



Vivacon AG:
Dreimonatsbericht 2007

wir machen eigentümer **vivacon AG**

Finanzkennzahlen

in Mio. €	31.03.2007	31.03.2006
Transaktionsvolumen	65,8	12,0
Umsatz	24,5	9,4
Gesamtleistung	31,4	16,4
EBIT	6,2	-1,5
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	3,3	-2,7
Ergebnis pro Aktie – unverwässert – (in EUR)	0,17	-0,14
Ergebnis pro Aktie – verwässert – (in EUR)	0,16	-0,14
Investitionen	0,8	0,1
Anzahl Mitarbeiter (Durchschnitt)	77	50
	31.03.2007	31.12.2006
Gezeichnetes Kapital	19,4	19,3
Eigenkapital	188,3	183,1
Bilanzsumme	714,1	642,0

Dreimonatsbericht: Vorwort des Vorstands

03



Marc Leffin

Chief Executive Officer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

es freut mich sehr, dass auch das erste Quartal 2007 an das erfolgreiche Geschäftsjahr 2006 anknüpfen konnte. Wir verzeichneten eine starke Auftragerhöhung im Bereich Privatkunden und konnten umfangreiche Wohnungsportfolios erwerben. Der Umsatz für das erste Quartal erhöhte sich von EUR 9,4 Mio. in 2006 auf EUR 24,5 Mio. Das EBIT konnte nach einem Verlust von EUR – 1,5 Mio. im ersten Quartal des vergangenen Jahres auf EUR 6,2 Mio. gesteigert werden und ist damit bereits in Q1 2007 deutlich positiv. Der Konzerngewinn des ersten Quartals 2007 betrug EUR 3,3 Mio. gegenüber EUR – 2,7 Mio. im Vergleichszeitraum in 2006. Der Gewinn pro Aktie verbesserte sich von EUR – 0,14 im Vorjahr auf EUR 0,17 zum 31. März 2007.

Größte Wohnungsakquisition der Unternehmensgeschichte

Im ersten Quartal 2007 erwarb die Vivacon AG ihr bisher größtes Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt 6.812 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 411.200 qm. Die Standorte der Objekte befinden sich in Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Das Asset Management der Vivacon AG hat mit der wirtschaftlichen Optimierung der Portfolios bereits begonnen.



11.000

WOHNUNGSBESTAND PORTFOLIOHANDEL

05

Institutionelles Geschäft mit Wachstumsdynamik

Die Akquisitionen des ersten Quartals zeigen einmal mehr das Wachstumspotenzial des institutionellen Geschäfts der Vivacon AG. Der Wohnungsbestand der Vivacon AG liegt Ende des Quartals bei mehr als 11.000 Wohnungen mit ca. 690.000 qm Wohn- und Nutzfläche. Davon wurden bereits 1.057 Wohnungen mit einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 24 Mio. an das mit Forum Partners gegründete Gemeinschaftsunternehmen WIAG Immobilien AG (WIAG) veräußert. Ende März 2007 verfügten wir damit bereits über ca. 90 % des Gesamtverkaufsvolumens des Vorjahres 2006. Wir rechnen in naher Zukunft mit weiteren Ankäufen.

Nach einem weiteren Ausbau der Mitarbeiterzahl auf durchschnittlich 77 Mitarbeiter im ersten Quartal 2007 ist die Vivacon AG personell und strukturell in der Lage, Portfolios unterschiedlichster Größe zu akquirieren, marktgerecht aufzubereiten und auf dem Markt zu platzieren. Die Marktkenntnis und die professionelle Transaktionsabwicklung der Vivacon AG machen uns im Bereich großteiliger Immobilientransaktionen zu einem idealen Partner für professionelle Investoren.

Positiver Geschäftsverlauf bei Privatkunden

Auch im Geschäftsbereich der Privatkunden zeigte die Vivacon AG im ersten Quartal 2007 eine Fortsetzung des starken Geschäftsverlaufes aus dem Vorjahr. Das Beurkundungsvolumen beim Einzelverkauf von Wohnimmobilien lag zum 31. März 2007 bei EUR 15,3 Mio. und ist damit das beste Ergebnis für ein erstes Quartal seit Unternehmensgründung (Vorjahr: EUR 12,0 Mio., + 28 %).

■ ■ ■

06



6,2 Mio. EBIT

IN EUR IM ERSTEN QUARTAL 2007

■ ■ ■

07

Beim Verkauf von Denkmalschutzwohnungen im Erbbaurecht begann die Vertriebsphase für unsere neuen Objekte erfolgreich. Vor allem das »Palais am Stadtkai« in Mülheim – 65 komfortable Eigentumswohnungen im historischen Gebäude eines ehemaligen Stadtbades – traf auf hohe Nachfrage bei Eigentümern und Privatanlegern. Bereits wenige Wochen nach Vertriebsbeginn könnten hier ca. 35 % der Wohnungen verkauft werden. Das Gesamtverkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 16,3 Mio. Die Vermarktung für unser neuestes Objekt, den »Geistinger Park« in Hennef, begann mit einer Auftaktveranstaltung im April dieses Jahres. Das Gesamtverkaufsvolumen beläuft sich hier auf EUR 17,1 Mio. und ist bereits zu 20 % platziert.

