

Vivacon AG  
Halbjahresbericht 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.

# Halbjahresbericht 2008

## Inhalt

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	03
<b>Zwischenlagebericht</b>	12
<b>Ergänzende Anhangangaben</b>	18
<b>Konzernbilanz</b>	28
<b>GuV</b>	30
<b>Kapitalflussrechnung</b>	32
<b>Eigenkapitalveränderung</b>	33
<b>Aufstellung einbezogener Unternehmen</b>	34
<b>Impressum</b>	42

■■■ Finanzkennzahlen

in Mio. €	2. Quartal 2008	2. Quartal 2007	30.06.2008	30.06.2007
Transaktionsvolumen	108,8	262,6	146,1	328,4
Umsatzerlöse	39,5	33,0	78,5	57,5
Gesamtleistung	73,0	50,6	114,5	81,9
EBIT	17,1	12,7	19,9	18,9
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	5,8	11,7	-0,1	15,0
EPS – unverwässert – (in EUR)	0,29	0,60	0,0	0,77
EPS – verwässert – (in EUR)	0,29	0,57	0,0	0,74
Investitionen (ohne Unternehmenserwerbe)	28,2	3,5	29,3	4,3
Anzahl Mitarbeiter (Durchschnitt)	799	90	794	84
Gezeichnetes Kapital			19,8	19,8
Eigenkapital			234,1	238,0
Bilanzsumme			1.049,2	951,7

# Halbjahresbericht 2008

## Vorwort des Vorstandes



**Michael Jung**  
Sprecher des Vorstandes

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nachdem in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres der Fokus unserer Geschäftstätigkeit auf der Bestandsoptimierung lag, erfolgten im 2. Quartal die ersten Transaktionen. Neben dem Verkauf von mehr als 2.000 Wohn- und Geschäftseinheiten haben wir in mehreren Transaktionen Erbbauzinsportfolios in einem Volumen von rund EUR 2 Mio. Cash Flow p.a. akquiriert. Hier zeigen sich die Erfolge der strategischen Ausrichtung, uns auch auf die direkte Akquisition von Erbbaurechtsgrundstücken zu konzentrieren und dadurch unabhängig vom Portfoliogeschäft zu werden. Um flexibel auf Marktopportunitäten reagieren und verstärkt weitere Erbbauzinsportfolios akquirieren zu können, hat die Vivacon AG Ende April 2008 eine Wandelschuldverschreibung zu günstigen Konditionen in Höhe von EUR 24 Mio. begeben. Diese wurde vollständig von Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, gezeichnet und übernommen.

Zudem fand im abgelaufenen Quartal die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft statt. Insbesondere wurde hier eine Erhöhung der Dividende für das vergangene Geschäftsjahr 2007 auf EUR 0,50 pro Aktie beschlossen. Dies bedeutet eine Steigerung um 25% gegenüber dem Vorjahr und lässt unsere Aktionäre am wachsenden Ertrag der Gesellschaft teilhaben.

### ■ ■ ■ Zahlen und Daten

Das Transaktionsvolumen der Vivacon AG für das 2. Quartal 2008 erreichte EUR 108,8 Mio. gegenüber EUR 262,6 Mio. in 2007. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch den Bereich Institutionelle Investoren bestimmt. Im abgelaufenen Quartal erfolgte nur eine Transaktion mit einem Volumen von EUR 80 Mio. während im Vorjahresquartal der größte Verkauf der Unternehmensgeschichte mit einem Transaktionsvolumen von EUR 220 Mio. erfolgte. Im 1. Halbjahr 2008 beträgt das Transaktionsvolumen EUR 146,1 Mio. nach einem Volumen von EUR 328,4 Mio. im 1. Halbjahr 2007. Neben der größten Portfoliotransaktion war das Transaktionsvolumen des Vorjahres auch durch den Verkauf des eigenen Bürogebäudes »Rheinuhafen« in Höhe von rund EUR 26 Mio. positiv beeinflusst.



Visualisierung Musterwohnung Am Clarenbach, Köln



Visualisierung Musterwohnung Am Clarenbach, Köln



Visualisierung Am Clarenbach, Köln

Der Umsatz erreichte im 2. Quartal 2008 EUR 39,5 Mio., ein Anstieg von 20 % gegenüber EUR 33,0 Mio. im Vergleichsquarter 2007. Dieser Umsatzanstieg ist wesentlich auf die neu akquirierte Curanis zurückzuführen (EUR 4,5 Mio.) sowie auf einen Anstieg der Erbbauzinsen (+ 52 % auf EUR 3,4 Mio.) und der Mietumsätze (+ 65 % auf EUR 10,6 Mio.). Damit wurden im 2. Quartal 2008 47 % der Umsätze mit wiederkehrenden Einnahmen aus Erbbauzinsen, Mieten und Property Management erzielt. Der Portfolioverkauf im 2. Quartal 2008 erfolgte als Share Deal, wodurch kein Umsatz ausgewiesen wird. Dies führte im Wesentlichen zu dem Umsatzrückgang Institutionelle Investoren um EUR 12,3 Mio. auf EUR 0,7 Mio. Im 1. Halbjahr 2008 stieg der Konzernumsatz um 36 % auf EUR 78,5 Mio. und der Anteil wiederkehrender Umsätze beträgt 51 %.

Das EBIT konnte im Vergleich zum Vorjahresquarter um 35 % auf EUR 17,1 Mio. gesteigert werden. Im 1. Halbjahr 2008 entspricht dies einem EBIT von EUR 19,9 Mio. (1H 2007: EUR 18,9 Mio.). Positiv hat sich der Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke mit einem jährlichen Cash Flow von rund EUR 2 Mio. im abgelaufenen Quartal ausgewirkt und bestätigt die strategische Entscheidung der Gesellschaft, sich in diesem Bereich zu verstärken. Zudem verdeutlicht das Ergebnis, dass die Vivacon AG nicht mehr von Portfoliotransaktionen abhängig ist. Die Inflation ist im 2. Quartal weiter gestiegen, was prinzipiell positiv für das Geschäftsmodell ist, da sich die Erbbauzinsen automatisch und zu 100 % mit der Inflation erhöhen.

Der Konzernjahresüberschuss des 2. Quartals 2008 betrug EUR 7,0 Mio. nach EUR 11,4 Mio. im Vorjahresquarter. Im 1. Halbjahr ergibt sich somit ein Konzernjahresüberschuss von EUR 1,2 Mio. (1H 2007: EUR 15,5 Mio.). Der Gewinn pro Aktie belief sich im 2. Quartal auf EUR 0,29 nach EUR 0,60 im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2007. Im 1. Halbjahr 2008 beläuft sich der Gewinn pro Aktie auf EUR 0,00 (1H 2007: EUR 0,77).

### ■ ■ ■ Geschäftsbereich Investment Management

Die Veräußerung eines umfangreichen Immobilienportfolios an einen institutionellen Investor im Wege des Erbbaurechtes stand im Mittelpunkt der Investment-Management-Aktivitäten des 2. Quartals. Aus dieser Transaktion mit einem vorläufigen Volumen von rund EUR 80 Mio. generiert die Gesellschaft jährliche Erbbauzinseinnahmen von anfänglich EUR 0,86 Mio. Die Veräußerung erfolgte durch Übertragung von Gesellschaftsanteilen (Share Deals). Das westdeutsche Portfolio umfasst mehr als 2.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von über 130.000 Quadratmetern. Die hier erzielten Erbbauzinseinnahmen sind erstrangig gesichert, indexiert und erstrecken sich über eine Laufzeit von 198 Jahren. Der Gewinnbeitrag aus dieser Transaktion wird im 2. Halbjahr 2008 ausgewiesen, da eine Marktbewertung der Erbbaurechtsgrundstücke erst mit grundbuchlicher Eintragung erfolgt.



Britzer Parkvillen, Berlin



Visualisierung Musterwohnung Britzer Parkvillen, Berlin



Visualisierung Luisenstadt, Berlin



Visualisierung Luisenstadt, Berlin



Weitere Transaktionen sicherten der Gesellschaft zudem Portfolios von Erbbauzins-Cash Flows. Insgesamt werden aus den im Laufe des 2. Quartals akquirierten Cash Flows zusätzliche jährliche Ansprüche in Höhe von etwa EUR 2,0 Mio. generiert. Damit steigt der Bestand an inflationsgesicherten Erbbauzinsansprüchen der Vivacon AG Ende des 2. Quartals auf rund EUR 16,2 Mio. p.a. Die Zugänge der Erbbaurechtsgrundstücke wurden überwiegend binnen des 2. Quartals bilanziell abgebildet. Insgesamt wurden damit bereits 38 % unserer Erbbauzinsen direkt von Dritten angekauft.

