

Vivacon AG:
Neunmonatsbericht 2007

wir machen eigentümer **vivacon AG**



Finanzkennzahlen

in Mio. €	3. Quartal 2007	3. Quartal 2006	30.09.2007	30.09.2006
Beurkundungsvolumen	14,2	225,2	342,6	352,4
Umsatz	60,3	30,3	117,8	78,9
Gesamtleistung	53,3	57,6	135,2	137,5
EBIT	20,4	29,9	39,2	39,8
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	16,7	17,1	31,7	20,9
EPS – unverwässert – (in EUR)	0,86	0,89	1,63	1,08
EPS – verwässert – (in EUR)	0,84	0,86	1,58	1,03
Investitionen	3,7	0,0	8,0	1,0
Anzahl Mitarbeiter Durchschnitt	105	67	90	58
			30.09.2007	31.12.2006
Gezeichnetes Kapital			19,8	19,3
Eigenkapital			211,7	183,1
Bilanzsumme			937,4	642,0

Neunmonatsbericht: Vorwort des Vorstands



Michael Jung

Vorstandssprecher

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit dem operativen Geschäftsverlauf im abgelaufenen dritten Quartal sind wir sehr zufrieden. Nach unseren hervorragenden Halbjahreszahlen schlossen wir auch das dritte Quartal sowohl im institutionellen Geschäft als auch bei den Privatinvestoren mit einer guten Bilanz ab.

Trotz des erfreulichen Geschäftsverlaufs und den durchgängig positiven Unternehmensnachrichten in den letzten Monaten geriet der Aktienkurs der Vivacon AG im dritten Quartal aufgrund der negativen Auswirkungen der amerikanischen Banken- und Immobilienkrise unter Druck und reagierte mit einem erheblichen Abwärtstrend. Die Abstrafung seitens der Aktienmärkte, von der fast alle deutschen Immobilienunternehmen betroffen waren, ist aus unserer Sicht in keiner Weise gerechtfertigt. Der Immobiliensektor wurde mit einem generellen Unsicherheitsverdacht belegt, der die wirtschaftliche und finanzielle Wirklichkeit einzelner Unternehmen nicht widerspiegelt. Die Vivacon AG ist ein auf deutsche Wohnimmobilien fokussiertes Unternehmen und nicht in den USA tätig.

Im Subprime-Segment der bonitätsschwachen Kredite refinanzierten sich die US-amerikanischen Banken durch Verbriefung ihrer Ansprüche. Die Abkühlung des amerikanischen Immobilienmarktes führte aufgrund von Kreditausfällen zu einer Krise dieses Refinanzierungsmodells und zur Einschränkung weiterer Kreditvergaben durch die amerikanischen Banken.

Diese Situation lässt sich nicht 1:1 auf Deutschland übertragen, da sich die Finanzierungsform in den USA grundlegend vom hiesigen Markt unterscheidet. Die Immobilienfinanzierungen der Vivacon AG sind grundbuchbesichert strukturiert und weisen eine hohe Eigenkapitalquote von in der Regel 20-30 % auf. Die nahezu komplett vermieteten Portfolios der Vivacon AG repräsentieren hochsolide Investments mit langfristig stabilen Cashflows.

Hinzu kommt, dass die Preise für deutsche Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren weitgehend stabil blieben. Von den Ausgleichsbewegungen ausländischer Märkte, in denen Immobilienpreise in der Vergangenheit zum Teil erheblich gestiegen sind, ist die Vivacon AG daher tendenziell weniger betroffen.



10.346

WOHN- UND GESCHÄFTSEINHEITEN IM BESTAND (30.09.2007)

05

■ ■ ■

Wir sind zuversichtlich, dass sich in den kommenden Monaten wieder eine nüchterne und realitätsnahe Einschätzung des deutschen Immobiliensektors durchsetzen wird. Die operativen Zahlen und positiven Unternehmensmeldungen der Vivacon AG bestätigen den Erfolg unseres Geschäftsmodells.

Zahlen und Daten

Da im Gegensatz zum dritten Quartal des Vorjahres, in dem zwei umfangreiche Wohnimmobilienportfolios veräußert wurden, in den abgelaufenen drei Monaten keine großen Portfoliotransaktionen erfolgten, betrug das Transaktionsvolumen der Vivacon AG für das dritte Quartal 2007 EUR 14,2 Mio. gegenüber EUR 225,2 Mio. in 2006. Für die ersten neun Monate lag das Transaktionsvolumen nahezu unverändert bei EUR 342,6 Mio. (Neunmonatswert 2006: EUR 352,4 Mio.). Hingegen stieg der Umsatz für das dritte Quartal 2007 deutlich an und betrug EUR 60,3 Mio., ein Anstieg von 99 % gegenüber den EUR 30,3 Mio. im Vergleichsquarter 2006. Ein Großteil des Umsatzvolumens bezieht sich auf eine Portfoliotransaktion aus dem Vorjahr, die bereits im Geschäftsjahr 2006 aufgrund der Beurkundung im Transaktionsvolumen enthalten war und nun buchhalterisch im Umsatz- und Materialaufwand abzuwickeln ist.