Der Verkauf der Designer-Luxuswohnungen unserer Unternehmenstochter yoo Deutschland GmbH verlief auch im ersten Quartal 2007 sehr erfolgreich. Unter Anwesenheit des französischen Designers Philippe Starck wurde im Januar dieses Jahres der Vertriebsstart unseres neuen yoo-Projektes an der Thalkirchner Straße in München gefeiert. In kurzer Zeit wurden im ersten Quartal 2007 rund 26 % der hochwertigen Designerwohnungen beurkundet. Das Gesamtverkaufsvolumen des Objektes liegt bei EUR 58,3 Mio.

Aktienentwicklung im ersten Quartal

Der positive Aufwärtstrend des Kursverlaufs im zweiten Halbjahr 2006 setzte sich auch im ersten Quartal 2007 fort. Nach einem Jahresschlusskurs 2006 von EUR 25,50 konnte die Vivacon-Aktie weiter steigen und erreichte in ihren Quartalshöchstwerten über EUR 30. Mit einem Quartalschlusskurs von EUR 27,10 am 30. März 2007 behauptete sich die Vivacon-Aktie mit einem stabilen Kursverlauf von +6,3 % im ersten Quartal. Mit der WestLB sowie mit Viscardi Securities haben zwei weitere renommierte Häuser die Coverage der Vivacon-Aktie aufgenommen. Zehn Analysten schätzen die Vivacon-Aktie zurzeit positiv mit Kurszielen von bis zu EUR 40 ein. Wir sind uns sicher, dass sich die gute operative Entwicklung des Unternehmens langfristig in einer weiterhin positiven Kursentwicklung niederschlagen wird.

■ ■ ■



■ ■ ■

Neuer Unternehmenssitz im Rheinauhafen

In erstklassiger Bürolage entsteht unter der Leitung der neuen Unternehmenstochter Vivacon Development ein neuer Unternehmenssitz im Kölner Rheinauhafen. Die Bauphase hat bereits begonnen und der Einzug ist für den Herbst 2008 geplant. In dem sechsgeschossigen Gebäude mit rund 8.000 qm Nutzfläche werden wir unsere beiden Kölner Standorte zusammenfassen. Das Gebäude wurde bereits vor Baubeginn an eine Tochter der AXA-Versicherung verkauft und wird von uns als Hauptmieter bezogen werden. Durch den neuen Unternehmenssitz haben wir die räumlichen Ressourcen, um dem starken Wachstum gerecht werden zu können.

Wechsel des Vorstandsvorsitzenden in den Aufsichtsrat

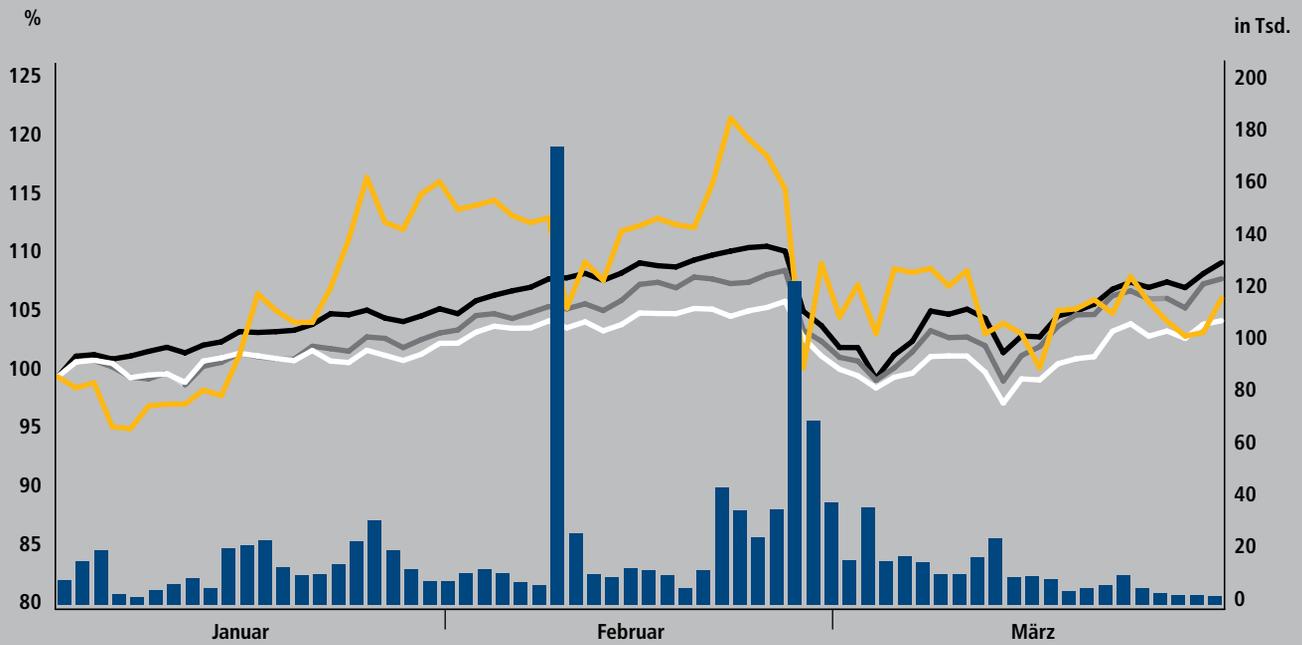
Nach 10-jähriger Aufbauarbeit und Führungstätigkeit an der Spitze der Vivacon AG beabsichtige ich, aus dem Vorstand des Unternehmens in den Aufsichtsrat der Vivacon AG zu wechseln. Ein entsprechender Vorschlag wird der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 unterbreitet. Vorstandssprecher soll Michael Jung werden, der bereits seit 2004 hervorragende Arbeit als Finanzvorstand der Gesellschaft leistet.

