Verkauf von rund 1.000 Wohnungen im September 2009 enthält. Des Weiteren wurde das Ergebnis aus der Vermietung 2010 durch höhere Investitionen für Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung in Höhe von EUR 10,6 Mio. außerordentlich belastet.

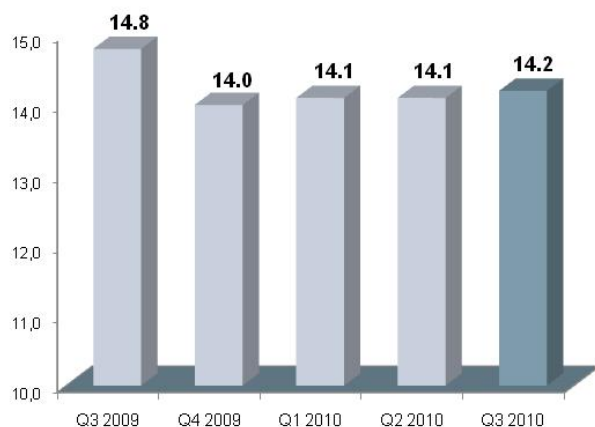
Deutlicher werden unsere Vermietungserfolge im Quartalsvergleich 2010. Betrug das Vermietungsergebnis (NOI) im 1. Quartal 2010 noch EUR 10,4 Mio. verminderte sich dieses im 2. Quartal 2010 auf EUR 6,0 Mio. Grund waren höhere Investitionen im 2. Quartal 2010 von EUR 4,0 Mio. (1. Quartal 2010: EUR 2,0 Mio.) sowie durch Nebenkostenabrechnungen verursachte Mehr-aufwendungen.

Im 3. Quartal 2010 erhöhte sich das Ergebnis aus der Vermietung wieder auf EUR 9,7 Mio. und das trotz nochmaliger Erhöhung der Investitionsmaßnahmen auf EUR 4,6 Mio. Auch die um EUR 3,2 Mio. höheren Mieteinnahmen konnten dieses Investitionsvolumen nur teilweise kompensieren.

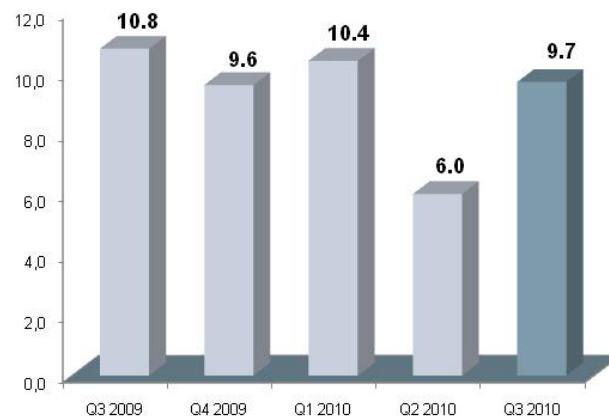
Als Fazit gilt festzuhalten: Die Mieteinnahmen haben sich aufgrund des Leerstandsabbaus im 3. Quartal 2010 erhöht. Dieser Leerstandsabbau war nur durch die umfangreichen Investitionsmaßnahmen der Vorquartale 2010 möglich. Somit rechnen wir auch für die kommenden Quartale mit steigenden Mieteinnahmen und damit einem verbesserten Ergebnis aus der Vermietung.

	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
in TEUR	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
<b>Nettomieten (NRI)</b>	<b>14.239,3</b>	14.799,0	<b>42.383,4</b>	45.108,9
<b>Ergebnis aus der Vermietung (NOI)</b>	<b>9.661,6</b>	10.764,7	<b>26.113,9</b>	32.364,9

## Net Rental Income



## Net Operating Income



Die Verwaltungskosten der ersten neun Monate 2010, bestehend aus Personal- und Sachkosten sowie Abschreibungen haben sich im Vergleich zu den 9-Monatszahlen 2009 weiter reduziert. Nach EUR 8,4 Mio. betragen diese 2010 lediglich EUR 7,9 Mio., was einer weiteren Verminderung um 4,8 % entspricht. Insbesondere konnten die Personalkosten von EUR 3,7 Mio. auf EUR 2,9 Mio. reduziert werden. Nach neun Monaten sind wir zuversichtlich unsere Verwaltungskosten auf dem derzeit niedrigen Niveau halten zu können. Ziel ist es langfristig die Verwaltungskosten pro Jahr in einem Korridor von EUR 11,5 – 12,5 Mio. zu belassen.

Im Quartalsvergleich 2010 haben sich die Verwaltungskosten des 3. Quartals 2010 mit EUR 2,5 Mio. wieder auf das Niveau des 1. Quartals zurückbewegt. Die erhöhten Verwaltungskosten des 2. Quartals 2010 (EUR 2,9 Mio.) waren vor allem auf Einmalzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Friedrich Thiele aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG verbunden.

	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
in TEUR	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Personalaufwand	-905,7	-1.349,9	-2.949,9	-3.729,8
Sachaufwand	-1.509,3	-1.384,5	-4.818,7	-4.498,9
Abschreibungen	-60,7	-40,0	-179,1	-123,2
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2.475,9</b>	<b>-2.774,4</b>	<b>-7.947,7</b>	<b>-8.351,9</b>
<b>Restrukturierungsaufwand</b>	<b>0,0</b>	<b>-204,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-527,8</b>



Im 3. Quartal 2010 konnten wir unseren Bereich Asset Management wieder in die Gewinnzone zurückführen. Mit einer Umsatzsteigerung von 19,6 % im Vergleich zum 2. Quartal 2010 und nahezu konstanten Kosten von EUR 1,8 Mio. wurde ein positives Ergebnis von EUR 0,2 Mio. erzielt.

