

A photograph of a modern multi-story apartment building. The facade is primarily composed of light-colored, textured bricks. Several balconies are visible, each with a glass railing and a dark metal frame. Large windows with dark frames are interspersed between the balconies. The building is set against a clear blue sky. A white rectangular box is overlaid on the upper left portion of the image, containing the title text. A white horizontal bar with yellow end caps is overlaid at the bottom of the image, containing the Vivacon logo.

Vivacon AG  
Dreimonatsbericht 2008

**vivacon**

Wenn Sie das Dokument online lesen können Sie durch Klicken auf die Zeilen der Inhaltsangabe zum entsprechenden Themenpunkt springen.

Zurück zum Inhalt gelangen Sie, wenn Sie in der Fußzeile auf das Vivacon-Logo klicken.

# Dreimonatsbericht 2008

## Inhalt

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	03
<b>Ergänzende Anhangangaben</b>	12
<b>Konzernbilanz</b>	20
<b>GuV</b>	22
<b>Kapitalflussrechnung</b>	23
<b>Eigenkapitalveränderung</b>	24
<b>Aufstellung einbezogener Unternehmen</b>	25
<b>Impressum</b>	32

## ■■■ Finanzkennzahlen

in Mio. €	31.03.2008	31.03.2007
Transaktionsvolumen	37,3	65,8
Umsatzerlöse	39,0	24,5
Gesamtleistung	41,5	31,4
EBIT	2,7	6,2
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	-5,9	3,3
EPS – unverwässert – (in EUR)	-0,30	0,17
EPS – verwässert – (in EUR)	-0,30	0,16
Investitionen (ohne Unternehmenserwerbe)	-1,1	0,8
Anzahl Mitarbeiter (Durchschnitt)	113	77
Gezeichnetes Kapital	19,8	19,4
Eigenkapital	233,0	188,3
Bilanzsumme	1.028,4	714,1

# Dreimonatsbericht 2008

## Vorwort des Vorstandes



**Michael Jung**  
Sprecher des Vorstandes

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

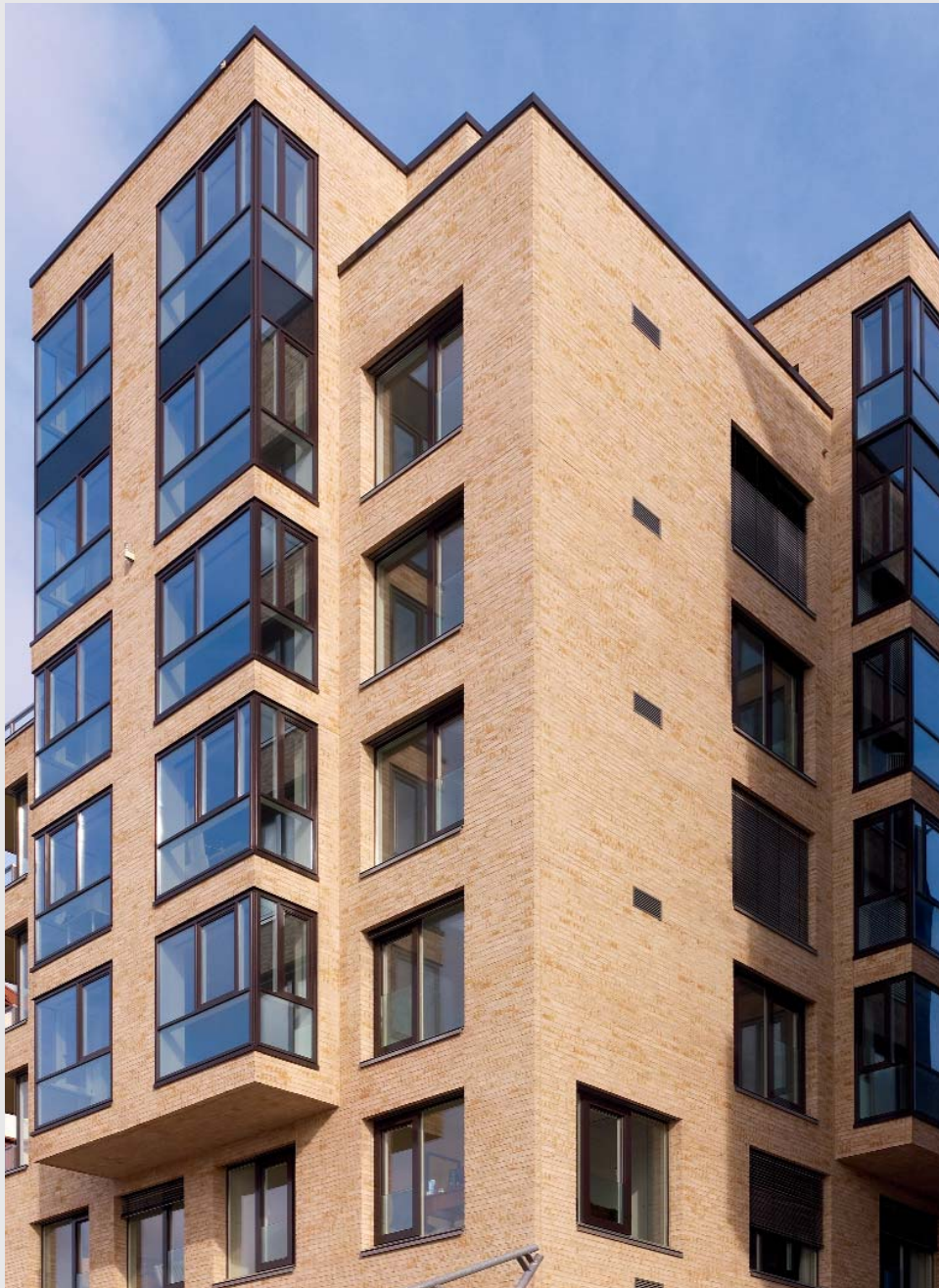
nach Abschluss des überaus erfolgreichen Geschäftsjahres 2007 und einem Bestand von 6.100 Wohn- und Geschäftseinheiten per 31. Dezember 2007 lag der Schwerpunkt im 1. Quartal 2008 auf der Optimierung dieses Bestandes für Teilverkäufe in den kommenden Quartalen. Darüber hinaus war für die Vivacon AG die Akquisition von 80 % der Geschäftsanteile der Curanis Holding GmbH zum 1. Januar 2008 von besonderer Bedeutung. Die Vivacon AG entwickelt sich auch durch diesen Schritt zunehmend zu einem der größten integrierten Immobilien-Dienstleistungsunternehmen in Deutschland. So bietet die Gesellschaft institutionellen Investoren heute alle Leistungsbausteine entlang des gesamten Investitionszyklus aus einer Hand («one-stop-shopping»): vom Immobilienankauf über Strukturierung, Due Diligence und der Portfoliofinanzierung bis hin zum Asset Management und professioneller Immobilienverwaltung.