Darüber hinaus wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2007 Herr Oliver Priggemeyer zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Primäre Aufgabe wird der weitere Ausbau der organisatorischen Rahmenbedingungen für das weiterhin starke Wachstum der Gruppe sein. Herr Priggemeyer war zuletzt Sprecher der Geschäftsführung der EPM Assetis GmbH, einem Joint Venture von WestLB und Bilfinger Berger mit rund 470 Mitarbeitern und einem betreuten Immobilienbestand von mehr als EUR 10 Mrd. Herr Priggemeyer war hier u.a. für das Asset- und Portfolio-Management verantwortlich.

■ ■ ■

Handelsvolumen und Kursverlauf im Vergleich – QI 2007

10



■ ■ ■

Um den strategischen Anforderungen und meinen Aufgaben für die Vivacon AG gerecht zu werden, möchte ich mein Mandat als Aufsichtsratsvorsitzender hauptamtlich ausführen und mich auch weiterhin stark für die Unternehmensentwicklung einsetzen. Meine angestrebte Tätigkeit entspricht eher der angelsächsischen Variante des »Chairman« eines Boards von »non-executive Directors«, der in den USA und England wesentlich stärker in die Unternehmensführung eingebunden ist als üblicherweise ein Aufsichtsratsvorsitzender in Deutschland.

Ausblick

Als Mitbegründer der Vivacon AG blicke ich mit Stolz auf die vergangenen zehn Jahre. Es ist uns mit vereinten Kräften gelungen, vom Nischenplayer im Erbbaurecht zu einem bedeutenden Immobilienunternehmen zu wachsen. Seit Bestehen des Unternehmens haben wir fortlaufend unsere Ergebnisse gesteigert. Der Konzerngewinn ist seit dem Börsengang 2001 um rund 90 % p. a. (CAGR) gewachsen. Heute arbeiten rund 100 Mitarbeiter und über 350 Vertriebspartner für den Erfolg des Unternehmens. Ich erwarte auch für 2007 und in den Folgejahren ein weiteres Wachstum der Vivacon AG.

Ich möchte mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken, die heute und in den letzten zehn Jahren mit einmaligem Engagement am Erfolg des Unternehmens gearbeitet haben. Ebenfalls möchte ich allen Aktionärinnen und Aktionären, Partnern und Kunden danken, die durch Vertrauen und Verlässlichkeit den Erfolg der Vivacon AG gesichert haben.

Ich werde mich auch zukünftig voll und ganz auf den unternehmerischen Aufstieg der Vivacon AG konzentrieren und mit aller Kraft am Erfolg des Unternehmens arbeiten.

Marc Leffin

Vorstandsvorsitzender

vivacon AG



A Allgemeine Angaben zum Abschluss

Der im Quartalsbericht der Vivacon AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2007, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben, ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) in Übereinstimmung mit IAS 34 aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorgaben nach DRS 6 beachtet, soweit diese über die Anforderungen nach IAS 34 hinausgehen.

Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die auf den Konzernabschluss des Gesamtvorjahres angewendet wurden. Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2007 dargestellte Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2006 bis 31. März 2006 wurde aufgrund von Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2006 vorgenommen worden sind, gegenüber der Darstellung im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2006 angepasst. Diese Änderungen betreffen die Bilanzierung und Bewertung des Aktienoptionsprogramms 2005 sowie die Bewertung des Vorratsvermögens. Diese Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden führen zu einer Verminderung des für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 31. März 2006 ausgewiesenen Konzernjahresüberschusses in Höhe von TEUR 154. Das Eigenkapital zum 31. März 2006 hat sich aufgrund dieser Anpassungen um TEUR 2.140 vermindert.

B Änderungen im Konsolidierungskreis

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 wurden aufgrund von Immobilienan- und -verkäufen weitere Gesellschaften neu gegründet und veräußert. Die zum 31. März 2007 in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen sowie die Zugänge im Berichtsquartal zum Konsolidierungskreis sind in der Anlage 1 zu diesen ergänzenden Anhangangaben aufgeführt.

Die im Laufe des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2007 neu in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betreffen mit Ausnahme der Vivacon CZ s.r.o. sämtlich konzerninterne Neugründungen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile an den neu gegründeten Tochtergesellschaften bewegen sich deshalb im Bereich der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der geforderten gesellschaftsrechtlichen Mindesteinlagen. Mit Wirkung zum 1. März 2007 hat die Vivacon AG sämtliche Anteile an der Vivacon CZ s.r.o. erworben. Die Vivacon CZ s.r.o. hatte zum Erwerbszeitpunkt keine operativen Tätigkeiten.

Die Anschaffungskosten der Anteile an der Vivacon CZ s.r.o. entsprechen dem eingezahlten Kapital der Gesellschaft. Unterschiedsbeträge aus der Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital zum Erstkonsolidierungszeitpunkt sind bei den Neuzugängen des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2007 nicht angefallen.