Nach einem Verlust im Vergleichszeitraum 2009 von EUR 1,5 Mio. konnte zum 30. September 2010 wieder ein Gewinn von EUR 0,2 Mio. erzielt werden. Wir sind daher zuversichtlich, dass dieser Geschäftsbereich auch zum Jahresende 2010 wieder einen positiven Beitrag zum Konzernergebnis beitragen wird.

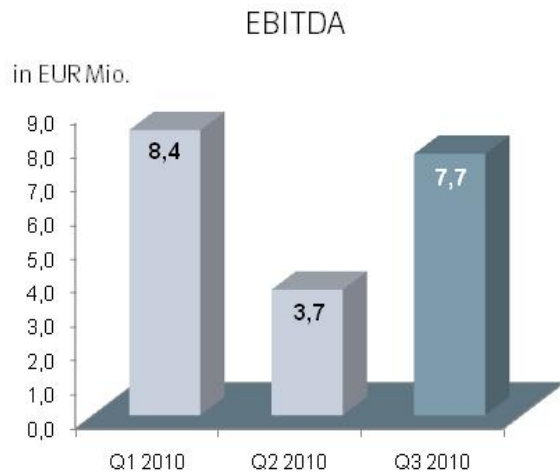
	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
in TEUR	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Umsätze aus dem Asset Management	2.017,9	1.810,7	5.405,9	4.691,5
Aufwendungen für das Asset Management	-1.804,0	-2.251,0	-5.240,0	-6.211,9
<b>Netto Ergebnis Asset Management</b>	<b>213,9</b>	<b>-440,3</b>	<b>165,9</b>	<b>-1.520,4</b>

Vor dem Hintergrund niedriger Mieteinnahmen (EUR -4,0 Mio.), aufgrund einer Verkleinerung des Portfolios im September 2009, sowie höherer Investitionen in unsere Bestände im laufenden Geschäftsjahr hat sich das EBITDA der ersten neun Monate 2010 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 6,1 Mio. auf nunmehr EUR 19,8 Mio. reduziert. Wie bereits in den Vorquartalen haben wir die Verminderung der Ertragskennzahlen zugunsten höherer Investitionen in unser Wohnimmobilienportfolio in Kauf genommen. So wurden im 1. Halbjahr 2010 rund EUR 6,0 Mio. in Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung investiert, im 3. Quartal 2010 alleine weitere EUR 4,6 Mio.

Die im Jahresvergleich 2010 mit 2009 geringeren Erträge aus der Vermietung konnten auch nur teilweise durch ein verbessertes Ergebnis aus dem Asset Management (EUR 1,7 Mio.) bzw. einer nochmaligen Reduzierung der Verwaltungskosten (EUR -0,4 Mio.) kompensiert werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass das EBITDA des Vorjahres durch den Ertrag aus der Endkonsolidierung eines Portfolioverkaufs in Höhe von EUR 2,9 Mio. positiv beeinflusst wurde.

Entsprechend verminderte sich auch das EBIT im 9-Monatsvergleich 2010 zu 2009 von EUR 27,2 Mio. auf EUR 23,4 Mio.

Im Vergleich der Quartale 2010 konnten wir im 3. Quartal 2010 aufgrund höherer Mieteinnahmen das EBITDA wieder auf EUR 7,7 Mio. erhöhen und dies trotz anhaltend hoher Investitionen von EUR 4,6 Mio.



Aufgrund der teilweisen Neustrukturierung unserer Finanzierungsstruktur, planmäßigen Tilgungen sowie Rückzahlung höher verzinslicher Mezzanine-Darlehen haben sich die Finanzaufwendungen im Vergleich der ersten neun Monate um EUR 3,2 Mio. oder 11,6 % auf EUR 24,0 Mio. reduziert. Trotz dieser Einsparungen im Bereich Finanzaufwendungen hat sich das Finanzergebnis zum 30. September 2010 im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 23,5 Mio. verschlechtert (Vorjahr: EUR 18,2 Mio.). Dies ist ausschließlich auf die Erträge aus einem Darlehensverzicht im 1. Quartal 2009 in Höhe von EUR 8,7 Mio. zurückzuführen. Eliminiert man diesen Effekt, so ergäbe sich eine Verbesserung des Finanzergebnisses 9-Monate 2010 von 12,7 %.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich in den ersten neun Monaten 2010 ein geringer Konzernperiodenverlust von EUR 0,2 Mio.

Betrachtet man rein das 3. Quartal 2010 so haben sich die Finanzaufwendungen nochmals um EUR 0,6 Mio. (6,8 %) vermindert. Demnach ergibt sich trotz Investitionen von EUR 4,6 Mio. ein ausgeglichenes Vorsteuerergebnis im 3. Quartal 2010 von TEUR 6,4.

