

Vivacon AG:
Halbjahresbericht 2007

wir machen eigentümer **vivacon AG**



Finanz- kennzahlen

in Mio. €	2. Quartal 2007	2. Quartal 2006	30.06.2007	30.06.2006
Beurkundungsvolumen	262,6	115,2	328,4	127,1
Umsatz	33,0	39,3	57,5	48,7
Gesamtleistung	50,6	63,5	81,9	79,9
EBIT	12,7	11,3	18,9	9,9
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	11,7	6,5	15,0	3,8
EPS – unverwässert – (in EUR)	0,60	0,34	0,77	0,20
EPS – verwässert – (in EUR)	0,57	0,32	0,74	0,19
Investitionen	3,5	1,2	4,3	1,2
Anzahl Mitarbeiter Durchschnitt	90	58	84	56
			30.06.2007	31.12.2006
Gezeichnetes Kapital			19,5	19,3
Eigenkapital			193,0	183,1
Bilanzsumme			819,7	642,0

Halbjahresbericht: Vorwort des Vorstands



Michael Jung

Vorstandssprecher

03

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Vivacon AG setzte ihre positive Geschäftsentwicklung aus den ersten drei Monaten auch im zweiten Quartal 2007 fort. Das Projektvolumen konnte vor allem im Bereich des institutionellen Geschäfts weiter erhöht werden. Das Transaktionsvolumen der Vivacon AG lag im zweiten Quartal bei EUR 262,6 Mio., ein erheblicher Anstieg gegenüber den EUR 115,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2006. Der Umsatz für das zweite Quartal betrug EUR 33,0 Mio. im Vergleich zu EUR 39,3 Mio. in 2006. Der Umsatzrückgang resultiert im Wesentlichen aus der unterschiedlichen buchhalterischen Behandlung von Portfoliotransaktionen in Abhängigkeit von der rechtlichen Strukturierung. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden alle Portfoliotransaktionen als »Share-Deal«-Transaktionen abgewickelt. Als Umsatz wird in diesem Fall nur die Marge erfasst. Im Vorjahr erhöhte die Strukturierung als »Asset-Deal« die ausgewiesenen Umsatzerlöse. Die Ergebnismarge wird davon prinzipiell nicht berührt. Trotz eines niedrigeren Umsatzes konnte das Ergebnis im zweiten Quartal weiter gesteigert werden und das EBIT erreichte im zweiten Quartal EUR 12,7 Mio. (Q2 2006: EUR 11,3 Mio.).

Das Vorsteuerergebnis erhöhte sich von EUR 9,1 Mio. in Q2 2006 auf EUR 15,0 Mio. in Q2 2007, welches einer Steigerung von 65 % entspricht. Der Konzerngewinn des zweiten Quartals verbesserte sich auf EUR 11,7 Mio. von EUR 6,5 Mio. in 2006, eine Erhöhung von 80 %. Im ersten Halbjahr 2007 erzielte die Vivacon AG somit ein EBIT von EUR 18,9 Mio. gegenüber EUR 9,9 Mio. im Vorjahr. Der Konzerngewinn erreichte EUR 15,0 Mio., nach EUR 3,8 Mio. im Vorjahr. Der Gewinn pro Aktie zum 30. Juni 2007 liegt bei EUR 0,77.

Umfangreiche Portfoliotransaktionen

Nachdem bereits das erste Quartal von umfangreichen Akquisitionen gekennzeichnet war, erhöhten wir unseren Portfoliobestand im zweiten Quartal zwischenzeitlich auf über 13.000 Wohneinheiten.

In unserer bisher größten Transaktion veräußerten wir im Juni ein Portfolio mit 5.662 Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rund 356.260 qm an einen internationalen institutionellen Investor. Das Verkaufsvolumen belief sich auf rund EUR 220 Mio. Die Vivacon AG generiert hieraus in Zukunft Erbbauzinseinnahmen von anfänglich rund EUR 0,9 Mio. p. a.



7.468

WOHN- UND GESCHÄFTSEINHEITEN VERKAUFT (ERSTES HALBJAHR 2007)

■ ■ ■

05

Im zweiten Quartal wurde erneut ein Portfolio mit 543 Wohneinheiten und einem Volumen in Höhe von EUR 21 Mio. an das mit Forum Partners gegründete Gemeinschaftsunternehmen WIAG Immobilien AG (WIAG) veräußert. Damit stehen der Vivacon AG (exklusive WIAG) zum 30. Juni 2007 mehr als 7.600 Wohn- und Geschäftseinheiten für die weitere Vermarktung zur Verfügung.

Ausbau des institutionellen Geschäfts

Die Vivacon AG wird auch in Zukunft den institutionellen Geschäftsbereich weiter ausbauen. Das gewachsene Personal- und Projektvolumen in den letzten Quartalen sowie das stetig steigende Transaktionsvolumen zeigen die anhaltend hohe Nachfrage seitens langfristig ausgerichteter internationaler Investoren.

Die Vivacon AG hat seit ihrer Gründung die Chancen des Erbbaurechts erkannt und es kontinuierlich für neue Immobilienbereiche nutzbar gemacht. In der Umsetzung und Weiterentwicklung von Erbbaurechtskonzepten im institutionellen Portfoliohandel liegt eine große Marktstärke der Vivacon AG. So planen wir, neben großen Wohnungsportfolios verstärkt auch umfangreiche Erbbaurechtsportfolios im gewerblichen Bereich zusammenzustellen.

Positive Marktdynamik

Der deutsche Immobilienmarkt ist weiterhin gekennzeichnet von einer positiven Dynamik. Etwa 700.000 öffentliche Wohnungen wurden in den letzten Jahren an private Investoren verkauft. Die letzten größeren Transaktionen verzeichneten neue Höchstpreise in 16-18facher Höhe der Jahresmiete, welches ein ungebrochenes Interesse an deutschen Wohnimmobilien zeigt.

Der größte Teil dieser Bestände stammt von Bund und Ländern, doch auch Städte und Kommunen verfügen über großen Immobilienbesitz: mehr als zwei Millionen Wohnungen mit einem geschätzten Marktvolumen im institutionellen Handel von rund 100 Milliarden Euro. Der Druck auf viele Städte, sich von einer drängenden Schuldenlast zu befreien, ist groß, die Trennung von Immobilienbeständen eine erhebliche potenzielle Einnahmequelle. Erste Erfahrungen zeigen, dass solche Transaktionen mit Kommunen und Städten sozialverträglich und mit einem langfristigen Engagement seitens ausländischer Investoren möglich sind.