Im März 2007 wurden wirtschaftlich jeweils 70 % der Anteile an den nachfolgend genannten Gesellschaften an die Forum European Realty Income S.à.r.L, Luxemburg, veräußert (diese Transaktion wird nachfolgend auch »Forum-Transaktion« genannt):

- Vivacon Immobilienportfolio XV./2006 GmbH & Co. KG, Köln
- Vivacon Immobilienportfolio XV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln
- Vivacon Erwerber Immobilienportfolio XV./2006 GmbH, Köln

Zum 30. März 2007 verfügt die Vivacon AG daher mittelbar über jeweils 30 % der Anteile an den vorgenannten Gesellschaften. Die Gesellschaften werden in den Konzernabschluss der Vivacon AG zum 31. März 2007 nach der Equity-Methode einbezogen. Die Gesellschaften verwalten ein Immobilienportfolio in Gera.



Erläuterungen zur Bilanz

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Verkehrswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich seit dem 1. Januar 2007 wie folgt entwickelt (in Mio. EUR):

Fair Value 1. Januar 2007	227,1
Zugänge zu Anschaffungskosten	1,7
Werterhöhung	1,7
Fair Value 31. März 2007	230,5

Die Entwicklung der Verkehrswerte im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2007 reflektiert im Wesentlichen Zugänge von Erbbaurechtsgrundstücken sowie die in diesem Quartal vorgenommenen Verkehrswertanpassungen. Die Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 31. März 2007 resultieren aus Ankäufen von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Erbbaurechtsgrundstücksportfolios sowie Übertragungen von Grundstücken aus Portfoliotransaktionen. Diese Portfoliotransaktionen waren zum 31. Dezember 2006 wirtschaftlich vollzogen, die zivilrechtlichen Voraussetzungen einer Übertragung der als Marge vereinnahmten Grundstücke lagen jedoch zum 31. Dezember 2006 nicht vor. Der Zugang zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die IAS-40-Bewertung dieser Grundstücke erfolgt daher im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2007.

Für die Ermittlung der Fair Values der Erbbaugrundstücke hat die Vivacon AG weiterhin das international anerkannte Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren angewendet. Die Einzelbewertung der Erbbaugrundstücke erfolgt, indem ausschließlich die objektindividuellen und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bestimmaren Erbbauzins-Cashflows in die DCF-Bewertung einfließen. Der Diskontierungsfaktor beträgt unverändert zum 31. Dezember 2006 4,15 %.

Aufgrund der Zinssensitivität bei der Anwendung des DCF-Verfahrens zur Bewertung der Erbbaugrundstücke kann es bei nachhaltigen zukünftigen Veränderungen des Basiszinssatzes, der Inflationserwartungen und/oder des Risikozuschlags zu wesentlichen Wertänderungen bei den Erbbaugrundstücken kommen.

b) Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen zum 31. März 2007 unverändert zum 31. Dezember 2006 jeweils 30 % der Anteile an den nachfolgenden Teilkonzernmuttergesellschaften:

- WIAG Wohnimmobilien AG, Köln
- Freeholdco GmbH & Co. KG, Köln / Freeholdco GmbH, Köln

Die Veränderung des Beteiligungsansatzes in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 in Höhe von EUR 1,0 Mio. resultiert in Höhe von EUR 0,1 Mio. aus der WIAG Wohnimmobilien AG sowie in Höhe von EUR 0,9 Mio. aus der Freeholdco GmbH & Co. KG und repräsentiert die anteiligen Ergebnisse dieser Teilkonzerne. Der erzielte Überschuss der Freeholdco GmbH & Co. KG resultiert insbesondere aus der Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke der Gesellschaft zum Fair Value nach IAS 40.

c) Vorratsvermögen

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft umfangreiche Wohnungsportfolios erworben. Der zum 31. März 2007 vorhandene Wohnungsbestand beläuft sich auf mehr als 3.700 Wohneinheiten. Zum 31. März 2007 hat der Konzern notarielle Verträge über den weiteren Ankauf von Wohnungsportfolios mit insgesamt ca. 6.300 Wohn- und Geschäftseinheiten mit erwarteten Anschaffungskosten von EUR 200,9 Mio. abgeschlossen.

d) Entwicklung des Eigenkapitals

Die aktuelle Zahl der ausgegebenen Aktien beträgt zum 31. März 2007 19.429.119. Die Erhöhung der Zahl der ausgegebenen Aktien seit dem 31. Dezember 2006 resultiert aus Aktienaussgaben an Mitarbeiter, die aus den Aktienoptionsplänen stammen. Dividenden wurden im laufenden Geschäftsjahr nicht gezahlt. Der Vorstand wird zusammen mit dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 vorschlagen, eine Dividende von EUR 0,40 pro Aktie zu zahlen.

e) Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen, die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 vorgenommen worden sind. Zum 31. Dezember 2006 standen EUR 69,1 Mio. der Zuflüsse aus der Emission noch nicht zur freien Verfügung. Im Laufe der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2007 wurden hiervon insgesamt EUR 37,7 Mio. zur allgemeinen Finanzierung des Konzerns zur Verfügung gestellt.