Die Reduzierung der Leerstandsquote steht eindeutig im Fokus dieses Geschäftsjahres. Um unser Ziel einer Leerstandsquote über das Gesamtportfolio von unter 12 % erreichen zu können, haben wir bereits Anfang 2010 entschieden, umfassende Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen, insbesondere in unserem Salzgitter Portfolio, vorzunehmen. Insgesamt haben wir bisher in 2010 EUR 10,6 Mio. zur besseren Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände investiert. Diese Investitionen haben wir ohne Aufnahme zusätzlicher Finanzierungen aus dem Cashflow finanziert. Die Reduzierung der Leerstandsquote im Jahresverlauf von 13,6 % auf derzeit 12,1 % zeigt, dass unsere Investitionen erste Erfolge mit sich bringen. Wir gehen davon aus, dass sich die Steigerung der Mieteinnahmen sowie die Reduzierung der Leerstände auch in den nächsten Quartalen fortsetzen wird.

	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
in TEUR	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
<b>EBITDA</b>	<b>7.685,9</b>	<b>10.607,1</b>	<b>19.758,4</b>	<b>25.879,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0	4.023,4	1.450,0
<b>EBIT</b>	<b>7.580,3</b>	<b>10.567,1</b>	<b>23.409,7</b>	<b>27.206,0</b>
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	0,0	0,0	8.700,2
Finanzaufwendungen	-7.678,7	-8.418,4	-24.027,5	-27.188,0
Finanzerträge	104,8	33,2	551,8	292,6
<b>EBT</b>	<b>6,4</b>	<b>2.181,8</b>	<b>-66,0</b>	<b>9.010,8</b>
Steuern	-41,1	-168,5	-135,6	-714,8
<b>Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>-34,7</b>	<b>2.013,3</b>	<b>-201,6</b>	<b>8.296,0</b>

### Vermögens- und Finanzlage des Colonia Konzerns

Auf der Aktivseite der Bilanz ist die Summe der Vermögenswerte sowohl im Vergleich zum Vorquartal 2010 als auch zum Jahresende 2009 mit EUR 887,8 Mio. nahezu konstant geblieben. Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 787,4 Mio. machen alleine rund 88,7 % der gesamten Vermögenswerte aus. Im Vergleich zum 31. Dezember 2009 haben sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 814,2 Mio. auf EUR 787,4 Mio. zum Ende des Berichtszeitraums reduziert. Diese Reduzierung beruht ausschließlich auf der Umgliederung eines kleineren Teilportfolios im 2. Quartal 2010. Da für dieses Teilportfolio Verkaufsabsicht besteht, wurde dieses unter die Bilanzposition zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert. Addiert man beide Bilanzpositionen so ergibt sich ein Immobilienwert von EUR 824,8 Mio., so dass sich die Buchwerte unserer Immobilien in den ersten neun Monaten 2010 um 1,3 % erhöht haben.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich die zur Veräußerung bestimmten Immobilien, unser so genannter Privatisierungsbestand, durch getätigte Abverkäufe weiter reduziert und betragen per 30. September 2010 EUR 10,4 Mio. Dieser zur Veräußerung bestimmte Immobilienbestand hatte sich im 1. Quartal 2010 im Vergleich zum Jahresende 2009 um EUR 5,5 Mio. durch Zukäufe auf EUR 11,7 Mio. erhöht. Seit Eigentumsübergang wurden kontinuierlich Wohneinheiten entsprechend ihrer Verwendung verkauft, so dass auch weiterhin mit einer Reduzierung dieser Bestände zu rechnen ist.

Das Eigenkapital der Colonia ist mit EUR 241,8 Mio. im 3. Quartal 2010 im Vergleich zum Vorquartal 2010 nahezu unverändert geblieben. Dementsprechend ist die Eigenkapitalquote mit 27,2 % ebenfalls konstant geblieben.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2009 haben sich die langfristigen Finanzschulden deutlich von EUR 477,6 Mio. auf EUR 446,0 Mio. zu Ende September 2010 reduziert. In Abhängigkeit der Umgliederung von Immobilien auf der Aktivseite der Bilanz aufgrund von Verkaufsabsichten wurden entsprechend die Finanzierungen dieser Immobilien auf der Passivseite neu gegliedert. Somit wurde ein Teil der langfristigen Finanzschulden in die Bilanzposition Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte umgegliedert und beträgt zum Ende des 3. Quartals 2010 EUR 25,7 Mio.

Betrachtet man die Summe der verzinslichen Verbindlichkeiten der Colonia, bestehend aus kurz- und langfristigen Finanzschulden, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, so sind diese mit EUR 500,3 Mio. im Quartalsvergleich 2010 leicht rückläufig.

Im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2009 haben sich diese verzinslichen Verbindlichkeiten um EUR 4,3 Mio. oder rund 1 % reduziert (31. Dezember 2009: EUR 504,6 Mio.).

Im Gegenzug erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen von EUR 57,4 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 70,1 Mio. zum Ende dieses Berichtszeitraumes. Der Anstieg von EUR 12,7 Mio. beruht größtenteils auf der Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung im Mai 2010.

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

<b>AKTIVA</b>	<b>30. September</b>	<b>31. Dezember</b>
Angaben in TEUR	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Langfristige Vermögenswerte	820.937,6	845.418,2
Kurzfristige Vermögenswerte	29.434,7	35.475,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37.436,5	0,0
<b>Summe der Vermögenswerte</b>	<b>887.808,8</b>	<b>880.893,3</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigenkapital	241.818,2	246.381,7
Langfristige Schulden	570.904,4	587.396,6
Kurzfristige Schulden	49.398,3	47.115,0
Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte	25.687,9	0,0
<b>Eigenkapital und Schulden</b>	<b>887.808,8</b>	<b>880.893,3</b>

Der Operative Mittelzufluss hat sich im Vergleich zu den beiden Vorquartalen 2010 auf EUR 8,3 Mio. (Q1 2010: EUR 6,5 Mio. und Q2 2010: EUR 6,0 Mio.) deutlich erhöht. Somit konnte in den ersten neun Monaten ein Operativer Mittelzufluss in Höhe von EUR 20,8 Mio. erzielt werden (Vorjahr 9M 2009: EUR 18,3 Mio.). Vor dem Hintergrund der teilweise Neustrukturierung unserer Finanzierungen sowie geleisteter Tilgungen haben sich die Zinszahlungen im 9-Monatsvergleich 2009 zu 2010 um rund EUR 3,5 Mio. oder 15,9 % reduziert.