■ ■ ■



262,6 Mio.

TRANSAKTIONSVOLUMEN IN EUR IN Q2

■ ■ ■

07

Bisher wurden jedoch zahlreiche Städte durch eine ungünstige Steuergesetzgebung vom Verkauf ihrer Wohnungen abgehalten. Nun will der Gesetzgeber die Verfahren erleichtern und die Besteuerung von bislang un versteuerten Rücklagen in Höhe von circa EUR 78 Milliarden seitens der Wohnungsgesellschaften mit einer einmaligen Pauschalsteuer in Höhe von 3% regeln. Bisher hätten die Wohnungsgesellschaften dieses steuerfreie Eigenkapital (so genanntes »EK02«) im Falle einer Gewinnausschüttung mit 45% nachversteuern müssen. Der mögliche Wegfall der EK02-Problematik ist ein wichtiger Impuls für die Privatisierung kommunaler und städtischer Wohnungen. Transaktionen werden erleichtert und für viele Städte überhaupt erst möglich. Die Vivacon AG – als eine der führenden Transaktionsplattformen für deutsche Wohnimmobilien – könnte erheblich von den Auswirkungen dieser Neuregelung profitieren.

Sozialverträgliche Privatisierung durch Erbaurecht

Bereits im Januar 2007 erwarb die Vivacon AG eine Wohnanlage mit 126 Wohnungen von der Wohnbau in Salzgitter. Hintergrund des Verkaufs war ein erheblicher Leerstand in der Wohnanlage. Durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Verkauf vorrangig an die bisherigen Mieter sollten neue Anreize geschaffen werden.

Die Aktion war ein großer Erfolg. Nach Erwerb der Wohnungen konnte die Vivacon AG die Wohnungen den Mietern zu äußerst günstigen Konditionen anbieten. Die monatliche Belastung liegt deutlich unter der bisherigen Kaltmiete. Mögliche Sanierungen werden zunächst durch eine Instandhaltungsrücklage von 100.000 Euro gedeckt. Die Nachfrage der Mieter war überaus groß, so dass in kürzester Zeit sämtliche Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft wurden. Möglich waren die günstigen Preise durch die Bestellung des Erbaurechts, das auch Interessenten mit kleinem oder mittlerem Einkommen Wohneigentum ermöglicht. Nach dem großen Erfolg sind weitere Projekte geplant.

Einzelverkauf Privatkunden

Das Beurkundungsvolumen beim Einzelverkauf von Wohnimmobilien betrug für das zweite Quartal EUR 21,9 Mio. Im ersten Halbjahr betrug das Beurkundungsvolumen somit EUR 63,6 und lag damit über dem Vorjahreswert von EUR 35,9 Mio. Wie jedes Jahr, erwarten wir im vierten Quartal den höchsten Ergebnisanteil im Bereich des Einzelverkaufs.

■ ■ ■

Handelsvolumen und Kursverlauf des ersten Halbjahrs 2007 im Vergleich

08



■ ■ ■

Ein großer Erfolg war unser aktuelles Denkmalschutzobjekt »Palais am Stadtkai« in Mülheim. Hier setzte sich der Verkauf mit starker Nachfrage fort. Zum 30. Juni 2007 waren 65 % der 65 Eigentumswohnungen verkauft. Das Gesamtverkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 16,5 Mio.

Unsere neueste Denkmalschutzimmobilie, der »Geistinger Park« in Hennef, startete im zweiten Quartal in den Vertrieb. Damit hat die Vivacon AG bereits in diesem Jahr mit der Vermarktung von drei neuen Denkmalschutzobjekten begonnen. Der Bereich der Designerwohnung hat sich ebenfalls zu unserer Zufriedenheit entwickelt. Unser Philippe-Starck-Objekt in Hamburg ist inzwischen vollständig platziert und das zweite Philippe-Starck-Objekt in München ist zu 46 % beurkundet.

Professionelle Strukturentwicklung und neue Erbbaukonzepte

Um die internen Strukturen weiter zu professionalisieren und eine zielgerichtete Personalentwicklung zu gewährleisten, wurde zum 1. Juli Herr Oliver Priggemeyer als COO in den Vorstand berufen. Herr Priggemeyer war zuletzt Sprecher der Geschäftsführung der EPM Assetis GmbH, ein Joint-Venture von WestLB und Bilfinger Berger mit rund 470 Mitarbeitern und einem betreuten Immobilienbestand von mehr als EUR 10 Mrd. Herr Priggemeyer war hier u.a. für das Asset- und Portfoliomanagement verantwortlich. Bei der Vivacon AG ist Herr Priggemeyer für die Bereiche Asset-Management, Erbbaukonzepte, Organisation und Personal zuständig.

vivacon AG

Aktienentwicklung im zweiten Quartal

Der Kurs der Vivacon-Aktie entwickelte sich im zweiten Quartal 2007 stabil. Nach einem Schlusskurs aus dem ersten Quartal von EUR 27,10 bewegte sich der Kurs gleichbleibend nahe der EUR-27-Marke. Mit leichten Kursgewinnen zum Quartalsende und einem Schlusskurs von EUR 29,86 am 29.6.2007 behauptete sich der Kursverlauf mit + 10,2 % im zweiten Quartal.

Durch die Turbulenzen auf den amerikanischen Hypothekmärkten tendierten zwischenzeitlich jedoch viele Immobilienaktien auch in Deutschland niedriger. Der Kurs der Vivacon-Aktie konnte sich diesen negativen Einflüssen nicht entziehen. Im zweiten Quartal erfolgte die erstmalige Dividendenzahlung der Vivacon AG, mit der die Aktionäre an der erneuten erfolgreichen Geschäftsentwicklung in 2006 partizipierten. Pro Aktie wurde eine Bardividende in Höhe von EUR 0,40 ausbezahlt.

■ ■ ■





Vivacon-Aktie bleibt attraktives Investment

Die Beurteilung der Vivacon-Aktie durch Analysten war auch im zweiten Quartal positiv, mit Kurszielen größtenteils zwischen EUR 35 und EUR 40.