#### ■ ■ ■ Zahlen und Daten

Seit dem Börsengang im Jahr 2001 betrug der Gewinnanteil des 1. Quartals durchschnittlich –6,5 % des Gesamtjahresgewinnes, sodass in den letzten drei Quartalen regelmäßig die größte Wertschöpfung erwirtschaftet wurde. In 2008 erwartet die Gesellschaft eine ähnliche Entwicklung, zumal das abgelaufene Quartal zusätzlich nicht liquiditätswirksame Sonderbelastungen durch die Marktbewertung von Sicherungsvereinbarungen in Höhe von EUR 5,8 Mio. beinhaltet.

Das Transaktionsvolumen der Vivacon AG für das 1. Quartal 2008 erreichte EUR 37,3 Mio. gegenüber EUR 65,8 Mio. in 2007. Im Vorjahr war das Transaktionsvolumen positiv durch den Verkauf des eigenen Bürogebäudes »Rheinauhafen« für rund EUR 26 Mio. beeinflusst. Ohne diesen Effekt belief sich das Transaktionsvolumen auf nahezu unverändertem Vorjahresniveau.

Der Umsatz erreichte im 1. Quartal 2008 EUR 39,0 Mio., ein Anstieg von 59 % gegenüber EUR 24,5 Mio. im Vergleichsquarter 2007. Dieser Umsatzanstieg ist wesentlich auf Curanis zurückzuführen (EUR 7,3 Mio.) sowie auf einen Anstieg der Erbbauzinsen (+ 53 % auf EUR 3,4 Mio.) und der Mietumsätze (+ 203 % auf EUR 10,6 Mio.). Damit wurden im 1. Quartal 2008 55 % der Umsätze mit wiederkehrenden Einnahmen (Erbbauzinsen, Mieten und Property Management) erzielt.



Fassadenimpression, yoo Hamburg



Treppenaufgang, yoo Hamburg



Wellnessbereich, yoo Hamburg

Da im abgelaufenen Quartal keine größere Portfoliotransaktion erfolgte, lag das EBIT unter Vorjahresniveau und erreichte zum 31. März 2008 EUR 2,7 Mio. im Vergleich zu EUR 6,2 Mio. im Vorjahr. Sowohl Zinsen als auch Inflation haben sich im 1. Quartal prinzipiell positiv für das Geschäftsmodell entwickelt; durch nicht liquiditätswirksame Aufwendungen für gegenlaufende Sicherungsinstrumente wurde jedoch das Quartalsergebnis in Höhe von insgesamt EUR 5,8 Mio. belastet. Ein entsprechender Ertrag durch Höherbewertung der Erbbaurechtsgrundstücke wurde nicht ausgewiesen. Die weiterhin steigenden Inflationserwartungen führten zu einem Mehraufwand von EUR – 2,3 Mio., der sich aus der Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Inflationsswaps) ergibt. Das Finanzergebnis ist zusätzlich mit EUR – 3,5 Mio. durch die Marktbewertung des Zinssicherungsgeschäftes (Interestswaps) belastet. Die Bilanzierungspolitik der Vivacon AG ist unverändert, d.h., die Gewinne werden erst bei Transaktionen mit Dritten erfasst, dabei erfolgt keine Hochschreibung der Wohnimmobilienportfolios auf Basis von Wertgutachten.

Der Konzerngewinn des 1. Quartals 2008 betrug EUR – 5,9 Mio. nach EUR 3,3 Mio. im Vorjahresquartal. Der Gewinn pro Aktie belief sich im 1. Quartal auf EUR – 0,30 nach EUR 0,17 im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2007.

### ■ ■ ■ Geschäftsbereich Investment Management

Das 1. Quartal umfasste im Wesentlichen die Veräußerung eines weiteren Portfolios an das Gemeinschaftsunternehmen WIAG Wohnimmobilien AG (WIAG). Das Portfolio besteht aus 489 Wohn- und Geschäftseinheiten in Nordrhein-Westfalen und dem Saarland mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 31.800 Quadratmetern. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf etwa EUR 26 Mio., die jährlichen Erbbauzinsen aus dieser Transaktion betragen circa EUR 73.000. Ergebniswirksam wird die Transaktion im 2. Quartal 2008.

### ■ ■ ■ Geschäftsbereich Asset Management

Der Bereich Asset Management wurde durch die mehrheitliche Akquisition der Curanis-Gesellschaftsanteile weiter ausgebaut. Durch den Erwerb wird das eigene Asset Management um professionelles Property Management ergänzt und die Wertschöpfungskette weiter vervollständigt.

Ende 2007 verwaltete und bewirtschaftete Curanis mit rund 600 Mitarbeitern an über 250 Standorten bundesweit 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, ein Immobilienbestand mit einem Marktvolumen von etwa EUR 4 Mrd. Damit zählt die Gesellschaft zu den führenden Immobilienverwaltern Deutschlands.

Der verwaltete Bestand ist zum Ende des 1. Quartals 2008 bereits auf 58.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ausgebaut worden. In enger Kooperation mit der Vivacon AG ist beabsichtigt, den gemanagten Immobilienbestand in den kommenden Jahren auf mehr als 100.000 Einheiten zu verdoppeln.



Visualisierung Am Clarenbach, Köln



Visualisierung VD-Office Rheinauhafen, künftiges Headquarter der Vivacon AG, Köln



## ■ ■ ■ Geschäftsbereich Development

Mit der Lancierung gleich vier neuer Development-Projekte im 1. Quartal 2008 zeigt sich die große Leistungskraft des Privatinvestorengeschäftes.