Insgesamt konnte in den ersten neun Monaten 2010 ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 2,9 Mio. erzielt werden. In den ersten neun Monaten des Vorjahres flossen noch Mittel von EUR 2,9 Mio. aus der laufenden Geschäftstätigkeit ab.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug insgesamt in den ersten neun Monaten EUR 9,6 Mio. und resultiert überwiegend aus getätigten Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien (EUR 6,4 Mio.) sowie Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungsanteilen (EUR 2,6 Mio.).

Beim Vergleich gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahres 2009 ist zu berücksichtigen, dass der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit von EUR 1,7 Mio. überwiegend aus den Nettoeinzahlungen aus Unternehmensverkäufen (EUR 7,3 Mio.) und Immobilien (EUR 1,5 Mio.) resultieren.

Aufgrund der Einzahlungen aus der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Mai 2010 beträgt der Mittelzufluss trotz getätigter Tilgungsleistungen von EUR 11,7 Mio. zum 30. September 2010 EUR 2,4 Mio.

Trotz Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit führten die umfangreichen Investitionen in unser Immobilienportfolio und daraus resultierenden Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit zu einer Veränderung des Finanzmittelfonds von minus EUR 4,3 Mio. Zum 30. September 2010 beträgt der Finanzmittelfonds somit EUR 5,3 Mio., davon liquide Mittel in Höhe von 9,8 Mio.

	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
Angaben in TEUR	01.01.-30.09.2010	01.01.-30.09.2009
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.891,2	-2.873,9
Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit	-9.567,6	1.659,3
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.404,8	10.347,1
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-4.271,6</b>	<b>9.132,5</b>
Währungsumrechnung	-12,7	-62,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.618,6	10.410,1
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.334,3</b>	<b>19.480,5</b>
davon liquide Mittel	9.816,1	21.765,5
davon Kontokorrentverbindlichkeiten	-4.481,8	-2.285,0

### 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 Colonia Real Estate 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.

### 4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtszeitraums, am 13. Oktober 2010, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG eine Barkapitalerhöhung unter teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals in Höhe von 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Die 2.845.990 neuen Aktien wurden im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding“) am 14. Oktober 2010 zu einem Preis von Euro 3,80 pro Aktie bei deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert. Somit erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 28.460.000 auf EUR 31.305.990.

Der Bruttoemissionserlös beträgt rund Euro 10,8 Mio. und soll nach Abzug von Emissionsgebühren und -kosten vorwiegend für die zukünftige Expansion und die damit verbundene Akquisition von Wohnimmobilienportfolios sowie für Investitionen in bestehende Wohnimmobilienportfolios der Gesellschaft verwendet werden.

Das Konzernergebnis 2010 wird auch durch die Realisierung von Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien beeinflusst werden. Diese zum Verkauf stehenden kleineren Wohnimmobilienportfolios befinden sich nicht in den von uns definierten Kernregionen der Gesellschaft und wurden bereits zum 30. Juni 2010 in die Bilanzposition „Vermögenswerte die als zur Veräußerung klassifiziert werden“ umgegliedert.

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.

Die neuen Aktien sind zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und ab dem 01. Januar 2010 voll dividendenberechtigt.

Nach dem Berichtszeitraum, am 1. November 2010, teilte uns die TAG Immobilien AG durch Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mit, dass sie zum 27. Oktober 2010 insgesamt 21,43 % der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG hält. Am 5. November 2010 teilte uns die Milfolium Management Inc. mit, dass sie keine Aktien mehr an der Colonia Real Estate AG hält.

## 5. Prognosebericht

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich auch im 2. Quartal 2010 weiter fortgesetzt. So stieg das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorquartal um 2,2 %. Auch für unser Geschäftsmodell wichtige Konjunkturindikatoren haben sich besser entwickelt als erwartet. So sank die Zahl der Arbeitslosen im Oktober 2010 auf nunmehr 2,95 Mio. bzw. 7,0 %; parallel dazu erhöhte sich auch das verfügbare Einkommen sowie die privaten Konsumausgaben. Trotzdem gilt es abzuwarten, wie sich erste Sparmaßnahmen der Bundesregierung auf die Konjunktur in Deutschland auswirken werden.

Unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt mehr als stabil. Nicht nur die Anzahl der Transaktionen ist im 1. Halbjahr 2010 um ca. 20 % weiter angestiegen, auch die Durchschnittsmieten weisen in Städten über 100.000 Einwohner leicht ansteigende Tendenzen auf, wie eine Studie der LBS zeigt.