Die Vivacon AG und weitere Tochterunternehmen haben ihr Eigentum an mehreren Erbbaurechtsgrundstücken auf im Geschäftsjahr 2005 und 2006 neu gegründete 100 %-Kommanditgesellschaften übertragen. Die Tochterkommanditgesellschaften haben Schuldverschreibungen in zwei Emissionen von insgesamt EUR 179,5 Mio. an im Ausland ansässige Zweckgesellschaften ausgegeben, welche sich ihrerseits wieder am Kapitalmarkt durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen finanzieren. Die Vereinbarungen über die Schuldverschreibungen der ersten Emission haben eine erwartete Laufzeit bis 2036 und werden durchgehend mit 4,74 % p. a. verzinst. Die Vereinbarungen über die Schuldverschreibungen der zweiten Emission haben eine erwartete Laufzeit bis 2017 und werden durchgehend variabel auf der Basis des 3-Monats-Euribors verzinst. Im Zusammenhang mit der variablen Verzinsung der zweiten Emission wurden Zinssicherungsvereinbarungen abgeschlossen.

Am Ende der Laufzeit sind die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Mit den von den Tochterkommanditgesellschaften vereinnahmten Erbbauzinsen werden zunächst deren eigene Kosten und die Zinsen auf die Schuldverschreibungen bedient. Ein danach verbleibender Liquiditätsüberschuss in den Tochterkommanditgesellschaften wird zur Tilgung verwendet.

Im Rahmen von Inflationshedgevereinbarungen wurden die zukünftigen Erbbauzinserhöhungen, die aus der Inflationsindexierung der Erbbau-rechtsverträge resultieren, im Austausch gegen einen stetigen Zahlungsstrom über die Laufzeit abgetreten.

Die Vivacon AG plant weitere Verbriefungen von im Bestand befindlichen Erbbaugrundstücken zur Refinanzierung des Wachstums des Konzerns.

f) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Konzern hat im ersten Quartal die Ankäufe der Immobilienportfolios insbesondere durch kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-instituten finanziert.

g) Finanzinstrumente

Die Vivacon AG hat im Zuge der in 2006 durchgeführten Emission von Schuldscheindarlehen Verträge über die unter C. e) dargestellten Finanz-instrumente (Zinsswaps sowie Inflationshedgevereinbarungen) abgeschlossen. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 resultierte aus der Marktbewertung ein Ertrag von EUR 2,8 Mio. Die negativen Marktwerte der Inflationshedgevereinbarungen von insgesamt EUR 0,9 Mio. sind gesondert in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der positive Marktwert der Zinsswapvereinbarungen von insgesamt EUR 0,2 Mio. ist innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen.

D

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Umsatzerlöse

Die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 ausgewiesenen Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf die Umsatzerlöse im Denkmal- und Designsegment. Die Gesellschaft hat bis einschließlich dem dritten Quartal 2006 die Projektergebnisvereinbarung bei Fertigungsaufträgen im Design- und Denkmalsegment unter Anwendung von IAS 11 nach Baufortschritt bilanziert. Angesichts jüngerer Diskussionen des IFRIC erwartet die Gesellschaft, dass sog. »Pre-Completion Real Estate Sales« zukünftig nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 11, sondern unter IAS 18 fallen werden. Dementsprechend werden zur Erhöhung der Transparenz bereits zum 31. Dezember 2006 in Übereinstimmung mit gängiger Praxis in der Immobilienbranche entsprechende Aufträge gemäß IAS 18 bilanziert und bewertet. Nach IAS 8.19 b) wurden die Zahlen des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2006 entsprechend angepasst. Hieraus ergibt sich eine Verminderung der Umsatzerlöse in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2006 von insgesamt EUR 4,8 Mio.

b) Geschäftsverlauf in den ersten drei Monaten

Die Vivacon AG konnte das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise) gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres von EUR 12,0 Mio. auf EUR 65,8 Mio. steigern. Maßgebend für die positive Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr waren sowohl die Verkäufe im Geschäftssegment »Private Investoren« als auch die Verkäufe im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«. Der Verkauf des zukünftig von der Vivacon AG genutzten Bürogebäudes Rheinauhafen im ersten Quartal ist hierbei dem Geschäftssegment »Private Investoren« zugeordnet. Die Abnahme des Objektes und die damit verbundene Umsatz- und Ertragswirksamkeit sind für das Geschäftsjahr 2008 geplant. Das Transaktionsvolumen des Geschäftssegmentes »Institutionelle Investoren« beinhaltet die notariell beurkundeten Verkaufspreise der im Rahmen der Forum-Transaktion wirtschaftlich übertragenen Immobilienbestände vollständig. Wie in den Vorperioden werden die Transaktionen im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« in der Regel als Veräußerung von Gesellschaftsanteilen strukturiert, so dass der Umsatz deutlich niedriger ist als das Transaktionsvolumen.