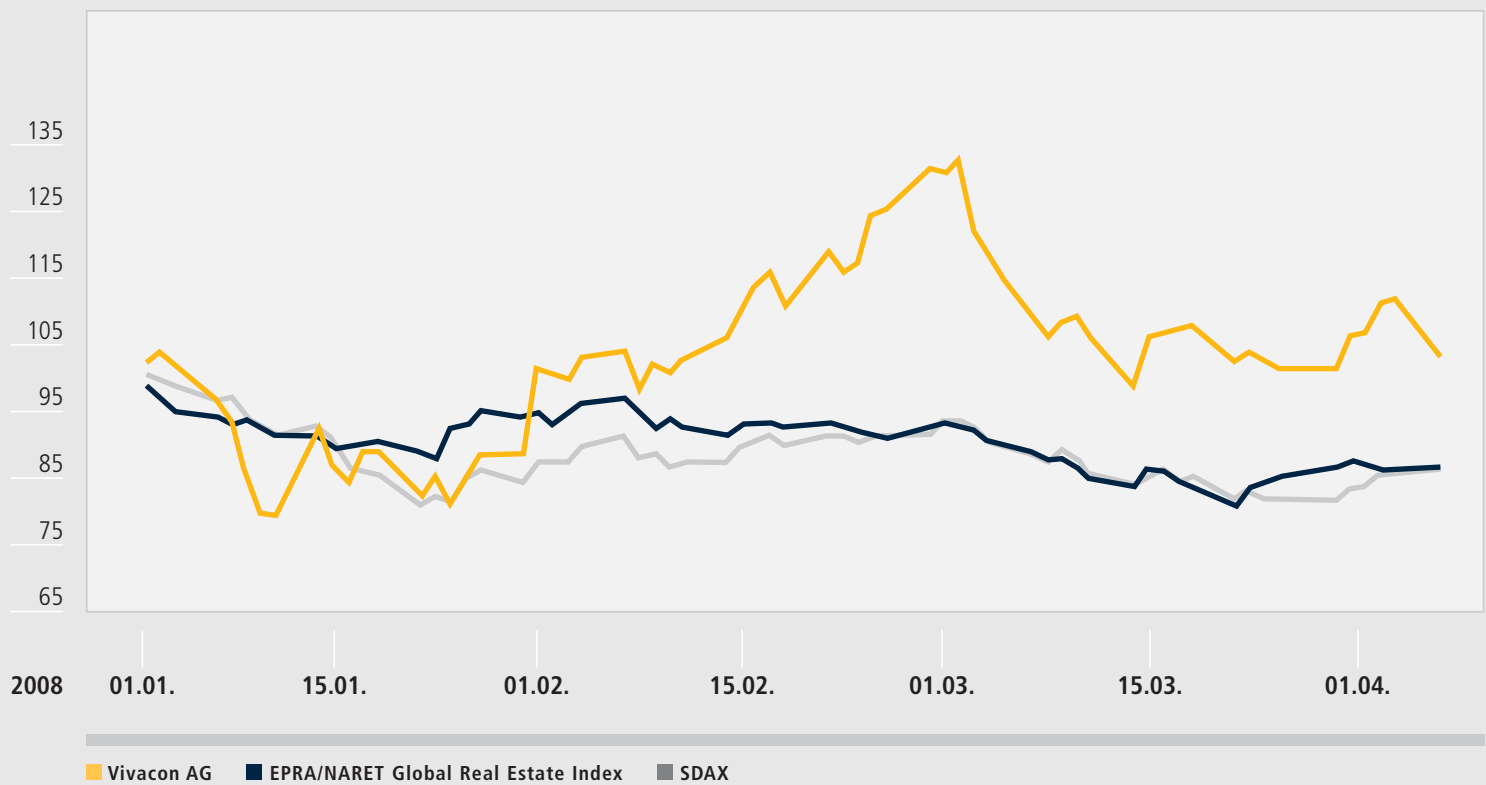
Im Bereich Denkmalschutzobjekte platzierte die Vivacon AG im 1. Quartal 2008 ein weiteres architektonisches Highlight am Markt: 51 herrschaftliche Eigentumswohnungen, die durch Revitalisierung des Anfang des 18. Jahrhunderts erbauten »Dalberger Hofes« in der Mainzer Innenstadt entstehen werden. Das Projektvolumen beläuft sich auf insgesamt EUR 21 Mio. Die rege Nachfrage innerhalb der ersten Wochen nach Vertriebsstart – es sind bereits 71 % der Wohnungen reserviert – lässt einen zügigen Abverkauf prognostizieren.

Der Neubau von Luxuswohnungen des High-end-Segmentes wird schließlich mit dem EUR 19 Mio.-Projekt »Am Clarenbach« in Köln vielversprechend fortgesetzt. Auf 4.800 Quadratmetern Fläche entsteht in einer der Top-Lagen Kölns ein viergeschossiges Wohngebäude mit Penthäusern sowie angegliederten Stadthäusern. Die Nachfrage nach den knapp 32 geplanten Einheiten in unmittelbarer Nähe des Clarenbachkanals deutet auch hier auf eine zügige Vertriebsabwicklung hin.

Im rheinischen Hennef lancierte die Vivacon AG ein Projekt, welches neben der Revitalisierung bestehender Gebäude den Neubau von 52 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern auf einem 97.500 Quadratmeter großen Parkgelände umfasst. Das Projektvolumen liegt bei knapp EUR 16,0 Mio.

Mit der neuen Produktlinie »VIVACON Rendite« plant das Unternehmen die Erschließung neuer Marktsegmente: Studenten-, Manager- und Seniorenwohnungen. Das erste »MyStudio«-Haus mit 60 Komfort-Apartments auf rund 1.580 Quadratmetern Wohnfläche entsteht derzeit in Bonn. Das Gesamtvolumen des Projektes im ersten Bauabschnitt beträgt rund EUR 4,2 Mio. Ein geplanter Neubau im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes sieht die Errichtung weiterer 70 Einheiten vor.

■ ■ ■ Entwicklung der Vivacon-Aktie  
im ersten Quartal 2008



### ■ ■ ■ Stabile Geschäftsbasis

Die Einzigartigkeit der Vivacon AG zeichnet sich durch die Anwendung des Erbbaurechtsmodells in der überwiegenden Zahl aller Transaktionen der Gesellschaft aus. Das Erbbaurecht, also die rechtliche Trennung des Eigentums am Grundstück von dem Eigentum an darauf errichtetem Gebäudebestand, war und ist ein zentrales Geschäftsfeld unseres Unternehmens. Einnahmen aus Erbbauzinsen gelten zu Recht als begehrte Investmentform im Immobilienbereich, die aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale sehr attraktiv sind:

- Höchste Sicherheit dank erstrangiger grundbuchlicher Sicherung
- Langfristige wiederkehrende Einnahmen dank Laufzeiten von bis zu 198 Jahren
- Wertstabilität dank Indexierung und Anpassung an die Inflationsrate
- Hohe Margen dank geringer operativer Kosten

Schon jetzt erzielt die Vivacon AG mehr als EUR 14 Mio. jährliche Erbbauzinseinnahmen – wertgesichert durch Inflations-Indexierungen und Laufzeiten von bis zu 198 Jahren. Und noch in 2008 wollen wir durch gezielte Akquisitionen diesen Wert weiter steigern.