Unsere stabilen Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft haben wir insbesondere im 2. und 3. Quartal 2010 genutzt, um umfangreiche Investitionen in unser Portfolio vorzunehmen. Ziel dieser Investitionen ist neben der Wertsteigerung unseres Portfolios, vor allem die Reduzierung der Leerstände und damit verbunden die Steigerung unserer Mieteinnahmen. Erste Erfolge haben wir nicht nur in der Reduzierung der Leerstandsquote auf nunmehr 12,1 % gezeigt, sondern auch in den höheren Mieteinnahmen des 3. Quartals. Wir gehen davon aus, dass wir diese positive Entwicklung auch in den nächsten Quartalen fortsetzen können.

Mit einer Leerstandsquote von 12,1 % sind wir bereits Ende des 3. Quartals 2010 unserem Jahresziel eine Leerstandsquote unter 12,0 % zu erzielen deutlich näher gekommen. Auch weisen die erhöhten Mieteinnahmen des 3. Quartals 2010 darauf hin, dass wir unser Ziel der Erhöhung der Mieteinnahmen like-for-like ebenfalls zum Ende des Geschäftsjahres erreichen werden.

Auch unser Geschäftsbereich Asset Management konnte nach neun Monaten 2010 wieder in die Gewinnzone zurückkehren. Wir gehen auch für das Gesamtjahr 2010 davon aus, dass dieser Bereich einen positiven Beitrag zum Konzernergebnis beitragen wird. Insgesamt sind wir zuversichtlich, dass wir die uns gesteckten Ziele

- Abbau der Leerstandsquote unter 12 %,
- Erhöhung der Mieteinnahmen,
- Generierung von Erträgen aus dem Verkauf von Nicht-Kernportfolios über Buchwert sowie
- den Ankauf kleinerer Portfolios in unseren Kernregionen

bis Ende des Geschäftsjahres realisieren werden.

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

**AKTIVA**

	in TEUR	<b>30. September</b>	<b>31. Dezember</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		787.387,9	814.210,0
Sachanlagen		769,8	666,9
Immaterielle Vermögenswerte		3.415,1	3.435,1
Beteiligungen		8.214,6	8.213,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.674,5	6.302,5
Aktive latente Steuern		14.475,7	12.590,1
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>820.937,6</b>	<b>845.418,2</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		10.386,3	6.264,6
Ertragsteuerforderungen		627,6	1.707,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		8.589,7	14.430,9
Wertpapiere		15,0	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		9.816,1	13.071,9
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>29.434,7</b>	<b>35.475,1</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		<b>37.436,5</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>887.808,8</b>	<b>880.893,3</b>



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

**PASSIVA**

in TEUR	<b>30. September</b>	<b>31. Dezember</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Gezeichnetes Kapital	28.460,0	28.460,0
Andere Rücklagen	231.904,5	234.305,4
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	-19.879,6	-18.330,6
Währungsumrechnung	-55,6	-43,0
Eigene Anteile	0,0	-11,6
Gewinnrücklagen	1.361,9	1.537,5
<b>Den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>241.791,2</b>	<b>245.917,7</b>
Minderheitenanteile	27,0	464,0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>241.818,2</b>	<b>246.381,7</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	445.998,1	477.558,1
Wandelschuldverschreibung	70.087,5	57.377,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	64,1	57,2
Derivative Finanzinstrumente (langfristig)	10.525,2	9.728,5
Passive latente Steuern	44.229,5	42.675,6
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>570.904,4</b>	<b>587.396,6</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.481,8	3.453,3
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	24.142,9	23.576,9
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	5.595,9	3.703,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	14.848,3	15.364,0
Steuerverbindlichkeiten	329,4	1.017,0
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>49.398,3</b>	<b>47.115,0</b>
<b>Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte</b>	<b>25.687,9</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>887.808,8</b>	<b>880.893,3</b>

## Colonia Real Estate AG

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

	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009	9 Monate 2010	9 Monate 2009
in TEUR	01.07.-30.09.2010	01.07.-30.09.2009	01.01.-30.09.2010	01.01.-30.09.2009
<b>Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)</b>	<b>25.801,9</b>	<b>28.515,4</b>	<b>78.834,8</b>	<b>78.374,9</b>
<b>Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)</b>	<b>-18.221,6</b>	<b>-17.948,4</b>	<b>-55.425,1</b>	<b>-51.168,9</b>
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	22.651,5	22.282,7	63.028,5	67.006,5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-12.989,9	-11.518,0	-36.914,6	-34.641,6
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>9.661,6</b>	<b>10.764,7</b>	<b>26.113,9</b>	<b>32.364,9</b>
Umsätze aus dem Asset Management	2.017,9	1.810,7	5.405,9	4.691,5
Aufwendungen aus dem Asset Management	-1.804,0	-2.251,0	-5.240,0	-6.211,9
<b>Netto Ergebnis aus dem Asset Management</b>	<b>213,9</b>	<b>-440,3</b>	<b>165,9</b>	<b>-1.520,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	780,2	1.475,0	1.888,6	1.559,3
Buchwert der veräußerten Immobilien	-742,2	-1.128,4	-1.729,5	-1.195,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>38,0</b>	<b>346,6</b>	<b>159,1</b>	<b>363,6</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	<b>-2.475,9</b>	<b>-2.774,4</b>	<b>-7.947,7</b>	<b>-8.351,9</b>
<b>Restrukturierungsaufwand</b>	<b>0,0</b>	<b>-204,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-527,8</b>
Sonstige Einkünfte	352,3	2.947,0	1.475,8	3.667,6
Sonstige Aufwendungen	-209,6	-72,2	-525,2	-240,0
<b>Sonstiges Nettoergebnis</b>	<b>142,7</b>	<b>2.874,8</b>	<b>950,6</b>	<b>3.427,6</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-55,5</b>	<b>0,0</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0	7.036,0	1.450,0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0	-3.012,6	0,0
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.023,4</b>	<b>1.450,0</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>7.580,3</b>	<b>10.567,0</b>	<b>23.409,7</b>	<b>27.206,0</b>
Finanzaufwendungen	-7.678,7	-8.418,4	-24.027,5	-27.188,0
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	0,0	0,0	8.700,2
Finanzerträge	104,8	33,2	551,8	292,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.573,9</b>	<b>-8.385,2</b>	<b>-23.475,7</b>	<b>-18.195,2</b>
<b>Konzernperiodenergebnis vor Steuern</b>	<b>6,4</b>	<b>2.181,8</b>	<b>-66,0</b>	<b>9.010,8</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-41,1	-168,5	-135,6	-714,8
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-34,7</b>	<b>2.013,3</b>	<b>-201,6</b>	<b>8.296,0</b>