### ■ ■ ■ Geschäftsbereich Asset Management

Die Optimierung eines Portfolios von rund 1.000 Wohneinheiten in Salzgitter-Thiede war ein Schwerpunkt des Geschäftsbereiches Asset Management im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres. Die Quartiersentwicklung der „Gartenstadt Thiede“ sieht die Entstehung eines familienorientierten Wohnparks vor. Unter anderem soll dies durch umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz sowie eine Neuordnung und Umgestaltung der Grünflächen geschehen. In einem ersten Schritt werden 80 Wohneinheiten revitalisiert. Mit der Schaffung einer neuen Produktvielfalt wird die Vivacon AG zunächst den Leerstand der Wohnungen reduzieren, um diese dann an die Mieter zu privatisieren. Weitere umfangreiche Bestandsoptimierungen erfolgen parallel in Salzgitter-Bad sowie Salzgitter-Gebhardtshagen. Auch hier wird durch ein differenziertes Angebot eine Ansprache definierter Zielgruppen erfolgen. So richtet sich die Produktpalette neben Studenten an Alleinerziehende und Senioren.

Auch der Bereich des Property Managements über die 80 %ige Beteiligung der Vivacon AG an der Curanis-Gruppe hat sich im Verlauf des 2. Quartals positiv entwickelt. So erhöhte sich das Volumen der hier verwalteten Einheiten trotz derzeit schwierigem Marktumfeld auch in diesem Segment um weitere 5.000 Einheiten auf heute 58.000 mit einem Marktwert von mehr als EUR 4,5 Mrd. Dieser Entwicklung wurde auch mit der jüngst erfolgten Software-Umstellung und Einführung des ReLion-Systems Rechnung getragen. Das nun implementierte Berichtswesen erlaubt individuelle Auswertungen, ausgerichtet auf institutionellen Bedarf, und entspricht damit der „one-stop-shopping“-Philosophie der Vivacon AG.

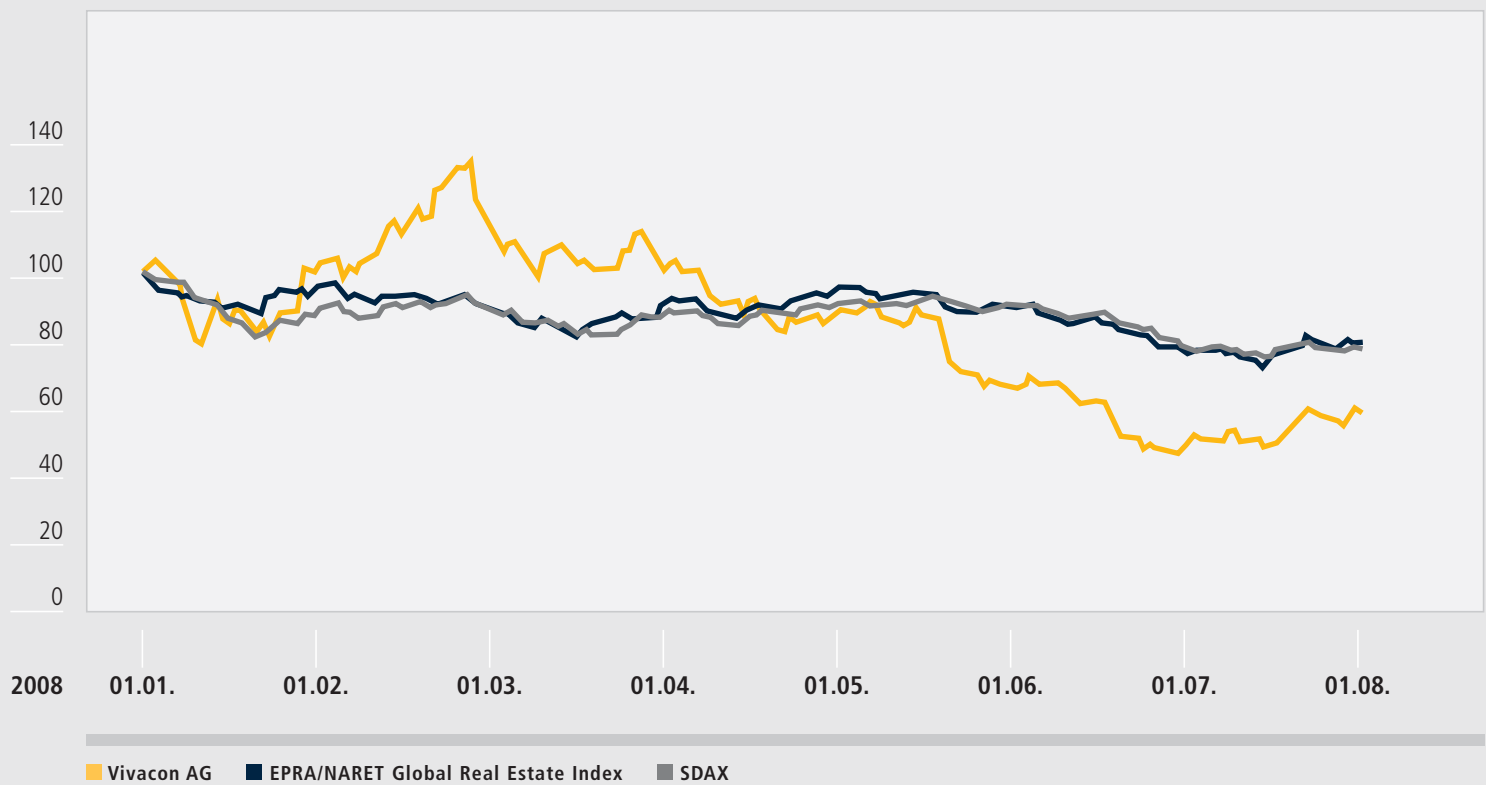
### ■ ■ ■ Geschäftsbereich Development

Nach dem Vertriebsstart von vier Projekten im Laufe des 1. Quartals verlief deren Abverkauf auch im 2. Quartal sehr erfolgreich:

Das denkmalgeschützte Barockhaus „Dalberger Hof“ in der Mainzer Innenstadt stößt bei Eigennutzern und Kapitalanlegern auf große Nachfrage. Innerhalb nur weniger Wochen konnten bereits 46 % der herrschaftlichen Eigentumswohnungen beurkundet werden. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund EUR 21 Mio.

Auch der Verkauf der Luxuswohnungen des Neubauprojektes „Am Clarenbach“ in Köln verlief nach Vertriebsstart im März 2008 im 2. Quartal sehr erfolgreich. Mit 47 % ist bereits knapp die Hälfte der 32 Wohneinheiten veräußert. Das Projekt in einer der Top-Lagen Kölns umfasst ein Gesamtverkaufsvolumen von EUR 18,2 Mio.

■ ■ ■ Entwicklung der Vivacon-Aktie  
im 1. Halbjahr 2008



Die Einführung der neuen Produktlinie „Vivacon Rendite“, die Studenten-, Manager- und Seniorenwohnungen umfasst, ist vielversprechend verlaufen. Dass das Konzept bei Kapitalanlegern gefragt ist, zeigt sich am ersten „MyStudio“-Haus, das derzeit in Bonn entsteht und für Studenten konzipiert wurde. Bereits 36 % der 60 voll ausgestatteten Komfort-Apartments mit einem Verkaufsvolumen von EUR 4,3 Mio. sind verkauft, 42 % zudem reserviert. In einem zweiten Bauabschnitt ist der Neubau von weiteren 70 Wohneinheiten geplant. Ein erstes „Living-Projekt“ in Berlin, das auf die Ansprüche von Managern ausgerichtet ist, umfasst ein Gesamtvolumen in Höhe von EUR 20 Mio. und wurde bereits fast vollständig abverkauft.

Auch das denkmalgeschützte „Palais am Stadtkai“ in Mülheim an der Ruhr, das um einen Neubau erweitert wird, erfreut sich guter Nachfrage. Nachdem die im Altbau entstehenden Wohnungen bereits nach nur wenigen Wochen verkauft wurden, startete im März 2008 der Vertrieb der 24 exklusiven Eigentumswohnungen im Neubau mit einem Gesamtverkaufsvolumen von rund EUR 16,5 Mio.