### ■ ■ ■ Enttäuschende Entwicklung des Aktienkurses

Der Vivacon-Aktienkurs hat im ersten Quartal den SDAX sowie EPRA-Index outperformed. Nach einem Schlusskurs von EUR 12,95 zum Ende des Jahres 2007 stieg der Aktienkurs in der Spitze auf über EUR 17 (Ende Februar). Seitdem hat sich der Kurs jedoch negativ entwickelt und schloss Ende März 2008 bei EUR 13,38.

Der Aktienkurs der Vivacon AG ist, wie auch der Kurs nahezu aller deutscher Immobilienwerte, seit inzwischen fast einem Jahr in den Sog eines globalen Makrotrends gezogen worden, dessen Treiber die sogenannte Subprime-Krise in den USA ist. Aus Perspektive der Gesellschaft ist dies unter mehreren Gesichtspunkten nicht gerechtfertigt. So kann auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weder auf der Angebots- noch auf der Nachfrageseite von krisenhaften Entwicklungen die Rede sein. Vielmehr zeichnet sich gerade dieser Markt – insbesondere im internationalen Vergleich – seit Jahrzehnten durch seine Stabilität aus.



Fassadenimpression Dalberger Hof, Mainz



Visualisierung Dalberger Hof, Mainz

## ■ ■ ■ Ausblick

Mit der operativen Tätigkeit im 1. Quartal 2008 wurde der Grundstock für positive Erträge in den kommenden Quartalen gelegt. Das Unternehmen befindet sich in zahlreichen Verhandlungen über den Ankauf reiner Erbbaurechtsportfolios. Erfolgreiche Akquisitionen werden zeitnah erwartet. Eine Refinanzierung der Erbbauzinsen befindet sich gegenwärtig ebenfalls in der Umsetzungsphase.

Besonders die Akquisition der Curanis-Gruppe zur Vervollständigung unserer Wertschöpfungskette ist strategisch und elementar für den Ausbau unserer integrierten Dienstleistungen. Es werden bereits intensive Gespräche über eine langfristige Zusammenarbeit entlang der Wertschöpfungskette geführt – von Sourcing der Immobilien und Strukturierung der Investitionsvehikel bis hin zu Asset und Property Management. Daneben sind hierdurch auch langfristige und stabile Property-Management-Umsätze als zusätzliche Einnahmequelle der Vivacon AG zu erwarten.

Durch unser Asset Management werden die Portfolios für den Weiterverkauf optimiert. Konkrete Transaktionen mit mehreren tausend Einheiten befinden sich bereits im Vertriebsprozess. Im Privatkundengeschäft stehen neue großvolumige Projekte an.

Ende April hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung i.H.v. EUR 24,0 Mio. begeben, die vollständig von Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, gezeichnet und selbst übernommen wurden. Mit dem Mittelzufluss sollen verstärkt die sich im aktuellen Marktumfeld bietenden Geschäftsmöglichkeiten, insbesondere im Ankauf von Erbbaurechtsportfolios, genutzt werden.

Wir streben erneut ein steigendes Jahresergebnis an und sind zuversichtlich, unsere kommunizierte Prognose hinsichtlich eines Konzernjahresgewinns von EUR 60 Mio. zu erreichen. Seit dem 25. März 2008 wird das Unternehmen neben dem SDAX auch in dem von der Deutschen Börse AG neu implementierten Index »DAX International 100« geführt – für uns auch eine Bestätigung des eingeschlagenen Weges im internationalen Vergleich.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Jung  
Sprecher des Vorstandes

Dreimonatsbericht 2008  
Ergänzende Anhangangaben zum  
Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008

## A ■■■ Allgemeine Angaben zum Abschluss

Der im Quartalsbericht der Vivacon AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2008, 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 Gesamtjahres angewendet wurden.

## B ■■■ Änderungen im Konsolidierungskreis

Die zum 31. März 2008 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 1. Quartals des Geschäftsjahres 2008 neu in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betreffen mit Ausnahme der Curanis Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften sämtlich konzerninterne Neugründungen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile an den neu gegründeten Tochtergesellschaften mit Ausnahme der Curanis Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften bewegen sich deshalb im Bereich der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der geforderten gesellschaftsrechtlichen Mindesteinlagen. Der Erwerb von 80 % der Anteile der Curanis Holding GmbH erfolgte mit Vertrag vom 9. Februar 2008 und mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2008. Der Erwerb der Curanis Holding GmbH ist in Abschnitt C.a) dargestellt.

Im März 2008 wurden die 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 XVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln
- Vivacon Immobilienportfolio XVIII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln
- Vivacon Erwerber Immobilienportfolio XVIII./2007 GmbH, Köln
- Vivacon Immobilienportfolio XXXIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln
- Vivacon Immobilienportfolio XXXIV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln
- Vivacon Erwerber Immobilienportfolio XXXIV./2007 GmbH, Köln

Zum 31. März 2008 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 2008 nach der Equity-Methode einbezogen. Die Gesellschaften verwalten Immobilienportfolios in Köln und Saarbrücken.