Das EBIT konnte in den ersten neun Monaten konstant gehalten werden und lag zum 30.9.2007 bei EUR 39,2 Mio. im Vergleich zu EUR 39,8 Mio. im Vorjahr. Im dritten Quartal erreichte die Gesellschaft trotz des signifikanten Aufbaus an Personal und Organisation ein EBIT von EUR 20,4 Mio. nach EUR 29,9 Mio. im selben Zeitraum des Vorjahres. Die Vivacon AG erwirtschaftet einen Großteil ihres operativen Gewinns durch die Generierung von langfristigen Erbbauzinsen als Marge im Rahmen der Portfolioverkäufe. Der nach IFRS auszuweisende Ertrag ergibt sich aus der Marktbewertung dieser langfristigen, inflationsgeschützten und sehr sicheren Erbbaurechtszahlungen im Vergleich zu den steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Anschaffungskosten. Nicht verkaufte Wohneinheiten stehen unverändert mit ihren Anschaffungs- und Herstellkosten als Umlaufvermögen in der Bilanz und werden generell nicht Neubewertet.

Der Konzerngewinn des dritten Quartals betrug EUR 16,7 Mio., im Vorjahr lag er bei EUR 17,1 Mio. (–2,0%) enthalten sind Auflösungen von latenten Steuern. In den ersten neun Monaten erreichte der Konzerngewinn entsprechend EUR 31,7 Mio., was einem Anstieg von rund 52 % gegenüber EUR 20,9 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres entspricht.

Der Gewinn pro Aktie lag im dritten Quartal bei EUR 0,86 nach EUR 0,89 im selben Quartal des Vorjahres.

■ ■ ■



20,4 Mio.

EBIT IN EUR IN Q3

■ ■ ■

07

Wie in jedem Jahr, so erwarten wir auch in 2007 den größten Gewinnanteil der Vivacon AG für das vierte Quartal. Seit dem Börsengang in 2001 erwirtschaftete die Gesellschaft branchentypisch den größten Anteil des Jahresnettogewinns im letzten Quartal.

Entwicklung im institutionellen Geschäft

Nach den umfangreichen Portfolioveräußerungen im zweiten Quartal vergrößerte sich der Bestand der Vivacon AG im dritten Quartal durch den Ankauf von zwei weiteren Portfolios mit 1.700 sowie 1.850 Wohneinheiten. Zum 30. September 2007 lag der Bestand bei 10.346 Wohn- und Geschäftseinheiten. Weitere 4.405 Einheiten wurden zum Quartalsende von dem mit Forum Partners gegründeten Gemeinschaftsunternehmen WIAG gehalten.

Anfang Oktober veräußerte die Vivacon AG im Erbbaurecht 1.029 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 62.000 qm. Mit dem Verkauf dieses Portfolios knüpfen wir an die erfolgreiche Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände an. Bereits im zweiten Quartal 2007 haben wir 126 Wohnungen in Salzgitter unter Bestellung des Erbbaurechts zu außerordentlich günstigen Konditionen in kurzer Zeit an die Mieter verkauft. Ein ähnliches Modell plant der Portfoliokäufer.

Erfolgreiche Projektstarts im Privatkundenbereich

Mit Beurkundungen in Höhe von EUR 14,2 Mio. lag das Volumen des Geschäftsbereichs Privatinvestoren im dritten Quartal 2007 rund 12 % über dem Quartalswert des Vorjahres von EUR 12,7 Mio. Unter anderem wurde das neue Objekt »Geistinger Park« in Hennef im dritten Quartal zu 20 % beurkundet. Ebenfalls erfolgreich entwickelte sich der Verkauf unserer Luxuswohnungen der Marke yoo. Nach dem vollständigen Abverkauf von yoo Hamburg bereits im zweiten Quartal, konnten im dritten Quartal die Beurkundungen von yoo München auf 58 % gesteigert werden.

■ ■ ■

Handelsvolumen und Kursverlauf bis zum 30. September 2007 im Vergleich

08



■ ■ ■

Darüber hinaus ging die Vivacon AG im dritten Quartal mit drei neuen Objekten in den Drittvertrieb. In den »Britzer Parkvillen« in Berlin entstehen in neun Stadtvillen 78 moderne und topsanierte Wohnungen mit 50 bis 117 qm und einem Gesamtverkaufsvolumen von rund EUR 17 Mio. Die denkmalgeschützten Jugendstilgebäude sind in einem schönen 29.000 qm großen Parkareal gelegen und verfügen über eine citynahe Verkehrsanbindung.

Ein weiteres neues Denkmalobjekt ist das »Haus Westend« in Bad Neuenahr. Hier entstehen in einem ehemaligen Grand Hotel nach aufwendiger Modernisierung 35 komfortable Eigentumswohnungen mit einem Volumen von EUR 7,7 Mio. Das »Haus Westend« stieß bei Projektstart auf großes Interesse bei Eigentümern und Kapitalanlegern. In kurzer Zeit konnten bereits 20 % der Wohnungen platziert werden.

Ein weiteres Vertriebsobjekt startete die Vivacon AG im dritten Quartal mit dem Berliner Neubauprojekt »Living 106« – 60 attraktive Eigentumswohnungen in optimaler Berliner Citylage unweit des Reichstages.

Aktienentwicklung im dritten Quartal

Nachdem sich der Kurs der Vivacon-Aktie bis Mitte Juli sehr positiv entwickelte (seit Jahresanfang ca. + 18 %), setzte im weiteren Verlauf des dritten Quartals eine starke Abwärtsbewegung ein, von einem Wert von über EUR 30 bis zeitweise unter EUR 16. Nach unserer Auffassung gibt es keinen wirtschaftlich oder finanziell belegbaren Grund für diese Entwicklung. Sie ist ausschließlich bedingt durch die Unsicherheit aufgrund der amerikanischen Subprime-Krise und den dadurch ausgelösten Turbulenzen auf dem Hypothekenmarkt.