Der Fokus der Vivacon AG liegt ausschließlich auf deutschen Wohnimmobilien, die im internationalen Vergleich überdurchschnittliche Renditen aufweisen. Die Käufer der Portfolios sind internationale Immobilieninvestoren, die Finanzierung erfolgt über eine Vielzahl von deutschen und internationalen Banken und ist als grundbuchbesicherte Immobilienfinanzierung strukturiert. Die Vivacon AG ist deshalb nicht von den Auswirkungen der Probleme des US-amerikanischen Subprime-Kreditsegments betroffen. Die Attraktivität unserer Erbbauzinszahlungen zeigt sich beispielsweise darüber hinaus durch das AAA-Rating der letzten Verbriefung von Vivacon-Erbbaucashflows.

Aufnahme in den EPRA/NAREIT-Index

Im Juni 2007 wurde die Vivacon AG in den FTSE-EPRA/NAREIT-Global-Real-Estate-Index aufgenommen. Dieser Index ist der führende globale Index für Immobilienaktien. Er besteht aus rund 250 Immobilienunternehmen aus 28 Ländern.

Ausblick

Wir sind mit der aktuellen Geschäftsentwicklung sehr zufrieden und bekräftigen unsere Prognose, das Gesamtjahresergebnis von 2006 zu steigern. Um das Erfolgsmodell der Vivacon AG kontinuierlich weiter auszubauen, haben wir die Anzahl der Mitarbeiter auf mittlerweile ca. 100 erhöht und auch zusätzliche Kompetenzen in den Vorstand geholt. Der Vorstand möchte sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die hervorragende Arbeit in einem weiteren guten Geschäftsabschnitt bedanken. Wir danken ebenfalls unseren Anteilseignern und unseren Partnern für ihr fortgesetztes Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Jung

Vorstandssprecher

A

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

13

a) Geschäftsverlauf und wesentliche Geschäftsvorfälle

Der Geschäftsverlauf in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 konnte in allen Segmenten die positive Entwicklung des Geschäftsjahres 2006 fortsetzen.

Im Segment »Institutioneller Vertrieb« hat der Konzern insgesamt drei Verkäufe von Immobilienportfolios abschließen können. Im Einzelnen waren dies die folgenden Transaktionen:

Im Juni 2007 wurde ein Portfolio von in Norddeutschland, Berlin, Nordrhein-Westfalen sowie Bayern gelegenen Immobilien mit einer Wohnfläche von ca. 356.260 Quadratmetern an einen institutionellen Investor mit einem Wert von rund EUR 220 Mio. veräußert. Diese Transaktion, die wiederum in Form eines »Share-Deals« abgewickelt worden ist, stellt die bislang größte Transaktion der Unternehmensgeschichte dar. Der Verkauf erfolgte unter Verwendung des Erbbaurechtsmodells. Der Konzern generiert aus diesem Verkaufsvertrag jährliche Erbbaurechtszinsen von zunächst EUR 0,9 Mio.

Im ersten Halbjahr 2007 wurden zwei weitere Immobilienportfolios mit zusammen 1.600 Wohneinheiten an das gemeinsam mit Forum European Realty Income S.à.r.L, Luxemburg, betriebene Gemeinschaftsunternehmen mit einem Gesamtwert von EUR 45 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 Gemeinschaftsunternehmen mit Forum European Realty Income S.à.r.L, Luxemburg, in Höhe von EUR 2,0 Mio. 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.

Im Geschäftsfeld »Private Investoren« wurden insgesamt 206 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 63,6 Mio. veräußert. Darin enthalten ist der Verkauf der zukünftig von dem Vivacon-Konzern genutzten Büroimmobilie im Rheinauhafen. Die Fertigstellung dieser Immobilie und die daraus resultierende Umsatzrealisierung ist für das Geschäftsjahr 2008 geplant. Das Geschäftsfeld hat insgesamt die positive Entwicklung des Vorjahres fortgeführt. Vertriebsserfolge von neuen Objekten im Bereich Denkmalsanierung und Designimmobilien sowie die erfolgreiche Durchführung eines neuen Konzeptes zur Mieterprivatisierung haben hierzu beigetragen.

Durch die Steuerreform 2007 wird zum 1. Januar 2008 die Steuerbelastung von Kapitalgesellschaften von ca. 40 % auf ca. 30 % gesenkt. Da die Zustimmung des Bundesrates zu diesem Steueränderungsgesetz erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte, sind die Auswirkungen der Gesetzesänderungen nicht im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2007 berücksichtigt. Der Vivacon-Konzern weist im Zwischenabschluss zum 30. Juni latente Steuern in Höhe von ca. EUR 45,6 Mio. auf. Mit erstmaliger Wirkung zum Zwischenabschluss zum 30. September 2007 werden daher die latenten Steuerbelastungen mit einem reduzierten Steuersatz ermittelt. Daraus wird der Konzern Erträge von rund EUR 11,4 Mio. aus der Auflösung von latenten Steuerbelastungen erzielen.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr weiterhin umfangreiche Immobilienportfolios erworben bzw. notariell beurkundete Kaufverträge hinsichtlich des Erwerbs von Immobilienportfolios abgeschlossen. Hieraus stehen zum 30. Juni 2007 bereits insgesamt 7.648 Wohn- und Geschäftseinheiten für die weitere Vermarktung zur Verfügung.

Die Hauptversammlung im Mai 2007 hat erstmalig die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Ebenfalls wurde der Wechsel von Herrn Marc Leffin in den Aufsichtsrat der Vivacon AG in der Hauptversammlung beschlossen. Herr Marc Leffin ist daher mit Wirkung zum 1. August aus dem Vorstand der Vivacon AG ausgeschieden. Herr Michael Jung hat zusätzlich zur Position als Finanzvorstand der Vivacon AG das Amt des Sprechers des Vorstands übernommen. Mit Wirkung zum 1. Juli 2007 ist Herr Oliver Priggemeyer in den Vorstand der Vivacon AG berufen worden. Er wird die Ressorts Asset-Management, Erbbaurechtskonzepte, Organisation und Personal verantworten.