Die Entwicklung des Transaktionsvolumens (notariell beurkundete Verkaufspreise) stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2007 – 31.03.2007 €	01.01.2006 – 31.03.2006 €
Private Investoren	41.677	11.959
Institutionelle Investoren	24.100	0
Transaktionsvolumen	65.777	11.959

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 erwirtschaftete der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 24,5 Mio. gegenüber EUR 9,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das EBIT im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 31. März 2007 betrug EUR 6,2 Mio. gegenüber minus EUR 1,5 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres und das Ergebnis, das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt, EUR 3,3 Mio. (Vorjahr minus EUR 2,7 Mio.). Maßgebend für das gute Ergebnis vor Steuern und Zinsen in den ersten drei Monaten waren sowohl die Umsatzvolumina im Geschäftssegment »Private Investoren« als auch die Entwicklung im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«. Letztere sind insbesondere auf Asset-Management-Leistungen des Konzerns zurückzuführen.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007 EUR 0,17 (in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2006: minus EUR 0,14). Das verwässerte Ergebnis per 31. März 2007 beträgt EUR 0,16 (gegenüber dem Vorjahr minus EUR 0,14 in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2006). Basis ist die im jeweiligen Geschäftsjahr gewichtete in Umlauf befindliche Aktienanzahl.

c) Segmenterlöse und Segmentergebnis

Erlöse und Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) setzen sich nach Segmenten wie folgt zusammen:

	Umsatzerlöse		EBIT	
	01.01.2007 – 31.03.2007	01.01.2006 – 31.03.2006	01.01.2007 – 31.03.2007	01.01.2006 – 31.03.2006
	T€	T€	T€	T€
Private Investoren	16.550	6.359	1.746	-1.377
(davon Innenumsatz)	(0)	(1.650)	(0)	(0)
Institutionelle Investoren	7.924	4.646	4.449	-82
(davon Innenumsatz)	(0)	(0)	(0)	(0)
Überleitung / Sonstige	32	1.650	-11	0
Konzern (konsolidiert)	24.506	9.355	6.184	-1.459

Das Geschäftssegment »Private Investoren« hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2007 positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse konnten hier von EUR 6,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 16,6 Mio. im laufenden Geschäftsjahr gesteigert werden. Dieser Anstieg reflektiert insbesondere den Fortschritt der Projektarbeiten in Hamburg (yoo) sowie den Anstieg des beurkundeten Verkaufsvolumens.

Im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« hat sich der Verkauf von insgesamt 1.057 Wohneinheiten im Rahmen der Forum-Transaktion aufgrund der Strukturierung als Share Deal nicht auf die Höhe der Umsatzerlöse ausgewirkt. Die Ergebnisse dieser Gesellschaften werden zudem als Ergebnis aus Beteiligungen unterhalb des EBIT ausgewiesen.

Zum 31. März 2007 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand auf EUR 112,8 Mio. gegenüber EUR 73,6 Mio. zum 31. März 2006.

d) Ausblick auf das Gesamtjahr 2007

Im Segment »Private Investoren« wird auch für das Gesamtjahr eine deutliche Steigerung des Verkaufsvolumens und der realisierten Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr erwartet.

Der Ausbau des Asset-Managements und des Eigenbestands an Immobilienportfolios ist weiterhin wesentlicher Baustein der Unternehmensstrategie.

Das Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« wird auch im Geschäftsjahr 2007 die wesentlichen Ergebnisbeiträge im Konzern liefern. Die Vivacon AG verfügt zum 31. März 2007 über ein vermarktungsfähiges Wohnimmobilienportfolio (Bestandsimmobilien sowie fest kontrahierte Erwerbe von Immobilienbeständen) von über 10.000 Wohnungen. Bezogen auf das gesamte Geschäftsjahr 2007 erwartet die Vivacon AG weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung .

Sonstige Angaben

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2007 wurden keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Vivacon AG findet am 22. Mai 2007 in Köln statt.

Köln, 11. Mai 2007

gez. Marc Leffin gez. Timo Herbrand gez. Michael Jung gez. Michael Ries

Dreimonatsbericht 2007
Konzern-Bilanz, GuV, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung

21

vivacon AG

Konzern-Bilanz zum 31. März 2007

AKTIVA	Stand 31.03.2007 €	Stand 31.12.2006 €
A. Langfristig		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	141.698,82	136.900,81
2. Firmenwert	22.044,43	22.044,43
	163.743,25	158.945,24
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	230.538.698,00	227.109.698,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	903.986,88	848.004,35
	231.442.684,88	227.957.702,35
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	5.935.371,01	4.937.002,43
2. Sonstige Finanzanlagen	12.760,00	11.460,00
	5.948.131,01	4.948.462,43
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19.717.506,00	16.781.758,07
2. Sonstige langfristige Vermögenswerte	348.032,91	297.010,73
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
	24.665.538,91	21.678.768,80
	262.220.098,05	254.743.878,82
B. Kurzfristig		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Anzahlungen	280.376.398,75	176.779.459,81
II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	810.227,26	2.032.739,76
III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Vermietung und Erbbauzinsen	2.177.242,55	1.386.574,20
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	1.106.988,00	1.137.303,42
3. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	32.964.492,63	37.272.561,28
4. Steuererstattungsansprüche	4.732.576,57	3.304.098,20
5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	215.720,00	0,00
5. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.701.924,47	10.746.246,00
	54.898.944,22	53.846.783,10
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	115.762.719,93	154.552.640,91
	451.848.290,16	387.211.623,58
	714.068.388,21	641.955.502,40