Der operative Erfolg der Vivacon AG steht in eklatantem Missverhältnis zur negativen Kursentwicklung unserer Aktie im dritten Quartal. Wir gehen davon aus, dass unsere anhaltend guten Unternehmenszahlen bei ruhigerem Kapitalmarktumfeld wieder zu einer deutlichen Kursrholung führen werden.

■ ■ ■



■ ■ ■

Ausblick

Wir sind mit der Geschäftsentwicklung im dritten Quartal hoch zufrieden. Für den letzten Geschäftsabschnitt des Jahres 2007 sind wir bereits in Verhandlungen über weitere umfangreiche Portfolio-transaktionen. Zudem rechnen wir mit einem guten Abverkauf unserer neuen Objekte im Bereich Privat-investoren.

Wir streben erneut ein sehr gutes Jahresergebnis an und sind sehr zuversichtlich, unsere kommunizierte Gesamtjahresprognose von einem Konzerngewinn von EUR 54 - 58 Mio. erreichen zu können.

Durch den Personalausbau konnten wir uns in den letzten Monaten mit zahlreichen hoch qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verstärken. Wir möchten ihnen, genauso wie den langjährigen Mitarbeitern, für die gute Arbeit danken. Wir danken auch unseren Aktionärinnen und Aktionären sowie unseren Partnern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Jung
Vorstandssprecher

A Allgemeine Angaben zum Abschluss

Der im Quartalsbericht der Vivacon AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2007, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben, ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) in Übereinstimmung mit IAS 34 aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorgaben nach DRS 6 beachtet, soweit diese über die Anforderungen nach IAS 34 hinausgehen.

Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 angewendet wurden.

Die Methoden der Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht der Vivacon AG für das Geschäftsjahr 2006 dargestellt. Der Geschäftsbericht ist im Internet zum Herunterladen (<http://www.vivacon.de>) sowie in gedruckter Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2007 dargestellte Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung für den Vorjahreszeitraum 1. Januar 2006 bis 30. September 2006 wurde aufgrund von Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2006 vorgenommen worden sind, gegenüber der Darstellung im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2006 angepasst. Diese Änderungen betreffen die Bilanzierung und Bewertung des Aktienoptionsprogramms 2005 sowie die Bewertung des Vorratsvermögens. Die in diesem Zwischenabschluss dargestellten Vorjahresangaben sind somit nach identischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Diese Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden führen zu einer Verminderung des für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. September 2006 ausgewiesenen Konzernjahresüberschusses in Höhe von TEUR 792. Das Eigenkapital zum 30. September 2006 hat sich aufgrund dieser Anpassungen um TEUR 2.355 vermindert.

B Änderungen im Konsolidierungskreis

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 wurden zur Durchführung von Immobilienan- und -verkäufen weitere Gesellschaften neu gegründet und veräußert. Die zum 30. September 2007 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 der ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2007 neu in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betreffen mit Ausnahme der Vivacon CEE a.s. sämtlich konzerninterne Neugründungen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile an den neu gegründeten Tochtergesellschaften bewegen sich deshalb im Bereich der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der geforderten gesellschaftsrechtlichen Mindesteinlagen. Mit Wirkung zum 1. März 2007 hat die Vivacon AG sämtliche Anteile an der Vivacon CEE a.s. erworben. Die Vivacon CEE a.s. hatte zum Erwerbszeitpunkt keine operativen Tätigkeiten. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Vivacon CEE a.s. entsprechen dem eingezahlten Kapital der Gesellschaft.

Im September 2007 wurden sämtliche Anteile des Konzerns an der Rendsburger Wohnungsgesellschaft GmbH, Rendsburg, veräußert. In dem Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2007 sind insgesamt weitere zwölf Gesellschaften im Rahmen von Portfoliotransaktionen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.



Erläuterungen zur Bilanz

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Erbbaurechtsgrundstücke

Die Entwicklung der Verkehrswerte im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2007 resultiert aus den Zugängen von Erbbaurechtsgrundstücken, die der Konzern bei Immobilienverkäufen als Marge verdient sowie die in diesem Quartal vorgenommenen Verkehrswertanpassungen.

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

Fair Value 1. Januar 2007	227,1
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2007	15,1
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. Juli bis 30. September 2007	11,5
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2007	8,2
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes im Zeitraum 1. Juli bis 30. September 2007	20,7
Fair Value 30. September 2007	282,6

Die Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 30. Juni 2007 reflektieren neben den Übertragungen von Grundstücken im Rahmen von Portfoliotransaktionen zusätzlich Ankäufe von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Erbbaurechtsgrundstücksportfolios.

Für die Ermittlung der Fair Values der Erbbaugrundstücke hat die Vivacon AG weiterhin das international anerkannte Discounted-Cashflow-(DCF)-Verfahren angewendet. Die Einzelbewertung der Erbbaugrundstücke erfolgt, indem ausschließlich die objektindividuellen und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bestimmbar zukünftigen Erbbauzins-Cashflows in die DCF-Bewertung einfließen. Der Diskontierungsfaktor beträgt zum 30. September 2007 unverändert zum 30. Juni 2007 4,25 % (gegenüber 4,15 % zum 31. Dezember 2006).

Aufgrund der Inflationsindexierung der Erbbaurechtszinsen sind die langfristigen Inflationserwartungen ein wesentlicher Faktor der Bestimmung des Diskontierungsfaktors und damit des Fair Values der Erbbaurechtsgrundstücke. Die maßgebende Größe der Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke ist daher der langfristige Realzinssatz, der einer deutlich geringeren Volatilität als der Nominalzins unterliegt. Dennoch kann es bei zukünftigen Veränderungen des Basiszinssatzes, der Inflationserwartungen und/oder des Risikozuschlags zu Wertänderungen bei den Erbbaugrundstücken kommen.