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 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:

	1. HJ 2007 in Mio. €	1. HJ 2006 in Mio. €	Entwicklung in Mio. €
Private Investoren	63,6	35,9	27,7
Institutionelle Investoren	264,8	91,2	173,6
Transaktionsvolumen	328,4	127,1	201,3

Im Konzern konnte das Transaktionsvolumen erneut gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert deutlich gesteigert werden. Der Anstieg ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Vivacon AG im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« durch das weiterhin hohe Kaufinteresse ausländischer Immobilieninvestoren im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres deutlich höhere Transaktionsvolumina realisieren konnte. Im Geschäftssegment »Private Investoren« führten die Platzierungserfolge bei dem Projekt yoo München sowie bei den Denkmalsanierungsprojekten »Palais am Stadtkai« in Mülheim und »Geistinger Park« in Hennef zum ausgewiesenen Anstieg des Transaktionsvolumens. Des Weiteren hat der Konzern in Salzgitter erfolgreich ein Modell der Mieterprivatisierung entwickelt. Die 126 Einheiten des Bestandes wurden vollständig im zweiten Quartal des

Geschäftsjahres 2007 veräußert. In den ausgewiesenen Transaktionsvolumina im Segment »Private Investoren« ist ebenfalls der Verkauf der zukünftig von der Vivacon AG genutzten Büroimmobilie »Rheinauhafen« enthalten. Das notarielle Beurkundungsvolumen im ersten Halbjahr 2007 im Geschäftsfeld »Private Investoren« betraf insgesamt 206 Einheiten (Vorjahreszeitraum: 133 Einheiten).

Die Umsatzerlöse des Konzerns erhöhten sich von EUR 48,7 Mio. im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres auf EUR 57,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007. Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Institutionelle Investoren gingen hierbei strukturierungsbedingt von EUR 19,8 Mio. auf EUR 15,9 Mio. zurück. Im Vorjahr erfolgte ein Portfolioverkauf in Form eines so genannten »Asset-Deals«, in der Berichtsperiode erfolgten alle Verkäufe als »Share-Deal«, bei denen nur die Marge als Umsatz ausgewiesen wird.

Die den Umsatzerlösen zu Grunde liegenden Transaktionsvolumina stiegen wie zuvor dargestellt deutlich. Die Strukturierung der Verkäufe an institutionelle Investoren erfolgte im laufenden Geschäftsjahr in Form von so genannten »Share-Deals«. Daher wurde nur ein geringer Anteil des gesamten Transaktionsvolumens »Institutionelle Investoren« von EUR 264,8 Mio. als Umsatzerlöse im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesen. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen im Segment »Institutionelle Investoren« belief sich im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 18,8 Mio. Das Geschäftsfeld »Private Investoren« hat insgesamt ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) erzielt.

Die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Berichtsjahr deutlich an. Die Steigerung des Personalaufwandes von EUR 4,1 Mio. auf EUR 6,9 Mio. ist im Wesentlichen auf die deutliche Erweiterung des Mitarbeiterstamms zurückzuführen. Der Vivacon-Konzern hat in den ersten sechs Monaten des laufenden Berichtsjahres im Zuge des weiteren Wachstums die Zahl der Mitarbeiter um 26 erhöht. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 4,8 Mio. auf EUR 11,7 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den in dieser Position ausgewiesenen Aufwendungen im Zusammenhang mit Inflationshedgevereinbarungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. Diese Inflationshedgevereinbarungen wurden im Rahmen der Verbriefung von Erbbaurechtszinsen zur Absicherung gegen Veränderungen der Inflation abgeschlossen.

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 14 Mio. Aufgrund des Anstiegs des Zinsniveaus seit dem 1. Januar 2007 hat der Konzern eine Anpassung des im Rahmen der DCF-Bewertung zum Ansatz kommenden Diskontierungssatzes vorgenommen. Hieraus resultiert eine Belastung des Ergebnisses vor Steuern und Zinsen von EUR 5,4 Mio. Das Finanzergebnis stieg im Berichtsjahr 2007 gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um EUR 5,4 Mio. auf EUR 0,7 Mio. Diese positive Entwicklung resultiert auch aus den positiven Wertänderungen von Zinssicherungsverträgen während des ersten Halbjahres in Höhe von EUR 8,5 Mio. Der Konzern hat sich im Rahmen der Verbriefung von Erbbaurechtszinsen gegen Schwankungen des kurzfristigen Zinssatzes abgesichert. Die daraus resultierenden Aufwendungen korrespondieren daher mit den zuvor dargestellten Effekten der Zinsänderung auf die Nettogewinne aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien.

Der ausgewiesene Jahresüberschuss erhöhte sich von EUR 3,3 Mio. auf EUR 15,5 Mio.

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2006 deutlich erhöht. Im Anlagevermögen resultiert der Zuwachs im Wesentlichen aus den in 2007 neu erworbenen bzw. als Marge verdienten und langfristig im Bestand des Konzerns verbleibenden Erbbaurechtsgrundstücken. Der Zuwachs im Umlaufvermögen resultiert in erster Linie aus der Erhöhung der zum Verkauf vorgesehenen Immobilien. Die Finanzierung der Immobilienportfolios ist als grundbuchbesicherte Immobilienfinanzierung strukturiert und die Laufzeiten korrespondieren 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.

d) Finanzlage

Die Gesellschaft hat unterjährig im Rahmen des Aktienoptionsprogramms das Grundkapital um TEUR 135 erhöht. Hieraus resultierten Mittelzuflüsse von TEUR 666. Weitere Eigenkapitalmaßnahmen sind im Berichtsjahr nicht durchgeführt worden. In der Hauptversammlung der Vicacon AG wurde die Zahlung einer Dividende von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Die Dividendenausschüttung beträgt insgesamt EUR 7,8 Mio.

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern liquide Mittel in Höhe von EUR 118,3 Mio. aus, die in Höhe von EUR 77,7 Mio. nicht zur allgemeinen Finanzierung des Konzerns zur Verfügung stehen.

B Chancen- und Risikobericht

Die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2006 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 Immobilieneinmärkten ausgehenden Unsicherheiten an den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten betreffen den Konzern 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 entwickelt sich weiterhin sehr positiv.

Die hohen Kaufpreise der letzten im deutschen Immobilienmarkt durchgeführten Transaktionen zeigen das unverändert hohe Interesse an deutschen Wohnimmobilien. Dabei ist der deutsche Immobilienmarkt gegenwärtig gekennzeichnet durch einen Wechsel von kurzfristig orientierten Investoren zu strategischen Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont.