In Berlin schreitet der Vertrieb des Projektes „Britzer Parkvillen“ mit 35 beurkundeten Verkäufen (46 %) von insgesamt 76 Eigentumswohnungen voran. Diese entstehen derzeit in neun denkmalgeschützten Jugendstil-Villen des Ensembles. Das Gesamtverkaufsvolumen umfasst rund EUR 17 Mio.

Ebenfalls in Berlin, dem derzeitigen Development-Investitionsschwerpunkt der Vivacon AG, beginnt bereits im September dieses Jahres der Vertriebsstart des dritten Philippe-Starck-Objektes unter dem Label „yoo Deutschland“, parallel zu dem Auftakt der Vertriebsaktivitäten der „Luisenstadt“. Beide Projekte haben zusammen ein Verkaufsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 170 Mio. Hier entstehen dann über 400 exklusive Wohneinheiten in Top-Lagen der Bundeshauptstadt.

Zudem hat das Unternehmen im 2. Quartal einen Kaufvertrag über ein 56.000 Quadratmeter großes Areal in Kornwestheim bei Stuttgart abgeschlossen. Auf einer Bruttogeschossfläche von rund 90.000 Quadratmetern beabsichtigt die Vivacon AG neben der Revitalisierung denkmalgeschützter Bausubstanz für Büro- und Einzelhandel auch die Entwicklung von hochwertigem Wohnraum.

### ■■■ Negative Entwicklung des Aktienkurses

Nachdem der Vivacon-Aktienkurs im 1. Quartal den SDAX sowie EPRA-Index outperformed hat, hat sich der Kurs im 2. Quartal negativ entwickelt. Nach einem Schlusskurs von EUR 13,38 zum Ende des 1. Quartals 2008 schloss der Aktienkurs am 30. Juni 2008 bei EUR 6,05. Seitdem hat sich der Kurs wieder etwas erholt. Das Management hält die Aktienkursentwicklung unverändert für nicht gerechtfertigt und ist der Meinung, dass sich mittelfristig eine Erholung einstellen wird.

## ■■■ Ausblick

### **Perspektive Investment Management:**

Durch die jüngst eingegangene 10%ige Beteiligung der Vivacon AG an der Deutschen Reit AG wollen wir Kooperationsmöglichkeiten hinsichtlich der Akquisition gewerblicher Erbbaurechte ausnutzen. Der Gewerbeimmobilienbestand der Deutschen Reit birgt künftiges Akquisitionspotential für die Vivacon AG als Partner des Unternehmens.

Insgesamt erwartet das Unternehmen für das laufende Geschäftsjahr einen signifikanten Ergebnisbeitrag aus der direkten Akquisition von gewerblichen wie wohnwirtschaftlichen Erbbaurechtsgrundstücken und analysiert derzeit eine Akquisitionspipeline in zweistelligem Millionen-EUR-Bereich.

Darüber hinaus werden fortlaufend weitere Portfolios für Transaktionen bedarfsgerecht strukturiert und mit Marktteilnehmern verhandelt. Auch dies geschieht im Sinne des Geschäftsmodells stets unter der Prämisse einer Anwendung des Erbbaurechtes.

### **Perspektive Asset Management:**

Über die im Laufe des 2. Quartals neu akquirierten Bestände im Rahmen der Property-Management-Aktivitäten der Curanis-Gruppe ist die hier prognostizierte Wachstumsentwicklung bereits Ende des 2. Quartals annähernd erreicht worden (9,5%). Aktuelle Verhandlungen mit internationalen, institutionellen Bestandshaltern skizzieren bereits gute Wachstumschancen auch für 2009.

### **Perspektive Development:**

Mit Pressekonferenz vom 26. Juni 2008 bekräftigte die Vivacon AG ihr Development-Engagement in der Bundeshauptstadt. Derzeit werden hier insgesamt vier High-Class-Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 210 Mio. ausschließlich in Top-Lagen der pulsierenden Metropole realisiert.

Dabei ist die „Luisenstadt“ auf einem 12.000 Quadratmeter großen Areal mit historischer Gebäudesubstanz das derzeit größte Projekt. Die Berliner Architektin Annette Axthelm entwarf das Konzept für die 375 entstehenden Luxuswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von über 26.000 Quadratmetern. Hier trifft mit voraussichtlichem Baubeginn ab Mitte 2009 Tradition auf Moderne, werden denkmalgeschützte Objekte behutsam mit luxuriösem Neubau verknüpft.

Am Spreeufer kündigte die Gesellschaft schon für Oktober 2008 den Baubeginn des dritten Philippe-Starck-Objektes, der exklusiven Design-Linie der Vivacon AG, an. So entstehen etwa 100 Wohnungen unter dem Label „yoo Deutschland“ vis-à-vis der Friedrichstraße – eine erneut exzellente Lage, so wie die der beiden bereits erfolgreich realisierten Objekte in Hamburg und München.

Bereits in Kürze erfolgt der Baustart des Projektes „Living 106“. Das für Kapitalanleger und Selbstnutzer konzipierte Objekt der Produktlinie „Vivacon Rendite“ bietet zeitnah 60 komplett ausgestattete und Wellness-orientierte Wohnungen sowie vielfältige Serviceleistungen für anspruchsvolle Klientel.

Aber auch in anderen deutschen Metropolen steht 2008 im Privatkundengeschäft der Vertriebsstart verschiedener Projekte ausschließlich in Top-Lagen an. Aktuell bietet der Bereich Vivacon Development bundesweit Projekte in einem Volumen von insgesamt EUR 400 Mio. an. Impulse erwarten wir zudem aus einer in Verhandlung befindlichen Kooperationsvereinbarung mit einem deutschen Kreditinstitut über eine Anbieterfunktion im Bereich hochwertiger Immobilien zur Eigennutzung oder Kapitalanlage.

**Fazit:**

Die Summe der diversifizierten Geschäftsaktivitäten der Vivacon AG belegt die operative Flexibilität und Stärke des Unternehmens auch in Zeiten, in denen sich die Stimmung an deutschen Immobilienmärkten infolge der amerikanischen Subprime-Krise deutlich abgekühlt hat. Die Gesellschaft bestätigt daher die Gesamtjahresprognose eines Konzerngewinns in Höhe von EUR 60 Mio.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Jung  
Sprecher des Vorstandes

Halbjahresbericht 2008  
Zwischenlagebericht für den Zeitraum  
vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008

## A ■■■ Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### a) Geschäftsverlauf und wesentliche Geschäftsvorfälle

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 hat sich die Vivacon AG erfolgreich auf die gegenwärtige Zurückhaltung im Portfoliohandelsgeschäft eingestellt und den direkten Ankauf von Erbbaurechtsportfolios forciert, die Asset Management-Aktivitäten durch den mehrheitlichen Erwerb der Curanis-Gruppe strategisch gestärkt sowie im Geschäftsbereich Development mehrere Projekte insbesondere in den hochpreisigen Marktsegmenten konzipiert.

Im Segment „Institutioneller Vertrieb“, der die Geschäftsbereiche Portfoliohandel, Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken sowie die Asset Management-Aktivitäten des Konzerns umfasst, hat der Konzern dennoch insgesamt drei Verkäufe von Immobilienportfolios abschließen können. Im Einzelnen waren dies die folgenden Transaktionen:

Im Juni 2008 wurde ein Portfolio von in Westdeutschland gelegenen Immobilien an einen institutionellen Investor mit einem vorläufigen Wert von rund EUR 80 Mio. veräußert. Der Verkauf erfolgte unter Verwendung des Erbbaurechtsmodells. Der Konzern generiert aus diesem Verkaufsvertrag jährliche Erbbaurechtszinsen von zunächst EUR 0,9 Mio. Wie üblich werden Erbbaurechtsgrundstücke erst zum Zeitpunkt einer grundbuchlichen Sicherung bilanziell mit dem Verkehrswert erfasst, so dass im 1. Halbjahr 2008 aus diesem Vertrag kein wesentlicher Ergebnisbeitrag ausgewiesen werden konnte.

Im 1. Halbjahr 2008 wurden zwei weitere Immobilienportfolios mit zusammen rund 500 Wohneinheiten an das gemeinsam mit Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, betriebene Gemeinschaftsunternehmen mit einem Gesamtwert von EUR 26 Mio. veräußert. Dieses Immobilienportfolio wird mittelbar durch die WIAG Wohnimmobilien AG gehalten. An dieser Gesellschaft ist die Vivacon AG mit 30% beteiligt.

Die Ergebnisse aus den Verkäufen an das Gemeinschaftsunternehmen mit Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, werden im Wesentlichen innerhalb des Finanzergebnisses in dem Posten „Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen“ ausgewiesen und sind somit nicht im Ergebnis vor Steuern und Zinsen enthalten.