Der Vivacon-Konzern hätte bei Anwendung des Diskontierungssatzes vom 31. Dezember 2006 ein um EUR 7,2 Mio. höheres Ergebnis vor Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 ausgewiesen.

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass durch die Langfristigkeit der zu bewertenden Cashflows sowie der vertraglich fixierten Inflationsanpassung der Cashflows sowie der Ergebniseffekte aus Zinssicherungsgeschäften (Ertrag von EUR 3,0 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007) die Auswirkungen der im Berichtsjahr festzustellenden Zinserhöhung auf das Konzernergebnis teilweise kompensiert werden konnten.

b) Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

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

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

Die Veränderung des Beteiligungsansatzes in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 in Höhe von EUR 2,3 Mio. resultiert in Höhe von EUR 0,4 Mio. aus der WIAG Wohnimmobilien AG sowie in Höhe von EUR 1,9 Mio. aus der Freeholdco GmbH & Co. KG und repräsentiert die anteiligen Ergebnisse dieser Teilkonzerne. Der erzielte Überschuss der Freeholdco GmbH & Co. KG resultiert insbesondere aus der Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke der Gesellschaft zum Fair Value nach IAS 40 einschließlich der damit verbundenen Erfassung latenter Steuern.

c) Vorratsvermögen/Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Anzahlungen

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft umfangreiche Wohnungsportfolios erworben. Der Konzern befindet sich gegenwärtig in Verhandlungen hinsichtlich des Verkaufs diverser Immobilienportfolios. Ein Verkauf von 1.029 Wohn- und Geschäftseinheiten wurde bereits im Oktober 2007 beurkundet. Der zum 30. September 2007 vorhandene Wohnungsbestand im Segment »Institutionelle Investoren« beläuft sich auf mehr als 10.300 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von EUR 386,2 Mio. Zum 30. September 2007 hat der Konzern notarielle Verträge über den weiteren Ankauf von Wohnungsportfolios mit insgesamt 516 Wohn- und Geschäftseinheiten mit erwarteten Anschaffungskosten von EUR 24,0 Mio. abgeschlossen.

Der Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Segment »Private Investoren« betrifft zum 30. September 2007 im Wesentlichen die Projekte »Neuer Garten« und »Wilde 13« in Düsseldorf sowie das yoo-Projekt in Hamburg. Diese Projekte werden im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2007 an die Kunden übergeben.

d) Entwicklung des Eigenkapitals

Die aktuelle Zahl der ausgegebenen Aktien beträgt zum 30. September 2007 19.841.305. Die Erhöhung der Zahl der ausgegebenen Aktien seit dem 31. Dezember 2006 resultiert aus Aktienaussgaben an Mitarbeiter, die aus den Aktienoptionsplänen resultieren. Im Mai 2007 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2006 von EUR 0,40 pro Aktie gezahlt.

e) Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen resultieren im Wesentlichen aus Tilgungen, die in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 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 in zwei Emissionen Schuldverschreibungen von insgesamt EUR 179,5 Mio. an im Ausland ansässige konsolidierte Zweckgesellschaften ausgegeben, welche sich ihrerseits wieder am Kapitalmarkt durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen finanzierten. 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 zu einem Zinssatz von 4,35 % abgeschlossen.

Am Ende der Laufzeit sind die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Mit den von den Tochterkommanditgesellschaften vereinnahmten Erbbauzinsen werden zunächst deren eigene Kosten und die Zinsen auf die Schuldverschreibungen bedient. Ein danach verbleibender Liquiditätsüberschuss in den Tochterkommanditgesellschaften wird zur Tilgung verwendet. Im Rahmen von Inflationshedgevereinbarungen wurden die zukünftigen Erbbauzins erhöhungen, die aus der Inflationsindexierung der Erbbaurechtsverträge resultieren, im Austausch gegen einen stetigen Zahlungsstrom über die Laufzeit abgetreten. Dieser Zahlungsstrom wird ebenfalls zur Tilgung der Schuldverschreibungen verwendet.

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

f) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Konzern hat sowohl die Ankäufe der zur kurzfristigen Weiterveräußerung vorgesehenen Immobilienportfolios als auch die Bauträgerfinanzierung im Segment »Private Investoren« insbesondere durch kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert. Die Finanzierungen erfolgen in der Regel auf der Ebene der bestandshaltenden Tochtergesellschaft.

g) 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. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 resultierte aus der Marktbewertung ein Ertrag von EUR 3,0 Mio. Die negativen Marktwerte der Inflationshedgevereinbarungen von insgesamt EUR 5,2 Mio. sind gesondert in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der positive Marktwert der Zinsswapvereinbarungen von insgesamt EUR 4,1 Mio. ist innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen. Die Veränderungen der Marktwerte seit Abschluss der Verträge resultiert aus der Erhöhung der langfristigen Inflationserwartungen sowie dem Anstieg des Zinsniveaus.