## C ■■■ Erläuterungen zur Bilanz

### a) Firmenwert

Die Erhöhung des Firmenwerts resultiert ausschließlich aus dem Erwerb der Curanis Holding GmbH. Mit Vertrag vom 9. Februar 2008 hat die Vivacon AG 80% der Anteile der Curanis Holding GmbH erworben. Strategisches Ziel dieser Akquisition sind die Erweiterung der Wertschöpfungskette im Konzern sowie Synergien im Management der sich im Bestand des Konzerns befindlichen Immobilienportfolios. Die Curanis Holding GmbH ist eine der marktführenden Hausverwaltungsgesellschaften in Deutschland. Zum Erwerbszeitpunkt beschäftigten die Gesellschaften der Curanis-Gruppe im Konzern circa 600 Mitarbeiter und verwalten insgesamt circa 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von circa EUR 4,0 Mrd. In 2007 hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von EUR 21,2 Mio. und erzielte dabei eine Ergebnismarge (vor Steuern und Zinsen) von circa 11,5 %. Der Kauf der Unternehmensgruppe erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2008. Aus diesem Grund sind die Ergebnisbeiträge des 1. Quartals der Curanis Holding GmbH und ihrer Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 0,7 Mio. im Konzernabschluss der Vivacon AG reflektiert. Der vorläufige Kaufpreis für den vorgenannten Anteilerwerb beträgt EUR 18,75 Mio. und wird auf der Basis der noch abzuschließenden Prüfung der Übernahmebilanz zum 1. Januar 2008 endgültig festgestellt. Der Curanis-Konzern weist zum Erwerbszeitpunkt vorbehaltlich der ausstehenden endgültigen Ergebnisse des Closing-Audit-Prozesses im Wesentlichen Forderungen (EUR 3,2 Mio.) und Liquide Mittel (EUR 2,1 Mio.) aus. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich EUR 2,5 Mio. bei einer Bilanzsumme von EUR 6,8 Mio. Die Anschaffungskosten der Beteiligung sind im Wesentlichen durch die langfristigen Verwalterverträge bestimmt. Diese langfristigen Verwalterverträge stellen daher wesentliche Immaterielle Vermögensgegenstände zum Übernahmzeitpunkt dar. Die abschließende Kaufpreisbestimmung und die Allokation des den Wert des übernommenen Reinvermögens übersteigenden Kaufpreises werden voraussichtlich im Halbjahresbericht 2008 vollständig berücksichtigt.

### b) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Verkehrswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich seit dem 1. Januar 2008 wie folgt entwickelt (in Mio. EUR):

Fair Value 1. Januar 2008	348,0
Zugänge zu Anschaffungskosten	1,0
Werterhöhung	2,4
<b>Fair Value 31. März 2008</b>	<b>351,4</b>

Die Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis zum 31. März 2008 resultieren aus Ankäufen von wohnungswirtschaftlich genutzten Erbbaurechtsgrundstücksportfolios. Die Werterhöhungen resultieren aus den Verkehrswertanpassungen für die im Berichtsquartal erworbenen Erbbaurechtsgrundstücke sowie aus Wertanpassungen infolge von Inflationsindexanpassungen in 2008.

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 bestimmbareren Erbbauzins-Cash Flows in die DCF-Bewertung einfließen. Der Diskontierungsfaktor beträgt unverändert zum 31. Dezember 2007 4,05 %.



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.

### **c) Beteiligungen an assoziierten Unternehmen**

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen zum 31. März 2008 unverändert zum 31. Dezember 2007 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 0,3 Mio. resultiert in Höhe von EUR 0,1 Mio. aus der WIAG Wohnimmobilien AG sowie in Höhe von EUR 0,2 Mio. aus der Freeholdco GmbH & Co. KG und repräsentiert die anteiligen Ergebnisse dieser Teilkonzerne.

### **d) Vorratsvermögen**

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft umfangreiche Wohnungsportfolios erworben. Der zum 31. März 2008 vorhandene Wohnungsbestand beläuft sich auf mehr als 7.300 Wohneinheiten. Zum 31. März 2008 hat der Konzern notarielle Verträge über den weiteren Ankauf von Wohnungsportfolios mit insgesamt circa 650 Wohn- und Geschäftseinheiten mit erwarteten Anschaffungskosten von EUR 35,9 Mio. abgeschlossen.

### **e) Entwicklung des Eigenkapitals**

Die aktuelle Zahl der ausgegebenen Aktien beträgt zum 31. März 2008 unverändert zum 31. Dezember 2007 19.846.035. Der Vorstand wird zusammen mit dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 20. Mai 2008 vorschlagen, eine Dividende von EUR 0,50 pro Aktie zu zahlen.

### **f) Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen**

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen resultieren im Wesentlichen aus Tilgungen, die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 vorgenommen worden sind.

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 Inflationshedgvereinbarungen wurden die zukünftigen Erbbauzins erhöhungen, die aus der Inflationsindexierung der Erbbaurechtsverträge 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.

#### **g) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Der Konzern hat im 1. Quartal die Ankäufe der Immobilienportfolios insbesondere durch kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist des Weiteren unverändert zum 31. Dezember 2007 die Zwischenfinanzierung von Erbbaurechtsgrundstücken ausgewiesen. Die Verbindlichkeit aus dieser Zwischenfinanzierung beläuft sich zum 31. März 2008 auf EUR 46,6 Mio. gegenüber EUR 35,0 Mio. zum 31. Dezember 2007.

#### **h) Finanzinstrumente**

Die Vivacon AG hat im Zuge der in 2006 durchgeführten Emission von Schuldscheindarlehen Verträge über die unter C. f) dargestellten Finanzinstrumente (Zinsswaps sowie Inflationshedgvereinbarungen) abgeschlossen. Die variable Verzinsung einer langfristigen Finanzierung von zur Veräußerung vorgesehenen Immobilienportfolios wurde ebenfalls durch Zinssicherungsgeschäfte in feste Zahlungsströme umgewandelt. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 resultierte aus der Marktbewertung insgesamt ein sonstiger betrieblicher Aufwand von EUR 2,3 Mio. und ein Zinsaufwand von EUR 3,5 Mio. Die negativen Marktwerte der Inflationshedgvereinbarungen von insgesamt EUR 12,6 Mio. sind in den gesondert ausgewiesenen negativen Marktwerten von Finanzinstrumenten ausgewiesen. Der positive Marktwert der Zinsswapvereinbarungen von insgesamt EUR 2,5 Mio. ist innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen.

## **D** ■■■ Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### **a) Umsatzerlöse**

Die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 ausgewiesenen Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf die Umsatzerlöse im Denkmal- und Designsegment.

#### **b) Geschäftsverlauf in den ersten drei Monaten**

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Curanis Holding GmbH sowie deren Tochtergesellschaften sind die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht unmittelbar mit dem Vorjahr vergleichbar.

Das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise) verringerte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres von EUR 65,8 Mio. auf EUR 37,3 Mio. Maßgebend für diesen Rückgang im laufenden Geschäftsjahr waren ausschließlich die Verkäufe im Geschäftssegment »Private Investoren«, da im Vorjahr insbesondere der Verkauf des zukünftig von der Vivacon AG genutzten Bürogebäudes Rheinauhafen im 1. Quartal des Vorjahres im Transaktionsvolumen enthalten war.