Die gegenwärtig diskutierten Steueränderungen im Bereich der Ausschüttungsbelastung kommunaler Wohnungsunternehmen können zu einer weiteren Erhöhung der Transaktionsvolumina im deutschen Immobilienmarkt führen. Am 17. Juli 2007 hat das Bundesministerium der Finanzen das Anwendungsschreiben zu § 15b EStG veröffentlicht. Die Vivacon AG geht weiterhin davon aus, dass sich hieraus keine negativen Änderungen hinsichtlich der Nichtanwendbarkeit des § 15b EStG auf die von der Gesellschaft vertriebenen Denkmalimmobilien ergeben.

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 nahe stehenden Personen

In der Berichtsperiode haben keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Personen mit Ausnahme der zuvor dargestellten Transaktionen mit den Gemeinschaftsunternehmen »Forum« stattgefunden.

D Ausblick auf das Geschäftsjahr 2007

Der Auftragsbestand nach IFRS zum 30. Juni 2007 in Höhe EUR 122,9 Mio. (30. Juni 2006: EUR 79,4 Mio.) sowie der zum 30. Juni 2007 vorhandene Immobilienbestand stellen eine gute Basis für das Geschäftsjahr 2007 dar. Wir bekräftigen unsere Gesamtjahresprognose, das Vorjahresergebnis im Geschäftsjahr 2007 zu steigern.

Köln, im August 2007

gez. Michael Jung

gez. Timo Herbrand

gez. Michael Ries

gez. Oliver Priggemeyer

A

Allgemeine Angaben zum Abschluss

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

Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die auf den Konzernabschluss des Gesamtvorjahres angewendet wurden.

Die 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. Juni 2007 dargestellte Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung für den Vorjahreszeitraum vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006 wurden aufgrund von Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2006 vorgenommen worden sind, gegenüber der Darstellung im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2006 angepasst. Diese Änderungen betreffen die Bilanzierung und Bewertung des Aktienoptionsprogramms 2005 sowie die Bewertung des Vorratsvermögens. Diese Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden führen zu einer Verminderung des für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 ausgewiesenen Konzernjahresüberschusses in Höhe von TEUR 682. Das Eigenkapital zum 30. Juni 2006 hat sich aufgrund dieser Anpassungen um TEUR 2.040 vermindert.

B

Änderungen im Konsolidierungskreis

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 wurden aufgrund von Immobilienan- und -verkäufen weitere Gesellschaften neu gegründet und veräußert. Die zum 30. Juni 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 Zeitraum Januar bis Juni des Geschäftsjahres 2007 neu in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betreffen mit Ausnahme der Vivacon CZ s.r.o. sämtlich konzerninterne Neugründungen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile an den neu gegründeten Tochtergesellschaften bewegen sich deshalb im Bereich der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der geforderten gesellschaftsrechtlichen Min-

desteinlagen. Im ersten Quartal 2007 hat die Vivacon AG sämtliche Anteile an der Vivacon CZ s.r.o. erworben. Die Vivacon CZ s.r.o. hatte zum Erwerbszeitpunkt keine operativen Tätigkeiten. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Vivacon CZ s.r.o. entsprechen dem eingezahlten Kapital der Gesellschaft. Unterschiedsbeträge aus der Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital zum Erstkonsolidierungszeitpunkt sind bei den Neuzugängen des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2007 nicht angefallen.

Im Juni 2007 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 Immobilien Portfolio IV./2006 GmbH & Co. KG, Köln
- Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln
- Vivacon Erwerber Portfolio IV./2006 GmbH, Köln

Zum 30. Juni 2007 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 2007 nach der Equity-Methode einbezogen. Die Gesellschaften verwalten ein Immobilienportfolio in Neumünster. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2007 wurde ein Immobilienportfolio in Gera an die mit Forum European Realty Income S.à.r.L, Luxemburg, betriebenen Gemeinschaftsunternehmen veräußert. Insgesamt verfügt das Joint Venture zum 30. Juni 2007 über einen Immobilienbestand von rund 4.400 Wohneinheiten.

Ebenfalls mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. Juni 2007 wurden 100 % beziehungsweise 94,8 % der Stimm- und Kapitalanteile der folgenden Gesellschaften veräußert:

■ Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 GmbH & Co. KG, Köln	(100 %)
■ Vivacon Erwerber Portfolio X./2006 GmbH, Köln	(94,8 %)
■ Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	(100 %)
■ Vivacon Erwerber Portfolio XVIII./2006 GmbH, Köln	(94,8 %)
■ Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 GmbH & Co. KG, Köln	(100 %)
■ Vivacon Erwerber Portfolio II./2007 GmbH, Köln	(94,8 %)

Die Gesellschaften sind daher zum 30. Juni 2007 nicht mehr in den Konzernzwischenabschluss einbezogen.

Das aus diesen Veräußerungen resultierende Transaktionsvolumen beträgt insgesamt rund EUR 220 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 15,9 Mio. im ersten Halbjahr 2007.



Erläuterungen zur Bilanz

21

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Fair Value 1. Januar 2007	227,1
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2007	1,7
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. April bis zum 30. Juni 2007	13,4
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes im Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2007	1,7
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes im Zeitraum 1. April bis zum 30. Juni 2007	6,5
Fair Value 30. Juni 2007	250,4

Die Entwicklung der Verkehrswerte im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2007 reflektiert im Wesentlichen Zugänge von Erbbaurechtsgrundstücken sowie die in diesem Quartal vorgenommenen Verkehrswertanpassungen. Die Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 30. Juni 2007 resultieren aus Ankäufen von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Erbbaurechtsgrundstücksportfolios sowie Übertragungen von Grundstücken aus Portfoliotransaktionen.

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-Cashflows in die DCF-Bewertung einfließen. Der Diskontierungsfaktor beträgt zum 30. Juni 2007 4,25 % (gegenüber 4,15 % zum 31. Dezember 2006). Die Anpassung reflektiert ausschließlich die Erhöhung des langfristigen im-mobilienspezifischen Zinssatzes, teilweise kompensiert durch die festgestellte Erhöhung der Annahmen zu den langfristigen Inflationserwartungen. Aufgrund der Inflationsindexierung der Erbbaurechtszinsen sind die langfristigen Inflationserwartungen ein wesentlicher Faktor des Fair Value der Erbbaurechtsgrundstücke. Der Vivacon-Konzern hätte bei unveränderter Annahme hinsichtlich des Diskontierungssatzes ein um EUR 5,4 Mio. höheres Ergebnis vor Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2007 ausgewiesen.