D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Umsatzerlöse

Die in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 ausgewiesenen Umsatzerlöse resultieren in Höhe von EUR 46,2 Mio. aus Verkäufen an »Institutionelle Investoren« und mit EUR 48,4 Mio. aus Verkäufen im Denkmal- und Designsegment. Miet- und Erbbaurechtszinseinnahmen belaufen sich auf EUR 23,2 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007. Im Berichtsquartal hat der Konzern die Übertragung von 1.367 Wohn- und Geschäftseinheiten im Wege eines sogenannten »Asset-Deals« wirtschaftlich vollzogen. Da die Beurkundung dieser Übertragung bereits im Dezember 2006 erfolgte, ist diese Übertragung nicht in dem Transaktionsvolumen des Berichtsquartals enthalten. Die im Oktober 2007 erfolgte Beurkundung von 1.029 Wohneinheiten wird im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2007 umsatzwirksam.

Die Gesellschaft hat bis einschließlich dem dritten Quartal 2006 die Projektergebnisvereinnahmung bei Fertigungsaufträgen im Design- und Denkmalsegment unter Anwendung von IAS 11 nach Baufortschritt bilanziert. Angesichts jüngerer Diskussionen des IFRIC erwartet die Gesellschaft, dass sog. »Pre-Completion-Real-Estate-Sales« zukünftig nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 11, sondern unter IAS 18 fallen werden. Dementsprechend werden zur Erhöhung der Transparenz bereits zum 31. Dezember 2006 in Übereinstimmung mit gängiger Praxis in der Immobilienbranche entsprechende Aufträge gemäß IAS 18 bilanziert und bewertet. Nach IAS 8.19 b) wurden die Vergleichszahlen des Geschäftsjahres 2006 entsprechend angepasst. Hieraus ergibt sich eine Verminderung der Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2006 von insgesamt EUR 12,4 Mio.

b) Geschäftsverlauf in den ersten neun Monaten

Das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise) verminderte sich leicht gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres von EUR 352,4 Mio. auf EUR 342,6 Mio.

Das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2007 verminderte sich von EUR 225,2 Mio. auf EUR 14,2 Mio. Im Vorjahresquartal wurden zwei Portfoliotransaktionen mit einem Wert von EUR 212,5 Mio. vollzogen. Der Konzern führt gegenwärtig Verhandlungen über den Verkauf von diversen Immobilienportfolios. Die Verkäufe im Geschäftssegment »Private Investoren« stiegen im Berichtsquartal um 11,7 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Verkauf des zukünftig von der Vivacon AG genutzten Bürogebäudes Rheinauhafen im ersten Quartal ist hierbei dem Geschäftssegment »Private Investoren« zugeordnet und in dem Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2007 enthalten. Die Abnahme des Objektes und die damit verbundene Umsatz- und Ertragswirksamkeit sind für das Geschäftsjahr 2008 geplant.

Die Transaktionen im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« sind in der Regel als Veräußerung von Gesellschaftsanteilen strukturiert, sodass der Umsatz deutlich niedriger ist als das Transaktionsvolumen.

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

	01.01.2007 – 30.09.2007 in Mio. €	01.01.2006 – 30.09.2006 in Mio. €	01.07.2007 – 30.09.2007 in Mio. €	01.07.2006 – 30.09.2006 in Mio. €
Private Investoren	77,8	48,7	14,2	12,7
Institutionelle Investoren	264,8	303,7	0,0	212,5
Transaktionsvolumen	342,6	352,4	14,2	225,2

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 erwirtschaftete der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 117,8 Mio. gegenüber EUR 78,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das EBIT im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 30. September 2007 betrug EUR 39,2 Mio. gegenüber EUR 39,8 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres und das Ergebnis, das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt, EUR 31,7 Mio. (Vorjahr EUR 20,9 Mio.). Zur besseren Vergleichbarkeit des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen des Zinsanstieges während des Geschäftsjahres 2007 auf die Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke zum Fair Value (Erhöhung des Diskontierungsfaktors von 4,15 % auf 4,25 %) im Posten »Nettogewinn aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert« ausgewiesen werden, die damit in Verbindung stehenden Sicherungsgeschäfte jedoch im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Der Konzern hat im Berichtsquartal die beschlossenen Steuerrechtsänderungen zum 1. Januar 2008 bilanziell durch eine ergebniswirksame Neubewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Zum Beginn des Geschäftsjahres wies der Konzern latente Steuern in Höhe von EUR 39,5 Mio. aus.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 EUR 1,63 (in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2006: EUR 1,08). Das verwässerte Ergebnis per 30. September 2007 beträgt EUR 1,58 (gegenüber dem Vorjahr EUR 1,03). Basis ist die im jeweiligen Geschäftsjahr gewichtete in Umlauf befindliche Aktienanzahl.

c) Segmenterlöse und Segmentergebnis

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

	Umsatzerlöse		EBIT	
	01.01.2007 – 30.09.2007	01.01.2006 – 30.09.2006	01.01.2007 – 30.09.2007	01.01.2006 – 30.09.2006
	T€	T€	T€	T€
Private Investoren	48.645	38.580	2.796	6.561
(davon Innenumsatz)	(0)	(2.673)	(0)	(0)
Institutionelle Investoren	69.036	43.037	36.541	33.257
(davon Innenumsatz)	(0)	(0)	(0)	(0)
Überleitung / Sonstige	115	(–2.667)	–89	–40
Konzern (konsolidiert)	117.796	78.950	39.248	39.778

Das Geschäftssegment »Private Investoren« hat sich in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2007 positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse konnten hier von EUR 38,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 48,6 Mio. im laufenden Geschäftsjahr gesteigert werden. Dieser Anstieg reflektiert insbesondere den Fortschritt der Projektarbeiten in Hamburg (yoo) und Düsseldorf sowie den Anstieg des beurkundeten Verkaufsvolumens. Der Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Zinsen gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der vorgenommenen Anpassung der Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke.