Dem Rückgang der Transaktionsvolumina im deutschen Wohnimmobilienmarkt begegnete die Vivacon AG mit einer Fokussierung der Ressourcen auf den direkten Ankauf von Erbbaurechtsportfolios sowie auf die Implementierung langfristiger Verwertungsstrategien für die Immobilienportfolios. Im 1. Halbjahr wurden insgesamt Erbbaurechtsportfolios mit einem Erbbaurechtszins von insgesamt EUR 2,0 Mio. erworben. Die Marktbewertung dieser Erbbaurechtsgrundstücke auf der Basis einer „Discounted Cash Flow“-Methode führt im Wesentlichen zu dem ausgewiesenen Nettogewinn aus der Marktwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der bei der Bewertung zur Anwendung kommende Diskontierungssatz hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2007 nicht verändert.

Der Konzern hat im 1. Halbjahr im gegenwärtigen Marktumfeld weiterhin gezielt Immobilienportfolios erworben. Hieraus stehen zum 30. Juni 2008 bereits rund 6.000 Wohn- und Geschäftseinheiten für die weitere Vermarktung für das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres 2008 zur Verfügung.

Zusätzlich wurde im 1. Halbjahr das Dienstleistungsangebot der Vivacon-Gruppe um den Bereich der Verwaltungstätigkeiten durch den mehrheitlichen Erwerb der Curanis-Gruppe erweitert. Die Curanis-Gruppe zählt zu den führenden Immobilienverwaltern in Deutschland und hat gegenwärtig rund 58.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung.

Im Geschäftssegment „Private Investoren“, das das Bauträgergeschäft des Konzerns umfasst, wurden insgesamt 209 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 40 Mio. veräußert. Unter Berücksichtigung des im Vergleichszeitraum des Vorjahres im Transaktionsvolumen enthaltenen Verkaufs der zukünftig von dem Vivacon-Konzern genutzten Büroimmobilie im Kölner Rheinauhafen konnte die Vivacon AG die positive Entwicklung des Vorjahres fortführen. Insbesondere die Vertriebsfolge von neuen Objekten im Bereich Denkmalsanierung und Designimmobilien haben hierzu beigetragen. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres wurden des Weiteren die Vertriebsstarts der yoo-Projekte in Berlin und Düsseldorf sowie eines Projektes in Hamburg-Harvestehude vorbereitet. Diese initiierten Projekte werden dazu führen, dass sich das kontrahierte Projektvolumen deutlich auf rund EUR 500 Mio. erhöhen wird.

Die Hauptversammlung im Mai 2008 hat die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie beschlossen. Um flexibel auf Marktopportunitäten reagieren und Erbbauzinsportfolios akquirieren zu können, hat die Vivacon AG Ende April 2008 eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 24 Mio. begeben. Diese wurde vollständig von Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, gezeichnet und übernommen.

## b) Ertragslage

Die für den Konzern wesentliche operative Kennziffer ist das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise). Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Umsatzerlöse im Segment „Institutionelle Investoren“ lassen aufgrund der jeweiligen Strukturierungsalternativen nicht unmittelbar auf den Umfang der im Berichtsjahr durchgeführten Verkaufsvolumina schließen. In der Regel erfolgt die Strukturierung der Transaktionen im Rahmen eines Verkaufs von Gesellschaftsanteilen. Je nach Finanzierungsstruktur des veräußerten Portfolios sowie der Buchwerte der bei einem Verkauf im Erbbaurecht als Marge verdienten Grundstücke variiert daher der nach IFRS ausgewiesene Umsatzerlös. Die Entwicklung des Transaktionsvolumens im Konzern (einschließlich des Verkaufs zweier Portfolios an das gemeinsam mit Forum betriebene Joint Venture) stellt sich wie folgt dar:

	2008 in Mio. €	2007 in Mio. €	Entwicklung in %
Private Investoren	40,1	63,6	-36,9 %
Institutionelle Investoren	106,0	246,8	-60,0 %
<b>Transaktionsvolumen</b>	<b>146,1</b>	<b>328,4</b>	<b>-55,5 %</b>



Im Konzern konnte das Transaktionsvolumen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert nicht gehalten werden. Der Rückgang ist in erster Linie auf das Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“ zurückzuführen. Die Vivacon AG konnte sich hier nicht dem allgemeinen Markttrend entziehen. Auf vergleichbarer Basis – im Vorjahr war der Verkauf des Projektes Rheinauhafen mit einem Volumen von EUR 26,4 Mio. im Transaktionsvolumen enthalten – stieg das Transaktionsvolumen im Segment „Private Investoren“ um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Geschäftssegment „Private Investoren“ führten die Platzierungserfolge bei dem Projekt yoo München sowie bei den Developmentsprojekten „Clarenbachkanal“ in Köln und „Chausseestraße“ in Berlin zum ausgewiesenen Anstieg des Transaktionsvolumens. Das notarielle Beurkundungsvolumen des Geschäftsjahres 2008 im Geschäftsfeld „Private Investoren“ betraf insgesamt 209 Einheiten (Vorjahr: 206 Einheiten). Insgesamt hat der Konzern die strategische Positionierung hin zu hochwertigen Wohneinheiten weiter forciert.

Die Umsatzerlöse des Konzerns erhöhten sich von EUR 57,5 Mio. im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres auf EUR 78,5 Mio. im 1. Halbjahr 2008. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Curanis-Gruppe und der Erhöhung des Immobilienbestandes die Umsatzerlöse nur eingeschränkt vergleichbar sind. Die Umsatzerlöse im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“ gingen hierbei marktbedingt von EUR 15,9 Mio. auf EUR 0,8 Mio. zurück. In der Berichtsperiode erfolgten alle Verkäufe als „Share Deal“, bei dem nur die Marge als Umsatzerlös ausgewiesen wird. Demgegenüber stiegen die Mieterlöse um EUR 11,3 Mio. auf EUR 21,2 Mio. sowie die Erlöse aus den Asset Management-Dienstleistungen aufgrund des Erwerbs der Curanis-Gruppe auf EUR 11,9 Mio. Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2008 Umsatzerlöse aus Erbbaurechtszinsen in Höhe von EUR 6,8 Mio. erzielt.

Die Umsatzerlöse im Geschäftssegment „Private Investoren“ erhöhten sich um EUR 10,5 auf EUR 39,4 Mio. im Berichtsjahr.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen im Segment „Institutionelle Investoren“ belief sich im 1. Halbjahr 2008 auf EUR 20,1 Mio. (Vorjahr: EUR 18,8 Mio.). Das Geschäftsfeld „Private Investoren“ hat insgesamt ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erzielt.

Die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtsjahr deutlich an. Die Steigerung des Personalaufwandes von EUR 6,9 Mio. auf EUR 13,8 Mio. ist ausschließlich auf die Konsolidierung der Curanis-Gruppe zurückzuführen. Der für die Curanis-Gruppe ausgewiesene Personalaufwand beläuft sich auf EUR 7,9 Mio. im 1. Halbjahr 2008.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 11,7 Mio. auf EUR 14,1 Mio. resultiert insbesondere aus dem Einbezug der Curanis-Gruppe, die in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. ausweist. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im 1. Halbjahr 2008 Aufwendungen aus Marktwertänderungen von Inflationssicherungsvereinbarungen in Höhe von EUR 7,6 Mio. enthalten.

Das ausgewiesene Ergebnis vor Steuern und Zinsen des Konzerns enthält Nettogewinne aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Wert in Höhe von EUR 18,3 Mio.

Das negative Finanzergebnis (ohne den ausgewiesenen Ertrag aus assoziierten Unternehmen) beträgt im Berichtsjahr 2008 EUR 19,0 Mio. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde ein positives Finanzergebnis von EUR 0,7 Mio ausgewiesen. Diese Entwicklung resultiert auch aus den positiven Wertänderungen von Zinssicherungsverträgen während des 1. Halbjahres des Vorjahres in Höhe von EUR 8,5 Mio. Im Berichtsjahr führten die Wertänderungen der Zinssicherungsgeschäfte zu einem Ertrag von EUR 2,4 Mio. Der Konzern hat sich im Rahmen der Verbriefung von Erbbaurechtszinsen gegen Schwankungen des kurzfristigen Zinssatzes abgesichert. Des Weiteren führte die Finanzierung des höheren zum Weiterverkauf gehaltenen Immobilienbestandes zu der Erhöhung des ausgewiesenen Zinsaufwandes.