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 durch die Langfristigkeit der zu bewertenden Cashflows, der vertraglich fixierten Inflationsanpassung der Cashflows sowie der Ergebniseffekte aus Zinssicherungsgeschäften (Ertrag von EUR 8,5 Mio.) in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007) die Auswirkungen der Zinserhöhung auf das Konzernergebnis überwiegend kompensiert werden konnten.

b) Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen zum 30. Juni 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 sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 in Höhe von EUR 2,0 Mio. resultiert in Höhe von EUR 0,4 Mio. aus der WIAG Wohnimmobilien AG sowie in Höhe von EUR 1,6 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. Das ausgewiesene Ergebnis der WIAG Wohnimmobilien AG resultiert nahezu ausschließlich aus dem Mietmanagement der Bestandsimmobilien.

c) Vorratsvermögen

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft umfangreiche Wohnungsportfolios erworben. Der zum 30. Juni 2007 vorhandene Wohnungsbestand beläuft sich auf mehr als 6.794 Wohn- und Geschäftseinheiten. Zum 30. Juni 2007 hat der Konzern notarielle Verträge über den weiteren Ankauf von Wohnungsportfolios mit insgesamt ca. 854 Wohn- und Geschäftseinheiten abgeschlossen.

d) Entwicklung des Eigenkapitals

Die aktuelle Zahl der ausgegebenen Aktien beträgt zum 30. Juni 2007 19.483.130. Die Erhöhung der Zahl der ausgegebenen Aktien seit dem 31. Dezember 2006 resultiert aus Aktienausgaben an Mitarbeiter, die aus den Aktienoptionsplänen resultieren. Dividenden wurden im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von EUR 0,40 je Aktie gezahlt. Die Gesamthöhe der gezahlten Dividenden für das Geschäftsjahr beträgt daher EUR 7,8 Mio.

e) Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen resultieren im Wesentlichen aus Tilgungen, die in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 vorgenommen worden sind. Zum 31. Dezember 2006 waren EUR 69,1 Mio. der Zuflüsse aus der Emission noch nicht zur freien Verfügung. Im Laufe der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2007 wurden hiervon insgesamt EUR 46,5 Mio. zur allgemeinen Finanzierung des Konzerns zur Verfügung gestellt.

Die Vivacon AG und weitere Tochterunternehmen haben ihr Eigentum an mehreren Erbbaurechtsgrundstücken auf im Geschäftsjahr 2005 und 2006 neu gegründete 100 %-Kommanditgesellschaften übertragen. Die Tochterkommanditgesellschaften haben Schuldverschreibungen in zwei Emissionen von insgesamt EUR 179,5 Mio. an im Ausland ansässige Zweckgesellschaften ausgegeben, welche sich ihrerseits wieder am Kapitalmarkt durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen finanziert haben. Die Vereinbarungen über die Schuldverschreibungen der ersten Emission haben eine erwartete Laufzeit bis 2036 und werden durchgehend mit 4,74 % p. a. verzinst. Die Vereinbarungen über die Schuldverschreibungen der zweiten Emission haben eine erwartete Laufzeit bis 2017 und werden durchgehend variabel auf der Basis des 3-Monats-Euribors verzinst. Im Zusammenhang mit der variablen Verzinsung der zweiten Emission wurden Zinssicherungsvereinbarungen abgeschlossen. Aus diesen Zinssicherungsgeschäften hat der Konzern insgesamt Zinserträge im ersten Halbjahr in Höhe von EUR 8,5 Mio. vereinnahmt.

Am Ende der Laufzeit sind die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Mit den von den Tochterkommanditgesellschaften vereinnahmten Erbbauzinsen werden zunächst deren eigene Kosten und die Zinsen auf die Schuldverschreibungen bedient. Ein danach verbleibender Liquiditätsüberschuss in den Tochterkommanditgesellschaften wird zur Tilgung verwendet. Im Rahmen von Inflationshedgevereinbarungen wurden die zukünftigen Erbbauzinserhöhungen, die aus der Inflationsindexierung der Erbbaurechtsverträge resultieren, im Austausch gegen einen stetigen Zahlungsstrom über die Laufzeit abgetreten. Aus diesen Inflationshedgevereinbarungen hat der Konzern insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. realisiert. Diese Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung der langfristigen Inflationserwartungen seit dem 1. Januar 2007. Die Aufwendungen sind im Konzernabschluss innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

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

f) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr die Ankäufe der Immobilienportfolios insbesondere durch kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert.

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 sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 resultierte aus der Marktbewertung insgesamt ein Ertrag von EUR 5,5 Mio. Die negativen Marktwerte der Inflationshedgevereinbarungen von insgesamt EUR 4,2 Mio. sind gesondert in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der positive Marktwert der Zinsswapvereinbarungen von insgesamt EUR 5,8 Mio. ist innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen.

D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Umsatzerlöse

Die in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 ausgewiesenen Umsatzerlöse entfallen gleichmäßig auf die verschiedenen Geschäftsaktivitäten des Konzerns. So entfallen auf die Miet- und Erbbaurechtszinseinnahmen EUR 14,4 Mio. (25,1 %) der ausgewiesenen Umsatzerlöse des Berichtszeitraumes. Der entsprechende Anteil der Umsatzerlöse aus den Portfoliohandelsaktivitäten beträgt 27,6 % und der Anteil der Umsatzerlöse aus dem Denkmal- und Designbereich beläuft sich auf 47,3 %.