PASSIVA	Stand 31.03.2007 €	Stand 31.12.2006 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	19.429.119,00	19.347.784,00
II. Kapitalrücklage	75.178.306,77	74.068.092,93
III. Ergebnisvortrag	93.001.375,13	89.661.260,85
	187.608.800,90	183.077.137,78
Anteile Minderheitsgesellschafter	707.613,39	– 20.055,54
	188.316.414,29	183.057.082,24
B. Langfristige Verbindlichkeiten		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	42.050.823,83	39.512.650,99
2. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	173.674.207,55	173.896.965,55
3. Sonstige Verbindlichkeiten	509.859,38	535.277,44
	216.234.890,76	213.944.893,98
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
1. Sonstige Rückstellungen	6.632.745,56	6.774.027,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	270.005.331,77	199.283.118,87
3. Erhaltene Anzahlungen	0,00	1.110.232,68
4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	1.233.968,00	15.543,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.877.054,74	12.547.553,64
6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	917.113,46	3.405.613,46
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	2.110.611,19	2.306.219,69
8. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	936.516,33	936.516,33
9. Sonstige Verbindlichkeiten	14.803.742,11	18.574.700,46
	309.517.083,16	244.953.526,18
	714.068.388,21	641.955.502,40

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2007

	2007 €	2006 (angepasst) €
01. Umsatzerlöse		
a) Verkauf an private Investoren	15.873.119,82	4.135.693,48
b) Verkauf an institutionelle Investoren	2.898.242,30	540.766,80
c) Mieteinnahmen	3.501.378,68	3.698.170,25
d) Erbbauzinsen	2.233.293,04	980.347,48
	24.506.033,84	9.354.978,01
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.518.396,94	6.499.966,82
03. Erträge aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.656.684,02	0,00
04. Sonstige betriebliche Erträge	1.695.985,34	525.539,70
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen		
a) Hausbewirtschaftung	-2.890.700,08	-2.092.401,92
b) Verkauf von Grundstücken	-15.398.021,11	-11.142.685,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-62.210,72	0,00
	-18.350.931,91	-13.235.087,83
06. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.898.171,09	-1.733.824,94
b) Soziale Abgaben	-202.011,68	-122.346,02
	-3.100.182,77	-1.856.170,96
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-52.467,10	-48.746,73
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.689.863,08	-2.699.137,24
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	998.368,58	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	2.372,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.167.952,53	534.700,55
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.739.397,55	-2.983.726,11
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern	6.610.578,84	-3.905.311,46
14. Steuern vom Ertrag	-2.542.795,63	1.229.224,50
15. Konzern-Jahresergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)	4.067.783,21	-2.676.086,96
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt	727.668,93	55.051,17
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt	3.340.114,28	-2.731.138,13
	4.067.783,21	-2.676.086,96
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert	0,16	-0,14
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert	0,17	-0,14

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2007

	31.03.2007 €	31.03.2006 € (angepasst)
01. Jahresüberschuss	4.067.783,21	- 2.676.086,96
02. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	52.467,10	48.746,73
03. Verlust (+)/Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.656.684,02	0,00
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken	0,00	0,00
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	769.121,00	420.609,00
07. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 998.368,58	0,00
08. Bereinigung Auflösung Bad Will (-)	0,00	0,00
09. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Bewertung von Finanzinstrumenten	- 2.854.720,00	0,00
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	0,00	2.500,00
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	2.538.172,84	- 1.232.985,14
12. Zunahme (+)/Abnahme (-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	- 195.608,50	- 1.300.493,81
13. Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 104.591.094,74	13.372.031,29
14. Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen und der langfristigen zahlungsunwirksamen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	67.596.298,54	- 48.717.673,31
15. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	- 35.272.633,15	- 40.083.352,20
16. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	0,00	103.931,13
17. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	- 658.830,98	0,00
18. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	0,00	0,00
19. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	- 114.547,64	- 123.629,59
20. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 773.378,62	- 19.698,46
21. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	0,00	0,00
22. Einzahlung (+)/Auszahlung (-) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	0,00	59.527.545,01
23. Einzahlung aus der Emission von Schuldverschreibungen (+) abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten (-)	- 112.735,50	0,00
24. Auszahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen an assoziierte Unternehmen (-) abzüglich erhaltener Ausschüttungen (+)	- 2.935.747,93	0,00
25. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen und Schuldverschreibungen (-)	- 117.853,62	- 6.679,55
26. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	422.427,84	356.315,08
27. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.743.909,21	59.877.180,54
28. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 15, 20, 27)	- 38.789.920,98	19.774.129,88
29. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	154.552.640,91	69.611.181,46
30. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	115.762.719,93	89.385.311,34
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Zinsen	303.700,68	134.250,46
Auszahlungen aus Zinsen	- 2.860.084,31	- 5.521.884,78
Erstattete Steuern	125.922,56	0,00
Gezahlte Steuern	- 1.230.526,41	- 1.335.366,60

Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis 31. März 2006 und 2007

Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €	Minderheits- gesellschafter €	Summe €
Stand 01.01.2006 gemäß						
Zwischenabschluss 31.03.06	19.185.165,00	70.989.103,24	46.569.968,64	136.653.236,78	-315.562,01	136.337.674,77
Rückwirkende Änderungen		532.875,76	-2.783.154,19	-2.783.154,19		-2.250.278,43
Stand 01.01.2006	19.185.165,00	71.430.979,00	43.786.814,35	134.402.958,35	-315.562,01	134.087.396,34
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktioptionen	65.021,00	291.294,08		356.315,08		356.315,08
26 Personalaufwand Aktien- optionsprogramm		420.609,00		420.609,00		420.609,00
Zugang Minderheitenanteile					2.500,00	2.500,00
Konzernjahresüberschuss			-2.731.138,13	-2.731.138,13	55.051,17	-2.676.086,96
Stand 31.03.2006	19.250.186,00	72.142.882,08	41.055.676,22	132.448.744,30	-258.010,84	132.190.733,46

Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €	Minderheits- gesellschafter €	Summe €
Stand 01.01.2007	19.347.784,00	74.068.092,93	89.661.260,85	183.077.137,78	-20.055,54	183.057.082,24
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktioptionen	81.335,00	341.092,84		422.427,84		422.427,84
Personalaufwand Aktioptionsprogramm		769.121,00		769.121,00		769.121,00
Zugang Minderheitenanteile					0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss			3.340.114,28	3.340.114,28	727.668,93	4.067.783,21
Stand 31.03.2007	19.429.119,00	75.178.306,77	93.001.375,13	187.608.800,90	707.613,39	188.316.414,29

Dreimonatsbericht 2007
Aufstellung einbezogener Unternehmen/Anlage 1 zu den Ergänzenden Anhangangaben

Aufstellung der in den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2007 einbezogenen Unternehmen

<input type="checkbox"/> SOMMERSTRASSE FÜRTH GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Karlsbad GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon office Rheinauhafen GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Deutschland GmbH, Köln	50 %
<input type="checkbox"/> yoo Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
<input type="checkbox"/> yoo München GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
<input type="checkbox"/> Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> MAPLE LEAF GERMANY TWO GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. Grundstücks II. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivaprotect GmbH, Köln	90 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Asset Management GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Karlsbad Verwaltungs GmbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Development Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> VD office Rheinauhafen Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Hamburg Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
<input type="checkbox"/> yoo München Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50,0 %
<input type="checkbox"/> Vogtländische Baugesellschaft Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Verwaltung GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs II-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Rheinruhr Portfolio I. Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Asset Management Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Real Estate Management GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstücks Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Finance S.A.R.L, Luxemburg	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio X./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XI./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %

□ Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
□ Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XVI./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XVII./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XVIII./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
□ Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
□ Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
□ Rendsburger Erwerber GmbH (ehemals: DENUS Sechshundneunzig Unternehmensverwaltungs GmbH, Köln) (über Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG)	94 %
□ GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
□ SOMMERSTRASSE GRUNDSTÜCKSEIGENTUMS GmbH & Co. KG, Köln (über SOMMERSTRASSE GmbH)	100 %
□ Vivacon Grundstückseigentums Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln	100 %
□ Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG)	100 %
□ Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH, Rendsburg (über Vivacon Immobilien Portfolio IX / 2006 GmbH & Co. KG)	94,08 %
□ German Ground Lease Properties VIERTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH & Co. KG, Essen)	100 %
□ German Ground Lease Properties IV. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH, Essen)	100 %
□ German Ground Lease Properties III. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: Montan Grundstücks- Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH, Essen)	100 %
□ German Ground Lease Properties DRITTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: Montan Grundstücks- Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH & Co., Essen)	100 %
□ German Ground Lease Finance, Luxemburg	0 %
□ German Ground Lease Finance II, Luxemburg	0 %
□ Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XIV./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Stadtbad Mülheim GmbH & Co. KG, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Stadtbad Mülheim Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Köln-Lindenthal GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Köln-Lindenthal Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft I. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft I. Verwaltungs GmbH i. Gr., Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft II. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft II. Verwaltungs GmbH i. Gr., Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft III. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft III. Verwaltungs GmbH i. Gr., Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft IV. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft IV. Verwaltungs GmbH i. Gr., Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft V. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft V. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 GmbH & Co. KG, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Düsseldorf (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 Verwaltungs GmbH, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio I./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio II./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio III./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio V./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Erwerber Portfolio I./2007 GmbH, Düsseldorf (ehemals: Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio X./2007 GmbH, Köln)	94,8 %

Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 31. März 2007:

<input type="checkbox"/> Vivacon CZ s.r.o, Prag	100 %
<input type="checkbox"/> Level 4 Network GmbH i. Gr., Köln	51 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Denkmal Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Denkmal GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Geistinger Park Hennef Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Geistinger Park Hennef GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren Vertriebsverwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren Vertriebs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Neubau Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Neubau GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XIV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XVI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XVII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XVIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XIX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Immobilien Portfolio XX./2007 GmbH, Köln	100 %

Impressum

Vivacon AG
Bayenthalgürtel 4
50968 Köln

Tel. +49 2 21 1 30 56 21-0
Fax +49 2 21 1 30 56 21-950

Direktor Kommunikation/IR

Lars Schriewer
Tel. +49 2 21 1 30 56 21-631
Fax +49 2 21 1 30 56 21-950
Lars.Schriewer@vivacon.de

Leiter Corporate Finance/IR (Institutional Investors)

Sven Annutsch
Tel. +49 2 21 1 30 56 21-630
Fax +49 2 21 1 30 56 21-950
Sven.Annutsch@vivacon.de

Verantwortlich

Vivacon AG, Köln

**Konzeption,
Koordination und Design**

KLAAF, Köln
Heike Schieffer
Jörg Preußner

Fotos

Vivacon AG, Köln
Thomas Rabsch, Köln

vivacon AG