Der ausgewiesene Jahresüberschuss verminderte sich insgesamt aufgrund des in diesem Halbjahr geringeren Ergebnisbeitrages aus dem Portfoliohandel von EUR 15,5 Mio. auf EUR 1,2 Mio.

#### **c) Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2007 um EUR 97 Mio. auf EUR 1.049 Mio. erhöht. Im Anlagevermögen resultiert der Zuwachs im Wesentlichen aus den in 2008 neu erworbenen langfristig im Bestand des Konzerns verbleibenden Erbbaurechtsgrundstücken sowie dem Firmenwert aus dem Erwerb der Curanis Holding GmbH. Der Anstieg des Kurzfristigen Vermögens resultiert in erster Linie aus den Vorleistungen in den Development-Projekten sowie aus dem Anstieg der Sonstigen Vermögenswerte. Dieser Anstieg der Sonstigen Vermögenswerte gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2007 resultiert aus den hier ausgewiesenen Ansprüchen auf die Übertragung von Erbbaurechtsgrundstücken. Die Finanzierung der Immobilienportfolios ist in der Regel als grundbuchbesicherte Immobilienfinanzierung strukturiert und die Laufzeiten korrespondieren prinzipiell zur geplanten Haltedauer der zum Verkauf vorgesehenen Immobilienportfolios.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen die Finanzierung der Projekte im Denkmal- und Designsegment sowie im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“. Die erworbenen Immobilienpakete und -projekte werden auf der Aktivseite innerhalb der zum Verkauf bestimmten Immobilien ausgewiesen. Die langfristige Finanzierung des Konzerns erfolgt weiterhin ausschließlich über die Verbriefung von Erbbaurechtszinsen sowie über die im Berichtsjahr begebene Wandelanleihe in einem Volumen von EUR 24,0 Mio. Die weiteren langfristigen Bankverbindlichkeiten betreffen die langfristige Finanzierung eines Immobilienportfolios sowie die Finanzierung des Erwerbs der Curanis Holding GmbH.

#### **d) Finanzlage**

In der Hauptversammlung der Vivacon AG wurde die Zahlung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie beschlossen. Die Dividendenausschüttung beträgt insgesamt EUR 9,9 Mio.

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern liquide Mittel in Höhe von EUR 78 Mio. aus Kaufpreiseingangskonten auf, die nicht zur allgemeinen Finanzierung des Konzerns zur Verfügung stehen. Die Vivacon AG befindet sich gerade in der Umsetzungsphase einer dritten Verbriefung von Erbbaurechtszinsen. Ein Abschluss dieser Transaktion wird für das dritte Quartal des laufenden Geschäftsjahres erwartet.

## B ■■■ Chancen- und Risikobericht

Die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 dargestellten Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung des Konzerns können weiterhin wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Konzerns haben. Im Folgenden sind die wesentlichen Änderungen der Chancen und Risiken seit dem Beginn des Geschäftsjahres dargestellt:

Die von den amerikanischen Immobilienmärkten ausgehenden Unsicherheiten an den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten betreffen den Konzern zwar nicht direkt. Der Fokus des Konzerns liegt im Segment „Institutioneller Vertrieb“ ausschließlich auf deutschen Wohnimmobilien, die im internationalen Vergleich hohe Renditen aufweisen. Käufer von deutschen Wohnimmobilien sind internationale Immobilieninvestoren aus unterschiedlichen Ländern. Der deutsche Immobilienmarkt konnte sich dennoch aufgrund der verminderten Refinanzierungsmöglichkeiten nicht von der globalen Entwicklung absetzen. Die Vivacon AG beobachtet zwar ein grundsätzlich hohes Interesse an deutschen Wohnimmobilien, die gegenwärtigen Transaktionsvolumina fallen allerdings deutlich hinter den Volumina der Vorjahre zurück. Der Vorstand begegnet dieser Entwicklung mit der Fokussierung der Ressourcen auf den direkten Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücksportfolien sowie dessen kurz- und langfristige Finanzierung.

Der Vorstand ist davon überzeugt, mit den bisher ergriffenen Maßnahmen die Risiken des Geschäfts zu beherrschen und hinreichend abgedeckt zu haben.

## C ■■■ Bericht zu wesentlichen Geschäften mit nahestehenden Personen

In der Berichtsperiode haben keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen außer den bereits dargestellten Verkäufen von Immobilienportfolios an die WIAG Wohnimmobilien AG stattgefunden.

## D ■■■ Ausblick auf das Geschäftsjahr 2008

Der Auftragsbestand nach IFRS zum 30. Juni 2008 in Höhe von EUR 77,5 Mio. (30. Juni 2007: EUR 122,9 Mio.) sowie die für das 2. Halbjahr geplanten Vertriebsstarts stellen eine gute Basis für das Geschäftsjahr 2008 im Segment „Private Investoren“ dar. Im Segment „Institutionelle Investoren“ erwarten wir auf der Basis der gegenwärtig geführten Gespräche und vor dem Hintergrund der konkreten Umsetzung der kurz- und langfristigen Finanzierungen von Erbbaurechtsgrundstücks-Cash Flows mit einem wesentlichen Ergebnisbeitrag aus diesem Segment. Wir bekräftigen, das Vorjahresergebnis im Geschäftsjahr 2008 wie angekündigt auf rund EUR 60,0 Mio. zu steigern.

Köln, im August 2008

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

Halbjahresbericht 2008  
Ergänzende Anhangangaben zum  
Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2008

## A ■■■ Allgemeine Angaben zum Abschluss

Der im Quartalsbericht der Vivacon AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 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 mit nachfolgend genannter Ausnahme denen, die auf den Konzernabschluss des Gesamtjahres angewendet wurden.

Die Methoden der Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht der Vivacon AG für das Geschäftsjahr 2007 dargestellt. Der Geschäftsbericht ist im Internet zum Herunterladen (<http://www.vivacon.de>) sowie in gedruckter Form bei der Gesellschaft erhältlich.

## B ■■■ Änderungen im Konsolidierungskreis

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 wurden aufgrund von Immobilienan- und -verkäufen weitere Gesellschaften neu gegründet und veräußert. Die zum 30. Juni 2008 in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen sowie die Zugänge zum Konsolidierungskreis im Berichtsquartal 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 sowie dem Erwerb der Anteile an der nunmehr unter yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG firmierenden Gesellschaft sämtliche 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 abschließendem 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. Bei dem Erwerb der yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG handelt es sich nicht um einen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3.4, da die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbes keinen Geschäftsbetrieb unterhielt.

Im März 2008 wurden die nachfolgend genannten Gesellschaften an die mit Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, betriebenen Gemeinschaftsunternehmen 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 30. Juni 2008 verfügt die Vivacon AG daher mittelbar über jeweils 30 % der Anteile an den vorgenannten Gesellschaften. Die Gesellschaften werden daher in den Konzernzwischenabschluss der Vivacon AG zum 30. Juni 2008 nach der Equity-Methode einbezogen. Insgesamt verfügt das Joint-Venture zum 30. Juni 2008 über einen Immobilienbestand von 4.356 Wohneinheiten.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. Juni 2008 veräußerte der Konzern ein Immobilienportfolio mit insgesamt rund 2.000 Einheiten. Die Übertragung der Immobilienportfolios erfolgte durch Übertragung von Gesellschaftsrechten an insgesamt 22 Gesellschaften

Die Gesellschaften sind daher zum 30. Juni 2008 nicht mehr in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Das aus diesen Veräußerungen resultierende Transaktionsvolumen beträgt insgesamt EUR 80 Mio. Aufgrund der Abwicklung in Form einer Übertragung von Gesellschaftsrechten wurde nur ein geringer Teil des Transaktionsvolumens als Umsatzerlöse des Konzerns ausgewiesen. Die Umsatzerlöse im Geschäftssegment Portfoliohandel betragen insgesamt EUR 0,8 Mio.

## C ■■■ Erläuterungen zur Bilanz

### a) Firmenwert

Die Erhöhung des Firmenwerts resultiert ausschließlich aus dem Erwerb der Curanis Holding GmbH. Mit abschließendem 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 im Bestand des Konzerns befindlichen Immobilienportfolios. Die Curanis Holding GmbH ist eine der marktführenden Hausverwaltungsgesellschaften in Deutschland. Die Gesellschaften der Curanis-Gruppe beschäftigten zum Zeitpunkt des Erwerbs im Konzern ca. 600 Mitarbeiter und verwalteten insgesamt circ 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 4,0 Mrd. In 2007 hat die Gesellschaft Umsatzerlöse von EUR 21,2 Mio. ausgewiesen und erzielt dabei eine Ergebnismarge (vor Steuern und Zinsen) von ca. 11,5 %. Der Kauf der Unternehmensgruppe erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2008.