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 Zahlen des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2006 entsprechend angepasst. Hieraus ergibt sich eine Verminderung der Umsatzerlöse in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2006 von insgesamt EUR 7,1 Mio.

b) Geschäftsverlauf in den ersten sechs Monaten

Die Vivacon AG konnte das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise) gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres von EUR 127,1 Mio. auf EUR 328,4 Mio. steigern. Maßgebend für die positive Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr waren sowohl die Verkäufe im Geschäftssegment »Private Investoren« als auch die Verkäufe im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«. Der Verkauf des zukünftig von der Vivacon AG genutzten Bürogebäudes Rheinauhafen im ersten Quartal ist hierbei dem Geschäftssegment »Private Investoren« zugeordnet. Die Abnahme des Objektes und die damit verbundene Umsatz- und Ertragswirksamkeit sind für das Geschäftsjahr 2008 geplant. Das Transaktionsvolumen des Geschäftssegmentes »Institutionelle Investoren« beinhaltet die notariell beurkundeten Verkaufspreise der im Rahmen der Forum-Transaktion wirtschaftlich übertragenen Immobilienbestände vollständig. Anders als in der Vergleichsperiode des Vorjahres wurden die Transaktionen im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« in 2007 als Veräußerung von Gesellschaftsanteilen strukturiert, so dass der Umsatz deutlich niedriger ist als das Transaktionsvolumen.

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

	01.01.2007 – 30.06.2007 in Mio. €	01.04.2007 – 30.06.2007 in Mio. €	01.01.2006 – 30.06.2006 in Mio. €	01.04.2006 – 30.06.2006 in Mio. €
Private Investoren	63,6	21,9	35,9	24,0
Institutionelle Investoren	264,8	240,7	91,2	91,3
Transaktionsvolumen	328,4	262,6	127,1	115,2

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 erwirtschaftete der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 57,5 Mio. gegenüber EUR 48,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das EBIT im Zeitraum 1. Januar 2007 bis zum 30. Juni 2007 betrug EUR 18,9 Mio. gegenüber EUR 9,9 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres und das Ergebnis, das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt, betrug EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.). Maßgebend für das gute Ergebnis vor Steuern und Zinsen in den ersten sechs Monaten im Vergleich zum Vorjahr waren sowohl die Umsatzvolumina im Geschäftssegment »Private Investoren« als auch die Entwicklung im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«. Zur besseren Vergleichbarkeit des Ergebnisses vor Steuern ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen des Zinsanstieges während des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2007 auf die Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke 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.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2007 EUR 0,77 (in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2006: EUR 0,20). Das verwässerte Ergebnis per 30. Juni 2007 beträgt EUR 0,74 (gegenüber dem Vorjahr EUR 0,19). 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 – 30.06.2007	01.01.2006 – 30.06.2006	01.01.2007 – 30.06.2007	01.01.2006 – 30.06.2006
	T€	T€	T€	T€
Private Investoren	28.911	20.919	88	3.141
(davon Innenumsatz)	(0)	(0)	(0)	(0)
Institutionelle Investoren	28.553	27.772	18.756	6.749
(davon Innenumsatz)	(0)	(0)	(0)	(0)
Überleitung / Sonstige	76	0	50	-24
Konzern (konsolidiert)	57.540	48.691	18.894	9.866

Das Geschäftssegment »Private Investoren« hat in den ersten zwei Quartalen des Geschäftsjahres 2007 die Umsätze positiv entwickeln können. Die Umsatzerlöse konnten hier von EUR 20,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 28,9 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.

Im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren« hat sich der Verkauf von rund 1.600 Wohneinheiten im Rahmen der Forum-Transaktionen im März und Juni 2007 sowie die weiteren Portfoliotransaktionen im Juni 2007 (5.662 Wohneinheiten) aufgrund der Strukturierung als Share-Deal nicht auf die Höhe der Umsatzerlöse ausgewirkt.

Die laufenden Ergebnisse in Höhe von EUR 2,0 Mio., davon EUR 1,0 Mio. im zweiten Quartal 2007, 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 2007 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand auf EUR 122,9 Mio. gegenüber EUR 79,4 Mio. zum 30. Juni 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. Juni 2007 über ein vermarktungsfähiges Wohnimmobilienportfolio (Bestandsimmobilien sowie fest kontrahierte Erwerbe von Immobilienbeständen) von rund 7.650 Wohn- und Geschäftseinheiten. Bezogen auf das gesamte Geschäftsjahr 2007 bekräftigt die Vivacon AG die Prognose, das Vorjahresergebnis zu steigern.

E Sonstige Angaben

In den ersten zwei Quartalen des Geschäftsjahres 2007 wurden keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt.

F Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 37y WpHG i. V. m. §37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

»Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.«

Köln, im August 2007

gez. Michael Jung

gez. Timo Herbrand

gez. Michael Ries

gez. Oliver Priggemeyer

Halbjahresbericht 2007
Konzern-Bilanz, GuV, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung

29

vivacon AG

Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2007

AKTIVA	Stand 30.06.2007 €	Stand 31.12.2006 €
A. Langfristig		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	123.471,88	136.900,81
2. Firmenwert	22.044,43	22.044,43
	145.516,31	158.945,24
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	250.415.967,00	227.109.698,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168.044,49	848.004,35
	251.584.011,49	227.957.702,35
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.949.212,76	4.937.002,43
2. Sonstige Finanzanlagen	18.110,00	11.460,00
	6.967.322,76	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	338.032,40	297.010,73
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
	24.655.538,40	21.678.768,80
	283.352.388,96	254.743.878,82
B. Kurzfristig		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Anzahlungen	360.418.945,23	176.779.459,81
II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	78.652,23	2.032.739,76
III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Vermietung und Erbbauzinsen	1.294.542,13	1.386.574,20
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	38.015,32	1.137.303,42
3. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	23.015.555,60	37.272.561,28
4. Steuererstattungsansprüche	4.971.341,80	3.304.098,20
5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	5.843.799,08	0,00
6. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	22.436.571,29	10.746.246,00
	57.599.825,22	53.846.783,10
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	118.281.794,46	154.552.640,91
	536.379.217,14	387.211.623,58
	819.731.606,10	641.955.502,40