Das EBIT im Segment »Institutionelle Investoren« in den ersten drei Quartalen 2007 resultiert im Wesentlichen aus der zum 30. Juni 2007 vollzogenen Portfoliotransaktion. Im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« hat sich der Verkauf von insgesamt 1.057 Wohneinheiten im Rahmen der Transaktion mit den assoziierten Unternehmen 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 30. September 2007 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand auf EUR 117,7 Mio. gegenüber EUR 76,9 Mio. zum 30. September 2006.

d) Ausblick auf das Gesamtjahr 2007

Im Segment »Private Investoren« wird auch für das Gesamtjahr eine deutliche Steigerung des Verkaufsvolumens und der realisierten Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr erwartet. Das Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« wird auch im Geschäftsjahr 2007 die wesentlichen Ergebnisbeiträge im Konzern liefern. Die Vivacon AG verfügt zum 30. September 2007 über ein vermarktungsfähiges Wohnimmobilienportfolio (Bestandsimmobilien sowie fest kontrahierte Erwerbe von Immobilienbeständen) von über 9.800 Wohnungen. Bezogen auf das gesamte Geschäftsjahr 2007 erwartet die Vivacon AG aufgrund der zurzeit stattfindenden Verhandlungen über diverse Portfoliotransaktionen weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung.

Der Ausbau des Asset-Managements ist weiterhin Baustein der Unternehmensstrategie.

Köln, 09. November 2007

gez. Michael Jung

gez. Timo Herbrand

gez. Michael Ries

gez. Oliver Priggemeyer

Konzern-Bilanz zum 30. September 2007

AKTIVA	Stand 30.09.2007 €	Stand 31.12.2006 €
A. Langfristig		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	171.590,05	136.900,81
2. Firmenwert	22.044,43	22.044,43
	193.634,48	158.945,24
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	282.571.719,00	227.109.698,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.249.485,75	848.004,35
	283.821.204,75	227.957.702,35
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	7.231.668,64	4.937.002,43
2. Sonstige Finanzanlagen	18.620,00	11.460,00
	7.250.288,64	4.948.462,43
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19.717.506,00	16.781.758,07
2. Sonstige langfristige Vermögenswerte	327.506,80	297.010,73
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
	24.645.012,80	21.678.768,80
	315.910.140,67	254.743.878,82
B. Kurzfristig		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Anzahlungen	431.779.707,00	176.779.459,81
II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	501.803,30	2.032.739,76
III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Vermietung und Erbbauzinsen	1.763.362,39	1.386.574,20
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	16.046,83	1.137.303,42
3. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	27.725.792,99	37.272.561,28
4. Steuererstattungsansprüche	5.490.693,56	3.304.098,20
5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	4.059.962,80	0,00
6. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	23.451.666,42	10.746.246,00
	62.507.524,99	53.846.783,10
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	126.672.404,80	154.552.640,91
	621.461.440,09	387.211.623,58
	937.371.580,76	641.955.502,40

PASSIVA	Stand 30.09.2007 €	Stand 31.12.2006 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	19.841.305,00	19.347.784,00
II. Kapitalrücklage	79.319.708,92	74.068.092,93
III. Ergebnisvortrag	113.614.437,00	89.661.260,85
	212.775.450,92	183.077.137,78
Anteile Minderheitsgesellschafter	-1.028.617,65	-20.055,54
	211.746.833,27	183.057.082,24
B. Langfristige Verbindlichkeiten		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	38.848.847,41	39.512.650,99
2. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	173.292.633,24	173.896.965,55
3. Sonstige Verbindlichkeiten	578.442,88	535.277,44
	212.719.923,53	213.944.893,98
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
1. Sonstige Rückstellungen	6.855.683,11	6.774.027,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	472.149.253,59	199.283.118,87
3. Erhaltene Anzahlungen	616.179,07	1.110.232,68
4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	2.936.670,00	15.543,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.031.000,00	12.547.553,64
6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	5.188.646,95	3.405.613,46
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	2.110.164,94	2.306.219,69
8. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	936.516,33	936.516,33
9. Sonstige Verbindlichkeiten	12.080.709,97	18.574.700,46
	512.904.823,96	244.953.526,18
	937.371.580,76	641.955.502,40

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das dritte Quartal 2007 (1. Juli bis 30. September)

	01.07. – 30.09.2007		01.07. – 30.09.2006 angepasst	
	€		€	
01. Umsatzerlöse				
a) Verkauf an private Investoren	18.926.269,79		14.214.439,93	
b) Verkauf an institutionelle Investoren	32.526.496,05		9.339.792,85	
c) Mieteinnahmen	6.279.013,05		5.581.698,65	
d) Erbbauzinsen	2.524.631,42		1.123.480,01	
		60.256.410,31		30.259.411,44
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-29.544.026,75		7.044.291,56
03. Nettogewinn aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Erbbaurechtsgrundstücke zum beizulegenden Wert		20.680.716,44		20.116.525,00
04. Sonstige betriebliche Erträge		1.877.597,56		225.576,57
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Hausbewirtschaftung	-2.190.544,41		-2.055.361,57	
b) Verkauf von Grundstücken	-21.432.201,89		-18.678.265,96	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-66.144,70		-38.338,26	
		-23.688.891,00		-20.771.965,79
06. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-3.784.075,65		-2.878.896,27	
b) Soziale Abgaben	-264.966,85		-167.093,10	
		-4.049.042,50		-3.045.989,37
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-108.146,79		-66.218,99
08. Negative Marktwertänderung der Inflationssicherungsvereinbarungen		-737.908,53		0,00
09. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.333.120,52		-3.849.265,42
10. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		282.455,88		3.191.606,03
11. Negative Marktwertänderungen der Zinssicherungsverträge		-1.783.836,28		-6.793.550,89
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		655.136,97		1.381.332,88
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.924.606,38		-3.402.323,95
14. Ergebnis vor Steuern		11.582.738,41		24.289.429,07
15. Steuern vom Ertrag		5.826.977,30		-7.171.782,97
16. Konzern-Jahresergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)		17.409.715,71		17.117.646,10
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		676.560,15		41.409,17
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		16.733.155,56		17.076.236,93
		17.409.715,71		17.117.646,10
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		0,86		0,89
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		0,84		0,86