Die Curanis Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften sind in den Konzernabschluss der Vivacon AG seit dem 1. Januar 2008 einbezogen. Der vorläufige Kaufpreis für den vorgenannten Anteilerwerb beträgt EUR 18,75 Mio. und wurde auf der Basis der Übernahmebilanz zum 1. Januar 2008 endgültig festgestellt. Der Curanis-Konzern weist zum Erwerbszeitpunkt im Wesentlichen Forderungen (EUR 3,2 Mio.) und Liquide Mittel (EUR 2,1 Mio) aus. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Erwerbszeitpunkt 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 Übernahmezeitpunkt dar. Die Allokation des den Wert des übernommenen Reinvermögens übersteigenden Kaufpreises ist noch nicht abschließend erfolgt und wird daher im Folgequartal 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 im Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2008	1,0
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. April bis zum 30. Juni 2008	25,2
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes im Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2008	2,4
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes im Zeitraum 1. April bis zum 30. Juni 2008	15,9
<b>Fair Value 30. Juni 2008</b>	<b>392,5</b>

Die Entwicklung der Verkehrswerte im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2008 reflektiert im Wesentlichen Zugänge von Erbbaurechtsgrundstücken sowie die in diesem Quartal vorgenommenen Verkehrswertanpassungen. Die Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis zum 30. Juni 2008 resultieren aus Ankäufen von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Erbbaurechtsgrundstücksportfolios. Übertragungen von Grundstücken aus Portfoliotransaktionen erfolgten nicht, da im Zuge der zum 30. Juni 2008 beurkundeten Portfoliotransaktionen als Marge verdienten Grundstücke zivilrechtlich aufgrund der fehlenden grundbuchlichen Sicherung noch nicht als Erbbaurechtsgrundstücke klassifiziert werden und daher als Sonstiger Vermögenswert ausgewiesen werden.

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 zum 30. Juni 2008 4,05 % (unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2007). Hierbei wurde insgesamt das gestiegene Nominalzinsniveau durch die gestiegene langfristige Inflationserwartung kompensiert, so dass das für die Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke wesentliche Realzinsniveau auf einem unveränderten Niveau liegt.

Aufgrund der Zinssensitivität bei der Anwendung des DCF-Verfahrens zur Bewertung der Erbbaugrundstücke kann es bei zukünftigen Veränderungen des Basiszinssatzes, der Inflationserwartungen und/oder des Risikozuschlags zu weiteren Wertänderungen bei den Erbbaugrundstücken kommen. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass sich durch die Langfristigkeit der zu bewertenden Cash Flows sowie der vertraglich fixierten Inflationsanpassung die Schwankungen des nominalen kurzfristigen Zinsniveaus nur eingeschränkt auf die Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke auswirkt.

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

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen zum 30. Juni 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 sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 in Höhe von EUR 1,4 Mio. resultiert in Höhe von EUR 0,1 Mio. aus der WIAG Wohnimmobilien AG sowie in Höhe von EUR 0,8 Mio. aus der Freeholdco GmbH & Co. KG und repräsentiert die anteiligen Ergebnisse dieser Teilkonzerne sowie zusätzlich Kapitalerhöhungen von EUR 0,5 Mio. Der erzielte Überschuss der Freeholdco GmbH & Co. KG resultiert insbesondere aus der Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke der Gesellschaft zum Fair Value nach IAS 40. Das ausgewiesene Ergebnis der WIAG Wohnimmobilien AG resultiert nahezu ausschließlich aus dem Mietmanagement der Bestandsimmobilien.

### **d) Vorratsvermögen**

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft umfangreiche Wohnungsportfolios erworben. Der zum 30. Juni 2008 vorhandene und zur Veräußerung vorgesehene Wohnungsbestand beläuft sich auf rund 6.000 Wohneinheiten. Zum 30. Juni 2008 hat der Konzern keine weiteren Ankäufe von Immobilienportfolios abgeschlossen.

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

Die aktuelle Zahl der ausgegebenen Aktien beträgt zum 30. Juni 2008 19.846.035. Dividenden wurden im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von EUR 0,50 je Aktie gezahlt. Die Gesamthöhe der in 2008 für das Geschäftsjahr 2007 gezahlten Dividenden beträgt daher EUR 9,9 Mio. Die im 2. Quartal 2008 ausgegebene Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 24,0 Mio. weist zur Ausgabe einen Eigenkapitalanteil von EUR 3,5 Mio. auf, der nach Abzug der anteiligen Transaktionskosten im Eigenkapital ausgewiesen ist.



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

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen resultieren im Wesentlichen aus Tilgungen, die in den ersten sechs 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 Zinsicherungsvereinbarungen 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 Erbbauzinserhöhungen, die aus der Inflationsindexierung der Erbbaurechtsverträge resultieren, im Austausch gegen einen stetigen Zahlungsstrom über die Laufzeit abgetreten.

Die Vivacon AG setzt zurzeit eine weitere Verbriefung von im Bestand befindlichen Erbbaugrundstücken zur Refinanzierung des Wachstums des Konzerns um.

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

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 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 30. Juni 2008 auf EUR 51,4 Mio. gegenüber EUR 35,0 Mio. zum 31. Dezember 2008.

### **h) Finanzinstrumente**

Die Vivacon AG hat im Zuge der in 2006 durchgeführten Emission von Schuldscheindarlehen Verträge über die unter C. e) dargestellten Finanzinstrumente (Zinsswaps sowie Inflationshedgevereinbarungen) abgeschlossen. Die variable Verzinsung einer langfristigen Finanzierung von zur Veräußerung vorgesehenen Immobilienportfolios wurde ebenfalls durch Zinssicherungsgeschäfte in feste Zahlungsströme umgewandelt. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 resultierte aus der Marktbewertung insgesamt ein sonstiger betrieblicher Aufwand von EUR 7,6 Mio., ein Zinsaufwand von EUR 3,5 Mio. in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 sowie ein Zinsertrag in Höhe von EUR 5,9 Mio. im 2. Quartal 2008. Die negativen Marktwerte der Inflationshedgevereinbarungen von insgesamt EUR 19,7 Mio sind gesondert in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Positive Marktwert der Zinsswapvereinbarungen von insgesamt EUR 7,9 Mio. ist innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen.

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

### **a) Umsatzerlöse**

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.

Die in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr deutlich von EUR 57,5 Mio. auf EUR 78,5 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg von insgesamt EUR 21,0 Mio. resultierte mit EUR 11,8 Mio. aus dem Erwerb der Curanis-Gruppe. Der darüber hinaus ausgewiesene Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den stetigen Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft, den Mieten sowie den Erbbaurechtszinsen. Die Umsatzkomponenten kompensierten dabei den Rückgang in den Portfoliohandelsaktivitäten.

### b) Geschäftsverlauf in den ersten sechs Monaten sowie Segmenterlöse und Segmentergebnis

Die Vivacon AG konnte das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise) gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres sowohl im Berichtsquartal als auch im Halbjahr nicht steigern. Maßgebend für diese Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr waren sowohl die deutlichen Rückgänge im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“ als auch die Verkäufe im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“. Letzteres ist allerdings ausschließlich auf den im Vorjahr ausgewiesenen Verkauf des zukünftig von der Vivacon AG genutzten Bürogebäudes im Kölner Rheinauhafen zurückzuführen. Auf vergleichbarer Basis konnte das Geschäftssegment das Transaktionsvolumen um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr steigern.

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. 2008 – 30. 06. 2008 in Mio. €	01. 01. 2007 – 30. 06. 2007 in Mio. €	01. 04. 2008 – 30. 06. 2008 in Mio. €	01. 04. 2007 – 30. 06. 2007 in Mio. €
Private Investoren	40,1	63,6	28,8	21,9
Institutionelle Investoren	106,0	264,8	80,0	240,7
<b>Transaktionsvolumen</b>	<b>146,1</b>	<b>328,4</b>	<b>128,8</b>	<b>262,6</b>

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

	Umsatzerlöse		EBIT	
	01.01.2008 – 30.06.2008 in T€	01.01.2007 – 30.06.2007 in T€	01.01.2008 – 30.06.2008 in T€	01.01.2007 – 30.06.2007 in T€
Private Investoren	39.447	28.911	216	88
(davon Innenumsatz)	0	0	0	0
Institutionelle Investoren	38.869	28.553	20.074	18.756
(davon Innenumsatz)	0	0		
Überleitung / Sonstige	197	76	-418	50
<b>Konzern (konsolidiert)</b>	<b>78.513</b>	<b>57.540</b>	<b>19.872</b>	<b>18.894</b>

Das Geschäftssegment „Private Investoren“ hat sich in den ersten zwei Quartalen des Geschäftsjahres 2008 positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse konnten hier von EUR 28,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 39,5 Mio. im laufenden Geschäftsjahr gesteigert werden. Dieser Anstieg reflektiert insbesondere den Fortschritt der Projektarbeiten in München (yoo) sowie beim Projekt Rheinauhafen.