Das Transaktionsvolumen des Geschäftssegmentes »Institutionelle Investoren« beinhaltet die notariell beurkundeten Verkaufspreise der im Rahmen der Forum-Transaktion wirtschaftlich übertragenen Immobilienbestände vollständig. Aufgrund der rechtlichen Abwicklung dieser Transaktion wird der daraus resultierende Ergebnisbeitrag erst im Folgequartal ausgewiesen. 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:

	01.01.2008 – 31.03.2008 T€	01.01.2007 – 31.03.2007 T€
Private Investoren	11.284	41.677
Davon Projekt Rheinauhafen	0	26.410
Institutionelle Investoren	26.000	24.100
<b>Transaktionsvolumen</b>	<b>37.284</b>	<b>65.777</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 erwirtschaftete der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 39,0 Mio. gegenüber EUR 24,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das EBIT im Zeitraum 1. Januar 2008 bis zum 31. März 2008 betrug EUR 2,7 Mio. gegenüber EUR 6,2 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres und das Ergebnis, das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt, EUR – 5,9 Mio. (Vorjahr EUR 3,3 Mio.). Maßgebend für den Rückgang im Ergebnis vor Steuern und Zinsen in den ersten drei Monaten 2008 gegenüber dem Vorjahr waren insbesondere im Vorjahr abgerechnete Asset-Management-Leistungen aus variablen Kaufpreiskomponenten sowie die vorgenannten Aufwendungen aus inflationsbezogenen Sicherungsgeschäften in einer Gesamthöhe von EUR 2,3 Mio. Das Finanzergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der Marktwertänderungen der Zinssicherungsvereinbarungen deutlich negativ. Das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2008 wurde durch negative Marktwertänderungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. belastet. Im Vorjahr wurde hier noch ein Ertrag aus positiven Marktwertänderungen von EUR 3,0 Mio. ausgewiesen.

Curanis hat insgesamt EUR 1,0 Mio. zum ausgewiesenen Ergebnis vor Steuern und Zinsen beigetragen.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 EUR –0,30 (in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007: EUR 0,17). Das verwässerte Ergebnis per 31. März 2008 beträgt EUR –0,30 (gegenüber dem Vorjahr EUR 0,16 in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007). 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	
	01.01.2008 – 31.03.2008 T€	01.01.2007 – 31.03.2007 T€	01.01.2008 – 31.03.2008 T€	01.01.2007 – 31.03.2007 T€
Private Investoren	18.337	16.550	-2.166	1.746
(davon Innenumsatz)		(0)		(0)
Institutionelle Investoren	20.526	7.924	4.289	4.449
(davon Innenumsatz)		(0)		(0)
Überleitung / Sonstige	122	32	606	- 11
<b>Konzern (konsolidiert)</b>	<b>38.985</b>	<b>24.506</b>	<b>2.729</b>	<b>6.184</b>

Das Geschäftssegment »Private Investoren« hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2008 negativ entwickelt. Die Umsatzerlöse konnten hier von EUR 16,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 18,4 Mio. im laufenden Geschäftsjahr gesteigert werden. Dieser Anstieg reflektiert insbesondere den Fortschritt der Projektarbeiten und Vertriebsfolge in München (yoo) sowie die Umsatzerlöse des Projektes Rheinauhafen. Das EBIT des Geschäftsjahres 2008 wurde durch Sondereffekte im Zusammenhang mit einem Projekt belastet.

Im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« hat sich der Verkauf von insgesamt 489 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 2008 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand auf EUR 73,6 Mio. gegenüber EUR 112,8 Mio. zum 31. März 2007.

### d) Ausblick auf das Gesamtjahr 2008

Im Segment »Private Investoren« wird auch für das Gesamtjahr aufgrund der geplanten Vertriebsstarts für Bau-trägerobjekte im Jahresverlauf eine deutliche Steigerung des Verkaufsvolumens und der realisierten Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr erwartet.

Das Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« wird auch im Geschäftsjahr 2007 die wesentlichen Ergebnisbeiträge im Konzern liefern. Der Konzern plant, die unmittelbaren Ankäufe von Erbbaurechtsgrundstücken im Geschäftsjahr deutlich auszuweiten. Bezogen auf das gesamte Geschäftsjahr 2008 erwartet die Vivacon AG weiterhin eine Steigerung des Konzerngewinns gegenüber dem Vorjahr.

## E ■■■ Sonstige Angaben

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2008 wurden keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Am 28. April 2008 hat die Vivacon AG eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 24,0 Mio. begeben, die vollständig von Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, zu einem festen Wandlungspreis von EUR 12,54 gezeichnet und selbst übernommen worden ist.

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Vivacon AG findet am 20. Mai 2008 in Köln statt. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie auszuzahlen.

Köln, 13. Mai 2008

gez. Michael Jung    gez. Timo Herbrand    gez. Oliver Priggemeyer    gez. Michael Ries    gez. Frank Zweigner

## Konzern-Bilanz zum 31. März 2008

AKTIVA	Stand 31.03.08 €	Stand 31.12.07 €
<b>A. Langfristig</b>		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	178.691,70	182.207,17
2. Firmenwert	17.946.159,00	22.044,43
	<b>18.124.850,70</b>	<b>204.251,60</b>
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	351.442.401,00	348.004.409,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.149.389,26	1.191.035,74
	<b>353.591.790,26</b>	<b>349.195.444,74</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	9.288.139,97	9.012.239,97
2. Sonstige Finanzanlagen	40.450,00	109.070,00
	<b>9.328.589,97</b>	<b>9.121.309,97</b>
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19.585.363,81	19.697.614,17
2. Sonstige langfristige Vermögenswerte	303.212,76	302.015,83
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
	<b>24.488.576,57</b>	<b>24.599.630,00</b>
	<b>405.533.807,50</b>	<b>383.120.636,31</b>
<b>B. Kurzfristig</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie geleistete Anzahlungen	389.417.936,40	331.906.424,91
II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	308.324,34	1.479.859,48
III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Vermietung und Erbbauzinsen und Verwaltungstätigkeiten	5.874.576,84	1.806.112,18
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	8.716.932,44	2.781.696,28
3. Forderungen aus Fertigungsaufträgen	20.523.966,64	15.531.157,95
4. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	31.368.700,37	49.536.462,63
5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	2.478.873,98	6.007.302,56
6. Steuererstattungsansprüche	4.339.098,13	4.169.727,03
7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	28.622.397,70	17.823.242,74
	<b>101.924.546,10</b>	<b>97.655.701,37</b>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere	131.262.292,47	137.577.033,20
	<b>622.913.099,31</b>	<b>568.619.018,96</b>
	<b>1.028.446.906,81</b>	<b>951.739.655,27</b>