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2007

	01.01. – 30.09.2007		01.01. – 30.09.2006 (angepasst)	
	€		€	
01. Umsatzerlöse				
a) Verkauf an private Investoren	46.184.514,57		33.840.186,85	
b) Verkauf an institutionelle Investoren	48.385.547,51		29.135.292,05	
c) Mieteinnahmen	16.227.904,16		12.895.117,11	
d) Erbbauzinsen	6.998.245,03		3.079.377,37	
		117.796.211,27		78.949.973,38
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-15.559.902,96		30.660.437,99
03. Nettogewinn aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Erbbaurechtsgrundstücke zum beizulegenden Wert		28.835.679,68		26.049.602,80
04. Sonstige betriebliche Erträge		4.142.730,78		1.882.225,56
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Hausbewirtschaftung	-7.872.901,21		-5.971.769,34	
b) Verkauf von Grundstücken	-59.907.504,83		-75.696.522,05	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-161.769,45		-108.003,81	
		-67.942.175,49		-81.776.295,20
06. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-10.269.500,31		-6.667.286,31	
b) Soziale Abgaben	-720.398,19		-453.441,81	
		-10.989.898,50		-7.120.728,12
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-251.567,47		-178.014,55
08. Negative Marktwertänderung der Inflationssicherungsvereinbarungen		-3.712.852,49		0,00
09. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-13.070.341,95		-8.689.052,18
10. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		2.294.666,21		3.191.606,03
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		2.372,33
12. Marktwertänderung der Zinssicherungsverträge		6.698.962,80		-6.793.550,89
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.435.943,34		3.302.747,22
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-17.462.256,46		-9.999.236,76
15. Ergebnis vor Steuern		33.215.198,76		29.482.087,61
16. Steuern vom Ertrag		-302.929,13		-9.017.096,27
17. Konzern-Jahresergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)		32.912.269,63		20.464.991,34
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		1.187.445,88		-411.275,71
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		31.724.823,75		20.876.267,05
		32.912.269,63		20.464.991,34
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		1,63		1,08
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		1,58		1,03

Konzern-Kapitalflussrechnung per 30. September 2007

	2007 €	2006 (angepasst) €
01. Jahresüberschuss	32.912.269,63	20.464.991,34
02. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	251.567,47	178.014,55
03. Verlust(+)/Gewinn(-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 721,00	2.072,30
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	- 28.835.679,68	- 26.049.602,80
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken	0,00	0,00
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	1.805.086,56	1.313.288,60
07. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 2.294.666,21	- 3.191.606,03
08. Bereinigung Auflösung Bad Will (-)	0,00	0,00
09. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Bewertung von Finanzinstrumenten	- 2.986.110,31	6.793.550,89
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	- 2.196.007,99	2.500,00
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	- 663.803,58	8.941.811,53
12. Zunahme (+)/Abnahme(-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	- 196.054,75	- 3.306.952,81
13. Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 281.476.627,64	51.833.728,26
14. Zunahme (+)/Abnahme(-) der kurzfristigen und der langfristigen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	271.190.649,70	- 90.057.822,43
15. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	- 12.490.097,80	- 33.076.026,60
16. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens(+)	33.073,94	103.931,13
17. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	- 6.631.054,97	0,00
18. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	0,00	0,00
19. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	- 1.406.458,45	- 963.254,92
20. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 8.004.439,48	- 859.323,79
21. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	0,00	0,00
22. Auszahlung (-) /im Vorjahr: Einzahlung (+) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	0,00	59.407.212,06
23. Einzahlung aus der Emission von Schuldverschreibungen (+) abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten (-)	- 174.270,51	0,00
24. Auszahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen an assoziierte Unternehmen (-) abzüglich erhaltener Ausschüttungen (+)	- 2.935.747,93	0,00
25. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen und Schuldverschreibungen (-)	- 444.083,22	- 481.846,61
26. Dividendenausschüttungen	- 7.771.647,60	0,00
27. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	3.940.050,43	610.971,05
28. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7.385.698,83	59.536.336,50
29. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 15, 20, 28)	- 27.880.236,11	25.600.986,11
30. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	154.552.640,91	69.611.181,46
31. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	126.672.404,80	95.212.167,57
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Zinsen	2.419.209,98	2.977.030,44
Auszahlungen aus Zinsen	- 16.807.148,82	- 13.123.935,42
Erstattete Steuern	125.922,56	0,00
Gezahlte Steuern	- 2.243.706,88	- 7.121.157,01

Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis 30. September 2006 und 2007