Im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“ haben sich der Verkauf von rund 500 Wohneinheiten im Rahmen der Forum-Transaktionen im März 2008 sowie die weiteren Portfoliotransaktionen im Juni 2008 aufgrund der Strukturierung als Share-Deal nicht auf die Höhe der Umsatzerlöse ausgewirkt. Wesentliche Erträge aus dem Segment „Institutionelle Investoren“ des Portfoliohandelsgeschäfts wurden daher in der Berichtsperiode nicht erzielt. Diese fehlenden Ergebnisbeiträge konnten nicht vollständig durch die Ergebnisbeiträge aus dem direkten Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken kompensiert werden. Dieser Ergebnisbeitrag wird nicht im Umsatz sondern als Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die im Segmentergebnis ausgewiesenen Umsatzerlöse betreffen daher die Mieterlöse aus den Portfoliobeständen sowie die Erlöse aus dem sogenannten Property-Management, die im Vivacon-Konzern vollständig von der Curanis erzielt werden.

Bei dem Vergleich der Umsatzerlöse aus Property-Management im 2. Quartal gegenüber dem 1. Quartal 2008 ist zu beachten, dass die Umsatzerlöse im 2. Quartal durch bessere Erkenntnisse über den Umfang der Konsolidierung der Leistungsverrechnungen im Konzern beeinträchtigt war. Auf vergleichbarer Basis hat die Curanis-Unternehmensgruppe auch im 2. Quartal den positiven Wachstumstrend gegenüber dem Vorjahr fortgesetzt.

Die laufenden Ergebnisse in Höhe von EUR 0,9 Mio. der zusammen mit Forum European Realty Income S.à.r.L., Luxemburg, betriebenen Gemeinschaftsunternehmen werden zudem als Ergebnis aus Beteiligungen unterhalb des EBIT ausgewiesen (siehe Abschnitt C. b) dieser Anhangangaben).

Zum 30. Juni 2008 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand auf EUR 77,5 Mio. gegenüber EUR 122,9 Mio. zum 30. Juni 2007.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 erwirtschaftete der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 78,5 Mio. ggü. EUR 57,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das EBIT im Zeitraum 1. Januar 2008 bis zum 30. Juni 2008 betrug EUR 19,9 Mio. gegenüber EUR 18,9 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres und das Ergebnis, das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt, EUR minus 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,0 Mio.). Maßgebend für den Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Zinsen in den ersten sechs Monaten im Vergleich zum Vorjahr waren die Umsatzvolumina im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 EUR 0,00 (in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007: EUR 0,77). Das verwässerte Ergebnis per 30. Juni 2008 beträgt EUR 0,00 (gegenüber dem Vorjahr EUR 0,74). Basis ist die im jeweiligen Geschäftsjahr gewichtete in Umlauf befindliche Aktienanzahl.

#### **c) Ausblick auf das Gesamtjahr 2008**

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

Der Auftragsbestand nach IFRS sowie insbesondere die für das 2. Halbjahr geplanten Vertriebsstarts stellen eine gute Basis für das Geschäftsjahr 2008 im Segment „Private Investoren“ dar. Im Segment „Institutionelle Investoren“ erwarten wir auf der Basis der gegenwärtig geführten Gespräche und vor dem Hintergrund der konkreten Umsetzung der kurz- und langfristigen Finanzierungen von Erbbaurechtsgrundstücks-Cash Flows mit einem wesentlichen Ergebnisbeitrag aus diesem Segment. Wir bekräftigen, das Vorjahresergebnis im Geschäftsjahr 2008 wie angekündigt auf EUR 60 Mio. zu steigern.

## **E** ■■■ Sonstige Angaben

In den ersten zwei Quartalen des Geschäftsjahres 2008 wurde über die unter C.e) dargestellte Ausgabe der Wandelanleihe sowie die Ausschüttung der Dividende die Umsetzung des Mitarbeiteraktionsprogramm 2008 durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 464.000 vollzogen.

Des Weiteren wurde im Juli eine strategische Beteiligung an der Deutschen Reit AG vollzogen.

Köln, im August 2008

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

## Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2008

AKTIVA	Stand 30.06.08 €	Stand 31.12.07 €
<b>A. Langfristig</b>		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	188.251,16	182.207,17
2. Firmenwert	18.081.747,90	22.044,43
	<b>18.269.999,06</b>	<b>204.251,60</b>
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	392.465.000,00	348.004.409,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.007.944,16	1.191.035,74
	<b>397.472.944,16</b>	<b>349.195.444,74</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10.463.996,67	9.012.239,97
2. Sonstige Finanzanlagen	79.210,00	109.070,00
	<b>10.543.206,67</b>	<b>9.121.309,97</b>
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19.568.063,59	19.697.614,17
2. Sonstige langfristige Vermögenswerte	280.863,08	302.015,83
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
	<b>24.448.926,67</b>	<b>24.599.630,00</b>
	<b>450.735.076,56</b>	<b>383.120.636,31</b>
<b>B. Kurzfristig</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie geleistete Anzahlungen	359.399.589,17	331.906.424,91
II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	266.489,87	1.479.859,48
III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Vermietung und Erbbauzinsen und Verwaltungstätigkeiten	5.848.434,30	1.806.112,18
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.911.915,36	2.781.696,28
3. Forderungen aus Fertigungsaufträgen	22.742.678,55	15.531.157,95
4. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	36.138.265,53	49.536.462,63
5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	7.945.160,71	6.007.302,56
6. Steuererstattungsansprüche	807.505,55	4.169.727,03
7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	50.598.649,80	17.823.242,74
	<b>126.992.609,80</b>	<b>97.655.701,37</b>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere	<b>111.754.885,26</b>	<b>137.577.033,20</b>
	<b>598.413.574,10</b>	<b>568.619.018,96</b>
	<b>1.049.148.650,66</b>	<b>951.739.655,27</b>

## Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2008

<b>PASSIVA</b>	<b>Stand 30.06.08</b>	<b>Stand 31.12.07</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	19.846.035,00	19.846.035,00
2. Kapitalrücklage	84.599.469,10	79.952.454,18
3. Ergebnisvortrag	128.113.499,68	138.129.128,19
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	232.559.003,78	237.927.617,37
Anteile Minderheitsgesellschafter	1.556.782,21	117.077,99
	<b>234.115.785,99</b>	<b>238.044.695,36</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	51.242.845,33	51.712.900,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.262.806,14	114.477.258,34
3. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	172.798.019,28	173.833.151,61
4. Verbindlichkeiten Wandelanleihe	19.792.670,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	591.740,57	601.236,74
	<b>372.080.471,32</b>	<b>340.624.547,20</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	11.610.709,39	12.630.785,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	342.710.225,39	300.308.385,10
3. Erhaltene Anzahlungen	4.172.596,76	2.915.917,27
4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	17.908.320,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.635.780,99	26.459.011,09
6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	19.674.675,22	10.735.214,04
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	1.935.480,09	974.448,33
8. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	1.597.856,23	2.143.359,37
9. Sonstige Verbindlichkeiten	24.099.139,28	16.903.292,13
	442.344.783,35	<b>373.070.412,71</b>
	<b>1.049.148.650,66</b>	<b>951.739.655,27</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2008