## Konzern-Bilanz zum 31. März 2008

<b>PASSIVA</b>	<b>Stand 31.03.08</b>	<b>Stand 31.12.07</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	19.846.035,00	19.846.035,00
2. Kapitalrücklage	80.533.831,65	79.952.454,18
3. Ergebnisvortrag	132.200.763,45	138.129.128,19
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	232.580.630,10	237.927.617,37
Anteile Minderheitsgesellschafter	404.662,15	117.077,99
	<b>232.985.292,25</b>	<b>238.044.695,36</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	49.198.904,52	51.712.900,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.870.032,74	114.477.258,34
3. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	173.652.505,61	173.833.151,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	622.988,67	601.236,74
	<b>352.344.431,54</b>	<b>340.624.547,20</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	11.584.127,77	12.630.785,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	371.396.383,11	300.308.385,10
3. Erhaltene Anzahlungen	4.479.105,89	2.915.917,27
4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.405.793,84	26.459.011,09
6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	14.231.667,88	10.735.214,04
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	1.593.333,21	974.448,33
8. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	1.446.167,53	2.143.359,37
9. Sonstige Verbindlichkeiten	21.980.603,79	16.903.292,13
	<b>443.117.183,02</b>	<b>373.070.412,71</b>
	<b>1.028.446.906,81</b>	<b>951.739.655,27</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2008

	2008		2007
	€		€
01. Umsatzerlöse			
a) Verkauf an private Investoren	17.564.274,98		15.873.119,82
b) Verkauf an institutionelle Investoren	80.162,99		2.898.242,30
c) Mieteinnahmen	10.598.154,09		3.501.378,68
d) Erbbauzinsen	3.409.378,40		2.233.293,04
e) Verwaltungstätigkeiten	7.333.489,43		0,00
		<b>38.985.459,89</b>	<b>24.506.033,84</b>
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-208.105,56	3.518.396,94
03. Erträge aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien		2.390.990,00	1.656.684,02
04. Sonstige betriebliche Erträge		367.227,34	1.695.985,34
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Hausbewirtschaftung	-7.241.452,74		-2.890.700,08
b) Aufwendungen aus Verwaltertätigkeiten	-493.287,53		0,00
c) Verkauf von Grundstücken	-16.804.595,10		-15.398.021,11
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-60.264,20		-62.210,72
		<b>-24.599.599,57</b>	<b>-18.350.931,91</b>
06. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.178.633,10		-2.898.171,09
b) Soziale Abgaben	-266.805,08		-202.011,68
		<b>-6.445.438,18</b>	<b>-3.100.182,77</b>
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-133.937,04	-52.467,10
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.627.314,72	-3.689.863,08
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		275.900,00	998.368,58
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		183.452,05	3.167.952,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.100.888,47	-3.739.397,55
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-7.912.254,26</b>	<b>6.610.578,84</b>
13. Steuern vom Ertrag		2.146.694,05	-2.542.795,63
<b>14. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>-5.765.560,21</b>	<b>4.067.783,21</b>
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		155.952,30	727.668,93
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		-5.921.512,51	3.340.114,28
		<b>-5.765.560,21</b>	<b>4.067.783,21</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		-0,30	0,17
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		-0,30	0,16



## Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2008

	2008 €	2007 €
01. Jahresüberschuss	- 5.765.560,21	4.067.783,21
02. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	133.937,04	52.467,10
03. Verlust (+)/Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	- 2.390.990,00	- 1.656.684,02
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken	0,00	0,00
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	581.377,47	769.121,00
07. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 275.900,00	- 998.368,58
08. Bereinigung Auflösung Bad Will (-)	0,00	0,00
09. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	131.631,86	0,00
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	- 2.513.995,99	2.538.172,84
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	337.358,39	- 195.608,50
12. Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 57.101.987,75	- 110.300.534,74
13. Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen und der langfristigen zahlungsunwirksamen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	56.337.156,12	70.451.018,54
<b>14. Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>- 10.526.973,07</b>	<b>- 35.272.633,15</b>
15. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	0,00	0,00
16. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	- 1.047.002,00	- 658.830,98
17. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	- 16.758.723,58	0,00
18. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	- 45.859,09	- 114.547,64
<b>19. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 17.851.584,67</b>	<b>- 773.378,62</b>
20. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	14.392.774,40	0,00
21. Auszahlung (-) / im Vorjahr: Einzahlung (+) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	7.746.290,48	0,00
22. Einzahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen (+) abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten (-)		- 112.735,50
23. Auszahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen an assoziierte Unternehmen (-) abzüglich erhaltener Ausschüttungen (+)	112.250,36	- 2.935.747,93
24. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen und Schuldverschreibungen (-)	- 180.646,00	- 117.853,62
25. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	0,00	422.427,84
<b>26. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.070.669,24</b>	<b>- 2.743.909,21</b>
27. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 14, 19, 26)	- 6.307.888,50	- 38.789.920,98
28. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	137.577.033,20	154.552.640,91
29. Effekte aus Währungsumrechnungen	- 6.852,23	0,00
<b>30. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>131.262.292,47</b>	<b>115.762.719,93</b>
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Zinsen	744.860,85	303.700,68
Auszahlungen aus Zinsen	- 8.799.742,92	- 2.860.084,31
Erstattete Steuern	0,00	125.922,56
Gezahlte Steuern	843.705,77	- 1.230.526,41

## Konzern-Eigenkapitalveränderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2008

### Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis zum 31. März 2007:

#### Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €	Minderheits- gesellschafter €	Summe €
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>19.347.784,00</b>	<b>74.068.092,93</b>	<b>89.661.260,85</b>	<b>183.077.137,78</b>	<b>-20.055,54</b>	<b>183.057.082,24</b>
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktienoptionen	81.335,00	341.092,84		422.427,84		422.427,84
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm		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
<b>Stand 31.03.2007</b>	<b>19.429.119,00</b>	<b>75.178.306,77</b>	<b>93.001.375,13</b>	<b>187.608.800,90</b>	<b>707.613,39</b>	<b>188.316.414,29</b>

### Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis zum 31. März 2008:

#### Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €	Minderheits- gesellschafter €	Summe €
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>19.846.035,00</b>	<b>79.952.454,18</b>	<b>138.129.128,19</b>	<b>237.927.617,37</b>	<b>117.077,99</b>	<b>238.044.695,36</b>
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktienoptionen				0,00		0,00
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm		581.377,47		581.377,47		581.377,47
Währungsumrechnungsdifferenz			-6.852,23	-6.852,23		-6.852,23
Zugang Minderheitenanteile				0,00	131.631,86	131.631,86
Konzernjahresüberschuss			-5.921.512,51	-5.921.512,51	155.952,30	-5.765.560,21
<b>Stand 31.03.2008</b>	<b>19.846.035,00</b>	<b>80.533.831,65</b>	<b>132.200.763,45</b>	<b>232.580.630,10</b>	<b>404.662,15</b>	<b>232.985.292,25</b>

Dreimonatsbericht 2008  
Aufstellung einbezogener Unternehmen  
Anlage 1 zu den Ergänzenden Anhangangaben

■ ■ ■ Aufstellung der in den Konzernabschluss  
zum 31. März 2008 einbezogenen Unternehmen

SOMMERSTRASSE FÜRTH GmbH, Köln	100 %
Vivacon Karlsbad GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development GmbH & Co. KG, Köln	100 %
VD-Office Rheinauhafen GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
yoo Deutschland GmbH, Köln	50 %
yoo Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
yoo München GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG, Köln	100 %
GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II KG, Köln	100 %
MAPLE LEAF GERMANY TWO GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln	100 %
GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG)	100 %
GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Grundstücks II GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II KG)	100 %
VIVAPROTECT Assekuranzkontor für Wohnungswirtschaft GmbH, Köln	90 %
Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Asset Management GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Karlsbad Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
VD-Office Rheinauhafen Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
yoo Hamburg Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
yoo München Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
Vogtländische Baugesellschaft Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Verwaltung GmbH, Köln	100 %
GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs II-GmbH, Köln	100 %
Vivacon Rheinruhr Portfolio I. Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %

Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Asset Management Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Real Estate Management GmbH, Köln	100 %
Vivacon Grundstücks Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Finance S.A.R.L., Luxemburg	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio IX./2006 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XII./2006 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Allgemeine Verwaltungsgesellschaft, Köln (ehemals Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln)	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2006 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2006 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
SOMMERSTRASSE FÜRTH Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über SOMMERSTRASSE FÜRTH 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 %
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. KG, Essen)	100 %
German Ground Lease Finance S.A. Luxemburg	0 %
German Ground Lease Finance S.A. II Luxemburg	0 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Stadtbad Mülheim GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Stadtbad Mülheim Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Köln-Lindenthal GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development Köln-Lindenthal Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft I. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft I. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft II. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft II. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft III. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft III. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft IV. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft IV. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Development Projektgesellschaft V. GmbH & Co. KG, Köln	100 %

Vivacon Development Projektgesellschaft V. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	
(ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 Verwaltungs GmbH, Köln)	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio III./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon CEE a.s., Prag	100 %
Level 4 Network GmbH, Köln	51 %
Vivacon Privatinvestoren Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Denkmal Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Denkmal GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Geistinger Park Hennef Verwaltungs GmbH, Köln	
(über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Geistinger Park Hennef GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Privatinvestoren Vertriebsverwaltungs GmbH, Köln	
(über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Privatinvestoren Vertriebs GmbH & Co. KG, Köln	
(über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Neubau Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Neubau GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XI./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2007 GmbH, Köln	100 %
Hestia I Properties Frankenland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Hestia One Management GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %

Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XX./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXV./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXVI./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXVII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXVIII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXIX./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXX./2007 GmbH, Köln	100 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 GmbH & Co. KG, Köln	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio II./2007 GmbH	94,8 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH	100 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio III./2007 GmbH	94,8 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH	100 %
Vivacon Grundstückseigentumsverwaltungs III./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Grundstückseigentums III. 1./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Grundstückseigentums III. 2./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties DRITTE GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Grundstückseigentums III. 3./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties VIERTE GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Grundstückseigentums III. 4./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Grundstückseigentums III. 5./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXXII./2007 GmbH, Köln	100 %

Vivacon Erwerber Portfolio XXXIII./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XXXV./2007 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXI./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XXXV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Baden-Württemberg GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Bayern GmbH, Köln	100 %
Vivacon Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Bremen und Umland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Deutz-Kalker-Bad GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Deutz-Kalker-Bad-Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Frankenland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Hamburg und Umland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Hannover und Umland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Bayern GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Bremen und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Frankenland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Hamburg und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Hannover und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Mitteldeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Münsterland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Neue Bundesländer GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Norddeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio östliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Rheinland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Süd-West-Deutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio Westfalen GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilienportfolio westliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Mitteldeutschland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Münsterland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Neue Bundesländer GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Norddeutschland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio östliche Großstädte GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Rheinland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Main-Neckar GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Ruhr GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio Süd-West-Deutschland GmbH, Köln	100 %
Vivacon Villenquartier Wiesbaden GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Villenquartier Wiesbaden Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %



Vivacon Erwerber Portfolio Westfalen GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio westliche Großstädte GmbH, Köln	100 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VI./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VIII./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
Vivacon Development Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio IV./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
Vivacon Development Harvesethuder Weg III. GmbH & Co. KG, Hamburg (über Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG)	99,7 %
Vivacon Grundstückeigentums III. 6./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG)	100 %
yoo Berlin GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
yoo Berlin Verwaltungs GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
VD Berlin-Mitte Luisenstadt Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
APV Alsterproperty Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Seevetal	94,6 %

#### **Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis zum 31. März 2008:**

Curanis Holding GmbH, Munster	80 %
Novaris GmbH, Munster (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
Curanis Wohnimmobilien GmbH (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
Curanis Gewerbeimmobilien GmbH (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
caventis GmbH, Munster (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
Dr. Wilhelm Tiemann Wohnungsverwaltung GmbH (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
Curanis Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
H+B Gesellschaft f. Haus- und Bauservice GmbH (über Curanis holding GmbH, Munster)	80 %
Vivacon Erwerber Portfolio I./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio I./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
VD Berlin-Mitte Luisenstadt Verwaltungs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
Hestia 1 Properties Nürnberg GmbH & Co. KG, Köln	100 %

## Impressum

**Verantwortlich:**

**Vivacon AG**

Bayenthalgürtel 4

50968 Köln

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

Fax +49 2 21 1 30 56 21-950

**IR-Kontakt:**

**Head of Corporate Finance/IR**

Sven Annutsch

Tel. +49 2 21 1 30 56 21-630

Fax +49 2 21 1 30 56 21-950

Sven.Annutsch@vivacon.de

**Fotomaterial:**

Vivacon AG

**Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Quartalsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

**Hinweis**

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).