	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheits- gesellschafter €	Summe €
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €		
	Stand 01.01.2006 gemäß Zwischenabschluss 30.09.06	19.185.165,00	70.898.103,24	46.569.968,54		
Rückwirkende Änderungen		532.875,76	-2.783.154,19	-2.250.278,43		-2.250.278,43
Stand 01.01.2006	19.185.165,00	71.430.979,00	43.786.814,35	134.402.958,35	-315.562,01	134.087.396,34
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktioptionen	122.725,00	488.246,05		610.971,05		610.971,05
Personalaufwand Aktioptionsprogramm		1.313.288,60		1.313.288,60		1.313.288,60
Zugang Minderheitenanteile					2.500,00	2.500,00
Konzernjahresüberschuss			20.876.267,05	20.876.267,05	-411.275,71	20.464.991,34
Stand 30.09.2006	19.307.890,00	73.232.513,65	64.663.081,40	157.203.485,05	-724.337,72	156.479.147,33

27

	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheits- gesellschafter €	Summe €
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €		
	Stand 01.01.2007	19.347.784,00	74.068.092,93	89.661.260,85		
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktioptionen	493.521,00	3.446.529,43		3.940.050,43		3.940.050,43
Personalaufwand Aktioptionsprogramm		1.805.086,56		1.805.086,56		1.805.086,56
Auszahlung Dividende			-7.771.647,60	-7.771.647,60		-7.771.647,60
Gewinnausschüttung					-2.000.000,00	-2.000.000,00
Zugang/Abgang Minderheitenanteile					-196.007,99	-196.007,99
Konzernjahresüberschuss			31.724.823,75	31.724.823,75	1.187.445,88	32.912.269,63
Stand 30.09.2007	19.841.305,00	79.319.708,92	113.614.437,00	212.775.450,92	-1.028.617,65	211.746.833,27

Aufstellung der in den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2007 einbezogenen Unternehmen

<input type="checkbox"/> SOMMERSTRASSE FÜRTH GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Karlsbad GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> VD office Rheinauhafen GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Deutschland GmbH, Köln	50 %
<input type="checkbox"/> yoo Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
<input type="checkbox"/> yoo München GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
<input type="checkbox"/> Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> MAPLE LEAF GERMANY TWO GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. Grundstücks II. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> VIVAPROTECT Assekuranzkontor für Wohnungswirtschaft GmbH, Köln	90 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Asset Management GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Karlsbad Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> VD office Rheinauhafen Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Hamburg Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
<input type="checkbox"/> yoo München Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50,0 %
<input type="checkbox"/> Vogtländische Baugesellschaft Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Verwaltung GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs II-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Rheinruhr Portfolio I. Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Asset Management Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Real Estate Management GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstücks Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Finance S.A.R.L, Luxemburg	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio IX./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XI./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XII./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Rendsburger Erwerber GmbH (ehemals: DENUS Sechsendneunzig Unternehmensverwaltungs GmbH, Köln; über Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG)	94 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> SOMMERSTRASSE FÜRTH Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über SOMMERSTRASSE FÜRTH GmbH)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückseigentums Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties VIERTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH & Co. KG, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties IV. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties III. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties DRITTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH & Co., Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Finance S.A. Luxemburg	0 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Finance S.A. II, Luxemburg	0 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Stadtbad Mülheim GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Stadtbad Mülheim Verwaltungs GmbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Development Köln-Lindenthal GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Köln-Lindenthal Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft I. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft I. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft II. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft II. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft III. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft III. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft IV. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft IV. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft V. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft V. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 GmbH & Co. KG, Köln)	99,7 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 Verwaltungs GmbH, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio I./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio III./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio VI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio VIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Erwerber Portfolio I./2007 GmbH, Düsseldorf (ehemals: Vivacon Erwerber Portfolio X./2007 GmbH, Köln)	94,8 %

Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 30. Juni 2007:

<input type="checkbox"/> Vivacon CEE a.s., Prag	100 %
<input type="checkbox"/> Level 4 Networks GmbH, Köln	51 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Denkmal Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Denkmal GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Geistinger Park Hennef Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Geistinger Park Hennef GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren Vertriebsverwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Privatinvestoren Vertriebs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Neubau Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Neubau GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XIV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XVIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XX./2007 GmbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXIV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXVI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXVII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXVIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXIX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio II./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio III./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentumsverwaltungs III./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentums III. 1./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentums III. 2./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentums III. 3./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %

Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis zum 30. September 2007:

<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückeigentums III.4./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückeigentums III.5./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XXXI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XXXII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XXXIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XXXIV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XXXV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXI./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXIV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XXXV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Baden-Württemberg GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Bayern GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Bremen und Umland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Deutz-Kalker-Bad GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Deutz-Kalker-Bad-Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Frankenland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Hamburg und Umland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Hannover und Umland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Bayern GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Bremen und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Frankenland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Hamburg und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Hannover und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Mitteldeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Münsterland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Neue Bundesländer GmbH & Co. KG, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Norddeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio östliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Rheinland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Süd-West-Deutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio Westfalen GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilienportfolio westliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Mitteldeutschland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Münsterland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Neue Bundesländer GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Norddeutschland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio östliche Großstädte GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Rheinland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Main-Neckar GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Ruhr GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Süd-West-Deutschland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Villenquartier Wiesbaden GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Villenquartier Wiesbaden Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Westfalen GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio westliche Großstädte GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VI./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VIII./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %

Impressum

Vivacon AG
Bayenthalgürtel 4
50968 Köln

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

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

Verantwortlich
Vivacon AG, Köln

**Konzeption,
Koordination und Design**
KLAAF, Köln
Heike Schieffer
Jörg Preußner

Fotos
Vivacon AG, Köln

vivacon AG