## Colonia Real Estate AG

## IFRS-Konzern Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010

	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009	9 Monate 2010	9 Monate 2009
in TEUR	01.07.-30.09.2010	01.07.-30.09.2009	01.01.-30.09.2010	01.01.-30.09.2009
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	-27,8	1.994,0	-175,6	8.090,3
Minderheitenanteile	-6,9	19,3	-26,0	205,7
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-34,7</b>	<b>2.013,3</b>	<b>-201,6</b>	<b>8.296,0</b>
Ergebnis je Aktie (in Euro)				
unverwässert	0,00	0,08	-0,01	0,32
verwässert	0,00	0,07	0,00	0,35
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-34,7</b>	<b>2.013,3</b>	<b>-201,6</b>	<b>8.296,0</b>
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges) Erfolgsneutrale Änderung	1.753,4	1.081,7	-1.863,9	-5.360,8
Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-281,5	-173,3	294,9	872,5
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.471,9</b>	<b>908,4</b>	<b>-1.569,0</b>	<b>-4.488,3</b>
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust)</b>				
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	1.432,9	2.904,6	-1.732,7	3.617,6
Minderheitenanteile	4,1	17,1	-37,9	190,1
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn/-verlust)</b>	<b>1.437,0</b>	<b>2.921,7</b>	<b>-1.770,6</b>	<b>3.807,7</b>

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

in TEUR	<b>9 Monate 2010</b> 01.01. - 30.09.2010	<b>9 Monate 2009</b> 01.01. - 30.09.2009
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Konzernperiodenergebnis	-201,6	8.296,0
zzgl. Finanzergebnis	23.475,7	18.195,2
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	135,6	714,8
<b>= Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>23.409,7</b>	<b>27.206,0</b>
Aktienbasierte Vergütung	159,1	777,5
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	-4.349,4	-1.450,0
Gewinn aus Entkonsolidierung	0,0	-3.349,9
Gewinn/Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55,5	-346,6
Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen / Immaterielle Vermögenswerte	2,1	0,0
Veränderung der Pensionsrückstellungen	7,0	12,5
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	225,5	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	146,6	328,8
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	-193,2	-314,5
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	1.729,4	-2.171,9
Veränderung der Finanzschulden, die den zur Veräußerung bestimmten Immobilien zuzuordnen sind	0,0	-478,0
Veränderung der Forderungen	158,4	4.827,0
Veränderung der Verbindlichkeiten	-515,7	-6.787,3
<b>Operativer Mittelzufluss</b>	<b>20.835,0</b>	<b>18.253,6</b>
Zinsauszahlungen	-18.341,6	-21.799,1
Zinseinzahlungen	181,3	97,9
Gezahlte Ertragsteuern	216,5	573,7
<b>Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.891,2</b>	<b>-2.873,9</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	103,2	1.475,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	5,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-6.423,7	-6.278,0
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	-462,1	-58,4
Auszahlungen für sonstige Immobilien	-168,5	0,0
Auszahlungen für den Kauf von Wertpapieren	-15,0	0,0
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	-2.606,5	-782,9
Nettoein-/auszahlungen aus Unternehmenskäufen/-verkäufen	0,0	7.303,6
<b>Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.567,6</b>	<b>1.659,3</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	16.604,2
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	0,0	-222,8
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-343,4	-550,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	15.758,9	30.546,8
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-11.719,5	-36.030,9
Kosten der Wandelschuldverschreibung	-1.291,2	0,0
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.404,8</b>	<b>10.347,1</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.271,6	9.132,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.618,6	10.410,1
Währungsumrechnung	-12,7	-62,1
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.334,3</b>	<b>19.480,5</b>