	2008		2007
	€		€
01. Umsatzerlöse			
a) Verkauf an private Investoren	20.260.436,65		11.385.124,96
b) Verkauf an institutionelle Investoren	707.815,89		12.960.809,16
c) Mieteinnahmen	10.620.625,88		6.447.512,43
d) Umsätze aus Verwaltungstätigkeiten	4.528.243,06		0,00
e) Erbbauzinsen	3.410.166,79		2.240.320,57
		<b>39.527.288,27</b>	<b>33.033.767,12</b>
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		16.348.495,21	10.465.726,85
03. Nettogewinn aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Wert		15.908.193,61	6.498.279,22
04. Sonstige betriebliche Erträge		1.226.044,63	569.147,88
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Hausbewirtschaftung	- 10.289.016,00		- 2.791.656,72
b) Verkauf von Grundstücken	- 30.839.559,88		- 23.077.281,83
c) Aufwendungen aus Verwaltungstätigkeiten	- 575.311,01		
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 56.002,23		- 33.414,03
		<b>- 41.759.889,12</b>	<b>- 25.902.352,58</b>
06. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 5.703.326,52		- 3.587.253,57
b) Soziale Abgaben	- 1.630.199,99		- 253.419,66
		<b>- 7.333.526,51</b>	<b>- 3.840.673,23</b>
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 305.294,79	- 90.953,58
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.468.917,46	- 8.022.302,31
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		650.897,80	1.013.841,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.893.906,50	7.095.652,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 16.966.875,62	- 5.798.252,53
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern</b>		<b>9.720.322,52</b>	<b>15.021.881,51</b>
13. Steuern vom Ertrag		- 2.732.037,99	- 3.587.110,80
<b>14. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>6.988.284,53</b>	<b>11.434.770,71</b>
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		1.140.333,81	- 216.783,20
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		5.847.950,72	11.651.553,91
		6.988.284,53	11.434.770,71
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		0,29	0,60
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		0,29	0,57



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2008

	2008		2007
	€		€
01. Umsatzerlöse			
a) Verkauf an private Investoren	37.824.711,63		27.258.244,78
b) Verkauf an institutionelle Investoren	787.978,88		15.859.051,46
c) Mieteinnahmen	21.218.779,97		9.948.891,11
d) Umsätze aus Verwaltungstätigkeiten	11.861.732,49		0,00
e) Erbbauzinsen	6.819.545,19		4.473.613,61
		<b>78.512.748,16</b>	<b>57.539.800,96</b>
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		16.140.389,65	13.984.123,79
03. Nettogewinn aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Wert		18.299.183,61	8.154.963,24
04. Sonstige betriebliche Erträge		1.593.271,97	2.265.133,22
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Hausbewirtschaftung	-17.530.468,74		-5.682.356,80
b) Verkauf von Grundstücken	-47.644.154,98		-38.475.302,94
c) Aufwendungen aus Verwaltungstätigkeiten	-1.068.598,54		
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-116.266,43		-95.624,75
		<b>-66.359.488,69</b>	<b>-44.253.284,49</b>
06. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-11.881.959,62		-6.485.424,66
b) Soziale Abgaben	-1.897.005,07		-455.431,34
		<b>-13.778.964,69</b>	<b>-6.940.856,00</b>
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-439.231,83	-143.420,68
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.096.232,18	-11.712.165,39
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		926.797,80	2.012.210,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.077.358,55	10.263.605,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-28.067.764,09	-9.537.650,08
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.808.068,26</b>	<b>21.632.460,35</b>
13. Steuern vom Ertrag		-585.343,94	-6.129.906,43
<b>14. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>1.222.724,32</b>	<b>15.502.553,92</b>
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		1.296.286,11	510.885,73
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		-73.561,79	14.991.668,19
		1.222.724,32	15.502.553,92
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		0,00	0,77
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		0,00	0,74

## Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2008

	2008 €	2007 €
01. Jahresüberschuss	1.222.724,32	15.502.553,92
02. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	439.231,83	143.420,68
03. Verlust (+)/Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	- 18.299.183,61	- 8.154.963,24
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken	0,00	0,00
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	1.162.754,94	1.538.242,00
07. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 926.797,80	- 2.012.210,33
08. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	143.418,11	16.150,00
09. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	- 470.055,18	6.132.774,31
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	679.505,27	- 196.054,75
11. Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 52.116.280,07	- 205.230.356,25
12. Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen und der langfristigen zahlungsunwirksamen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	30.138.058,74	170.789.071,84
<b>13. Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>- 38.026.623,45</b>	<b>- 21.471.371,82</b>
14. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	- 524.958,90	0,00
15. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	- 8.253.087,39	- 3.883.210,27
16. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	- 19.041.901,78	0,00
17. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	- 3.219.268,24	- 456.000,89
<b>18. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 31.039.216,31</b>	<b>- 4.339.211,16</b>
19. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	15.000.000,00	0,00
20. Auszahlung (-) / im Vorjahr: Einzahlung (+) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	14.891.273,21	0,00
21. Einzahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen (+) abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten (-)	- 1.035.132,33	- 174.271,01
22. Auszahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen an assoziierte Unternehmen (-) abzüglich erhaltener Ausschüttungen (+)	129.550,58	- 2.935.747,93
23. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen und Schuldverschreibungen (-)	- 1.214.452,20	- 244.103,01
24. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	0,00	666.187,08
25. Einzahlungen aus Wandelanleihen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Wandelanleihen (+)	23.276.930,00	
26. Dividendenausschüttungen	- 9.923.017,50	- 7.771.647,60
<b>27. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>41.125.151,76</b>	<b>- 10.459.582,47</b>
28. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 13, 18, 27)	- 27.940.688,00	- 36.270.165,45
29. Effekte aus Währungsumrechnungen	- 19.049,22	0,00
30. Veränderung Zahlungsmittel aus Konzernkreisänderungen	2.137.589,28	0,00
31. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	137.577.033,20	154.552.640,91
<b>32. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>111.754.885,26</b>	<b>118.282.475,46</b>
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Zinsen	2.096.829,92	795.828,95
Auszahlungen aus Zinsen	- 17.502.198,01	- 8.127.815,27
Erstattete Steuern	3.802.418,13	125.922,56
Gezahlte Steuern	- 1.486.416,41	- 1.724.167,48

## Konzern-Eigenkapitalveränderung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2008

### Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2007:

	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Summe €
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €	Minderheits- gesellschafter €	
<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	135.346,00	530.841,08		666.187,08		666.187,08
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm		1.538.242,00		1.538.242,00		1.538.242,00
Dividendenausschüttung			-7.771.647,60	-7.771.647,60		-7.771.647,60
Zugang Minderheitenanteile					16.150,00	16.150,00
Konzernjahresüberschuss			14.991.668,19	14.991.668,19	510.885,73	15.502.553,92
<b>Stand 30.06.2007</b>	<b>19.429.119,00</b>	<b>76.137.176,01</b>	<b>96.881.281,44</b>	<b>192.501.587,45</b>	<b>506.980,19</b>	<b>193.008.567,64</b>

### Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008:

	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Summe €
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €	Minderheits- gesellschafter €	
<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		0,00		0,00
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm		1.162.754,92		1.162.754,92		1.162.754,92
Währungsumrechnungsdifferenz			-19.049,22	-19.049,22		-19.049,22
Dividendenausschüttung			-9.923.017,50	-9.923.017,50		-9.923.017,50
Eigenkapitalkomponente Wandelanleihe		3.611.370,00		3.611.370,00		3.611.370,00
Transaktionskosten im Zusammen- hang mit der Wandelanleihe		-127.110,00		-127.110,00		-127.110,00
Zugang Minderheitenanteile				0,00	143.418,11	143.418,11
Konzernjahresüberschuss			-73.561,79	-73.561,79	1.296.286,11	1.222.724,32
<b>Stand 30.06.2008</b>	<b>19.846.035,00</b>	<b>84.599.469,10</b>	<b>128.113.499,68</b>	<b>232.599.003,78</b>	<b>1.556.782,21</b>	<b>234.115.785,99</b>

Halbjahresbericht 2008  
Aufstellung einbezogener Unternehmen  
Anlage 1 zu den Ergänzenden Anhangangaben

■ ■ ■ Aufstellung der in den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 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 Networks 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 Verwaltungs 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 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 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 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 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 %
Vivacon Development Harvestehuder Weg III. GmbH & Co. KG, Hamburg (über Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG)	99,7 %
Vivacon Grundstückseigentums 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 %
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 %

**Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 30. Juni 2008:**

Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH, Köln	100 %
Medicon Immobilien GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Medicon Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
Medicon Wohnbau GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Allgemeine Verwaltungs II GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio II./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio III./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio IV./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio IX./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio V./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio VI./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio VII./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio VIII./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio X./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XI./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XII./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XIII./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XIV./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XV./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2008 GmbH, Köln	100 %

Vivacon Erwerber Portfolio XVIII./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Erwerber Portfolio XX./2008 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Grundstückseigentums III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio II./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio III./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IV./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio V./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VI./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio X./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XV./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Immobilien Portfolio XX./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
Vivacon Invest 1 GmbH, Köln	100 %
Vivacon Invest 2 GmbH, Köln	100 %
yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %

## 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 Halbjahresbericht 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).