**Colonia Real Estate AG**  
**Konzerneigenkapitalspiegel vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 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	-1.549,0	0,0	-1.549,0	-11,9	-1.560,9
Konzernperiodenergebnis	0,0	0,0	-175,6	0,0	0,0	0,0	-175,6	-26,0	-201,6
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	-175,6	0,0	-1.549,0	0,0	-1.724,6	-37,9	-1.762,5
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	159,1	0,0	0,0	0,0	0,0	159,1	0,0	159,1
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	-399,1	-399,1
Transaktion zwischen Anteilseignern	0,0	-2.548,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.548,4	0,0	-2.548,4
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,6	-12,6	0,0	-12,6
<b>Stand am 30. September 2010</b>	<b>28.460,0</b>	<b>231.904,5</b>	<b>1.361,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-19.879,6</b>	<b>-55,6</b>	<b>241.791,2</b>	<b>27,0</b>	<b>241.818,2</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	-4.472,7	0,0	-4.472,7	-15,6	-4.488,3
Konzernperiodenüberschuss	0,0	0,0	8.090,3	0,0	0,0	0,0	8.090,3	205,7	8.296,0
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	8.090,3	0,0	-4.472,7	0,0	3.617,6	190,1	3.807,7
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	777,5	0,0	0,0	0,0	0,0	777,5	0,0	777,5
Transaktion zwischen Anteilseignern	0,0	413,7	0,0	0,0	0,0	0,0	413,7	0,0	413,7
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-888,0	-888,0
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-62,1	-62,1	0,0	-62,1
<b>Stand am 30. September 2009</b>	<b>28.460,0</b>	<b>234.301,3</b>	<b>1.522,8</b>	<b>-7,1</b>	<b>-18.783,9</b>	<b>-62,1</b>	<b>245.431,0</b>	<b>361,3</b>	<b>245.792,3</b>

## **Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. September 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 Colonia Konzern oder die Colonia Gruppe) ist die Colonia Gruppe eine Investment- und Managementgesellschaft mit Geschäftstätigkeit in Deutschland. Das integrierte Geschäftsmodell der Colonia basiert auf zwei Säulen: Im Investmentsegment konzentriert sich die Colonia als aktiver Bestandhalter vornehmlich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung renditestarker Wohnimmobilienportfolios sowie auf Co-Investments in Gewerbe- und Wohnimmobilien mit renommierten Partnern. Die zweite Säule im Geschäftsmodell der Colonia bildet das Segment Service. Die Colonia Real Estate Solutions GmbH, eine 100 % Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG bietet dabei modulartig alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie auch externen Dritten an.

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. September 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 Zwischenfinanzbericht 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 3. 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, ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss enthält nach Ansicht des Vorstands alle notwendigen Angaben, um eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum zu geben. Die in den ersten neun Monaten 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.

Die Konzern-Zwischenabschlüsse über die ersten drei Quartale 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. September 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 Colonia Gruppe halbjährlich auch durch einen externen Immobiliengutachter. Zum 30. September 2010 betragen die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien EUR 787,4 Mio., davon entfallen EUR 775,2 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. Im Vergleich zum 30. Juni 2010 blieben die beizulegenden Zeitwerte nahezu konstant (30. Juni 2010: EUR 784,8 Mio.).

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

Der Colonia Konzern hält zum 30. September 2010 Beteiligungen mit einem Buchwert von EUR 8,2 Mio. und damit verbundene Gesellschafterdarlehen von EUR 6,7 Mio. Die Höhe der einzelnen Beteiligungen liegt zwischen 2,75 % und maximal 15,0 %; Änderungen in der Beteiligungshöhe zum 31. Dezember 2009 bzw. zum 30. Juni 2010 haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben. Eine genaue Darstellung über die Beteiligungen der Colonia 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 zum 30. September 2010 auf nunmehr EUR 10,4 Mio.

## 7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Colonia Real Estate AG betrug zum 30. September 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. September 2010 blieb im Vergleich zum Vorquartal 2010 mit EUR 241,8 Mio. nahezu konstant (31. Dezember 2009: EUR 246,4 Mio.; 30. Juni 2010: EUR 240,4 Mio.). Die Entwicklung des Eigenkapitals kann dem Konzerneigenkapitalpiegel entnommen werden. Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass sich das Grundkapital der Colonia Real Estate AG aufgrund der Durchführung einer Kapitalerhöhung in Höhe von 10 % des Grundkapitals am 14. Oktober 2010 um EUR 2.845.990 erhöhte nunmehr EUR 31.305.990 beträgt.

## 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 verzinslichen Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 leicht aufgrund von Tilgungsleistungen um EUR 4,3 Mio. auf EUR 500,3 Mio. Die Position Wandelschuldverschreibungen erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2009 um EUR 12,7 Mio. auf EUR 70,1 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 Wandelschuldverschreibungen zu Nominalwerten (Rückzahlungswerte) können der folgenden Übersicht entnommen werden.



<b>Jahr der Fälligkeit</b>	<b>30. September 2010</b>	<b>31.12.2009</b>
in TEUR		
2010	13.356,6	12.245,9
2011	60.905,6	60.905,6
2012	17.170,6	21.138,2
2013	217.616,2	218.273,7
2014	130.764,4	131.516,7
2015 ff.	136.413,7	123.069,0
<b>GESAMT</b>	<b>576.227,1</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 gehaltenen Immobilien betrug im 3. Quartal 2010 EUR 9,7 Mio. In den ersten neun Monaten 2010 konnte insgesamt ein Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 26,1 Mio. erzielt werden.

### 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 durch unabhängige Gutachter aktualisiert. Im 3. Quartal 2010 fanden keine Neubewertungen statt.

## 11. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9 Monate 2009</b>
in TEUR	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Zinsen für langfristige Darlehen	-6.902,6	-7.158,0	-22.158,2	-24.879,8
Zinsen für kurzfristige Darlehen	-504,8	-793,3	-1.032,6	-1.374,0
Ineffektivitäten aus Swapgeschäften	-271,3	-467,1	-836,7	-934,2
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-7.678,7</b>	<b>-8.418,4</b>	<b>-24.027,5</b>	<b>-27.188,0</b>
<b>Erträge aus Darlehensverzicht</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8.700,2</b>
<b>Finanzerträge</b>	<b>104,8</b>	<b>33,2</b>	<b>551,8</b>	<b>292,6</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-7.573,9</b>	<b>-8.385,2</b>	<b>-23.475,7</b>	<b>-18.195,2</b>

## 12. Segmentberichterstattung

Entsprechend den Regeln des IFRS 8 sind einzelne Abschlussdaten nach Geschäftsbereichen und Regionen darzustellen. Derzeit besteht der Colonia Konzern aus drei Segmenten: Wohnen, Gewerbe und Asset Management. 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 Colonia Gruppe ausschließlich in Deutschland tätig ist.

<b>9 Monate 2010</b>	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01.- 30.09.2010	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge (Umsatz)*	73.276,3	1.151,1	6.586,2	-2.178,8	78.834,8
EBITDA	24.697,7	938,3	942,0	-6.819,6	19.758,4
EBIT	28.712,1	938,0	749,0	6.989,7	23.409,7

\* Gesamt Erträge ohne Finanzerträge

<b>9 Monate 2009</b>	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
01.01. – 30.09.2009	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Erträge (Umsatz)*	78.441,2	1.069,3	5.586,7	-6.722,3	78.374,9
EBITDA	36.988,4	859,2	-661,5	-11.306,9	25.879,2
EBIT	38.561,6	859,2	-661,5	-11.553,3	27.206,0

\* Gesamt Erträge ohne Finanzerträge

Im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2009 sind die Erträge des Segments Wohnen mit EUR 73,3 Mio. zurück gegangen (6,6 %). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Ergebnis Januar bis September 2009 noch Mieteinnahmen von EUR 3,7 Mio. aus rund 1.000 Wohnungen enthält, die im 3. Quartal 2009 veräußert wurden sowie Erträge aus der Endkonsolidierung aus der Veräußerung von Wohnimmobiliengesellschaften von EUR 2,9 Mio. Die Erträge des Segments Asset Management erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2010 um EUR 1,0 Mio. oder 17,9 auf EUR 6,6 Mio.

Betrachtet man die Ergebniskennzahlen der ersten neun Monate 2010 so hat sich das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Wohnen im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum 2009 von EUR 38,6 Mio. auf nunmehr EUR 28,7 Mio. reduziert. Ein Vergleich der 9-Monatszahlen ist aufgrund des Portfolioverkaufs im September 2009 sowie der Bewertungseffekte nur bedingt aussagekräftig. Das Segment Asset Management konnte auch im 3. Quartal 2010 mit EUR 0,4 Mio. ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen erzielen, so dass das EBIT zum 30. September 2010 EUR 0,7 Mio. betrug. Das positive 9-Monatsergebnis zeigt deutlich die ersten Erfolge unserer Umstrukturierungsmaßnahmen in diesem Bereich.

### 13. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des den Aktionären der Colonia Real Estate AG zurechenbaren Periodenüberschusses durch die Anzahl der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien, mit Ausnahme der eigenen Anteile, die die Gesellschaft selber hält. Im Vergleich der ersten neun Monate 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.

	<b>3. Quartal 2010</b>	<b>3. Quartal 2009</b>	<b>9 Monate 2010</b>	<b>9Monate20 09</b>
	01.07.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2010
Inhabern von Stamm- aktien des Mutter- unternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-9,7	1.994,0	-175,6	8.090,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	28.460	28.460	28.460	25.414,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,00	0,07	-0,01	0,32

#### 14. Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH hat die Colonia Real Estate AG 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. Der Rechtsstreit zwischen den Parteien über die Rechtswirksamkeit der Kündigung ist auch derzeit noch 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. hielt im Berichtszeitraum 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 von EUR 4,0 Mio. gewährt. Das Darlehen wurde mit einem Zinssatz von 8,5 % zzgl. 3-Monats-Euribor verzinst und zum 31. Oktober 2010 vollständig zurückgeführt.

Vor dem Hintergrund der Neustrukturierung unseres Dienstleistungsbereichs und der damit verbundenen Gründung unserer Dienstleistungsplattform Colonia Real Estate Solutions GmbH hat die Colonia Real Estate AG Ende Juni 2010 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. Des Weiteren hat sie im September 2010 die ausstehenden Anteile an der CRE Accentro GmbH übernommen, so dass die Colonia Real Estate AG nunmehr 100 % der Anteile an ihrer Tochtergesellschaft hält. 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, am 13. Oktober 2010, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG eine Barkapitalerhöhung unter teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals in Höhe von 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Die 2.845.990 neuen Aktien wurden im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding“) am 14. Oktober 2010 zu einem Preis von Euro 3,80 pro Aktie bei deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert. Somit erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 28.460.000 auf EUR 31.305.990. Der Bruttoemissionserlös betrug rund Euro 10,8 Mio.

Nach dem Berichtszeitraum, am 01. November 2010 teilte uns die TAG Immobilien AG durch eine Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mit, dass sie mit Datum vom 27. Oktober 2010 insgesamt 21,43 % der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG hält. Am 5. November 2010 teilte uns die Milfolium Management Inc. mit, dass sie keine Aktien mehr an der Colonia Real Estate AG hält.

### 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 10. November 2010

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind

CEO



Volker Lemke

CFO

## Finanzkalender 2010

Datum	Event
10. November 2010	Quartalsfinanzbericht Q3
22.-24. November 2010	Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

## 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@colonia.ag](mailto:ir@colonia.ag)  
[www.colonia.ag](http://www.colonia.ag)