PASSIVA	Stand 30.06.2007 €	Stand 31.12.2006 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	19.483.130,00	19.347.784,00
II. Kapitalrücklage	76.137.176,01	74.068.092,93
III. Ergebnisvortrag	96.881.281,44	89.661.260,85
	192.501.587,45	183.077.137,78
Anteile Minderheitsgesellschafter	506.980,19	– 20.055,54
	193.008.567,64	183.057.082,24
B. Langfristige Verbindlichkeiten		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	45.645.425,30	39.512.650,99
2. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	173.419.288,63	173.896.965,55
3. Sonstige Verbindlichkeiten	532.437,61	535.277,44
	219.597.151,54	213.944.893,98
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
1. Sonstige Rückstellungen	4.165.769,34	6.774.027,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	363.806.679,04	199.283.118,87
3. Erhaltene Anzahlungen	411.272,81	1.110.232,68
4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	2.936.670,00	15.543,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.660.895,59	12.547.553,64
6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	4.222.958,42	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	13.874.960,45	18.574.700,46
	407.125.886,92	244.953.526,18
	819.731.606,10	641.955.502,40

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das zweite Quartal 2007 (1. April bis 30. Juni 2007)

	01.04. – 30.06.2007		01.04. – 30.06.2006	
	€		€	
01. Umsatzerlöse				
a) Verkauf an private Investoren	11.385.124,96		15.490.053,44	
b) Verkauf an institutionelle Investoren	12.960.809,16		19.254.732,40	
c) Mieteinnahmen	6.447.512,43		3.615.248,21	
d) Erbbauzinsen	2.240.320,57		975.549,88	
		33.033.767,12		39.335.583,93
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.465.726,85		17.116.179,61
03. Nettogewinn aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		6.498.279,22		5.933.077,80
04. Sonstige betriebliche Erträge		569.147,88		1.131.109,29
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Hausbewirtschaftung	– 2.791.656,72		– 1.824.005,85	
b) Verkauf von Grundstücken	– 23.077.281,83		– 45.875.570,18	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 33.414,03		– 69.665,55	
		– 25.902.352,58		– 47.769.241,58
06. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	– 3.587.253,57		– 2.054.565,10	
b) Soziale Abgaben	– 253.419,66		– 164.002,69	
		– 3.840.673,23		– 2.218.567,79
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 90.953,58		– 63.048,83
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 8.022.302,31		– 2.140.649,52
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		1.013.841,75		0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.095.652,92		1.386.713,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 5.798.252,53		– 3.613.186,70
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern		15.021.881,51		9.097.970,00
14. Steuern vom Ertrag		– 3.587.110,80		– 3.074.537,80
15. Konzern-Jahresergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)		11.434.770,71		6.023.432,20
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		– 216.783,20		– 507.736,05
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		11.651.553,91		6.531.168,25
		11.434.770,71		6.023.432,20
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		0,60		0,34
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		0,57		0,32

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

	01.01. – 30.06.2007		01.01. – 30.06.2006	
	€		€	
01. Umsatzerlöse				
a) Verkauf an private Investoren	27.258.244,78		19.625.746,92	
b) Verkauf an institutionelle Investoren	15.859.051,46		19.795.499,20	
c) Mieteinnahmen	9.948.891,11		7.313.418,46	
d) Erbbauzinsen	4.473.613,61		1.955.897,36	
		57.539.800,96		48.690.561,94
02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		13.984.123,79		23.616.146,43
03. Nettogewinn aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		8.154.963,24		5.933.077,80
04. Sonstige betriebliche Erträge		2.265.133,22		1.656.648,99
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Hausbewirtschaftung	-5.682.356,80		-3.916.407,77	
b) Verkauf von Grundstücken	-38.475.302,94		-57.018.256,09	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-95.624,75		-69.665,55	
		-44.253.284,49		-61.004.329,41
06. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-6.485.424,66		-3.788.390,04	
b) Soziale Abgaben	-445.431,34		-286.348,71	
		-6.940.856,00		-4.074.738,75
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-143.420,68		-111.795,56
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-11.712.165,39		-4.839.786,76
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		2.012.210,33		0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		2.372,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.263.605,45		1.921.414,34
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9.537.650,08		-6.596.912,81
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern		21.632.460,35		5.192.658,54
14. Steuern vom Ertrag		-6.129.906,43		-1.845.313,30
15. Konzern-Jahresergebnis (vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheiten)		15.502.553,92		3.347.345,24
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		510.885,73		-452.684,88
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		14.991.668,19		3.800.030,12
		15.502.553,92		3.347.345,24
Ergebnis je Aktie (in EUR) – unverwässert		0,77		0,20
Ergebnis je Aktie (in EUR) – verwässert		0,74		0,19

Konzern-Kapitalflussrechnung per 30. Juni 2007

	per 30.06.2007 €	per 30.06.2006 €
01. Jahresüberschuss	15.502.553,92	3.347.345,24
02. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	143.420,68	111.795,56
03. Verlust(+)/Gewinn(-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 681,00	0,00
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	- 8.154.963,24	- 5.933.077,80
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken	0,00	0,00
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	1.538.242,00	841.218,00
07. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 2.012.210,33	0,00
08. Bereinigung Auflösung Bad Will (-)	0,00	0,00
09. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Bewertung von Finanzinstrumenten	- 5.507.855,12	0,00
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	16.150,00	2.500,00
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	6.132.774,31	1.807.772,65
12. Zunahme (+)/Abnahme(-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	- 196.054,75	- 3.211.893,81
13. Zunahme (-)/Abnahme(+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 196.747.557,17	- 89.266.107,20
14. Zunahme (+)/Abnahme(-) der kurzfristigen und der langfristigen zahlungsunwirksamen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	167.814.127,88	42.819.361,43
15. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	- 21.472.052,82	- 49.481.085,93
16. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens(+)	0,00	103.931,13
17. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	- 3.883.210,27	0,00
18. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	0,00	0,00
19. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	- 456.000,89	- 1.217.985,47
20. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.339.211,16	- 1.114.054,34
21. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	0,00	0,00
22. Einzahlung (+)/Auszahlung (-) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	0,00	59.386.833,65
23. Einzahlung aus der Emission von Schuldverschreibungen (+) abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten (-)	- 174.271,01	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 (-)	- 244.103,01	- 13.443,57
26. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	666.187,08	438.254,19
27. Dividendenausschüttungen	- 7.771.647,60	0,00
28. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 10.459.582,47	59.811.644,27
29. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 15, 20, 28)	- 36.270.846,45	9.216.504,00
30. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	154.552.640,91	69.611.181,46
31. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	118.282.475,46	78.827.685,46
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Zinsen	795.828,95	1.430.330,66
Auszahlungen aus Zinsen	- 8.127.815,27	- 8.016.530,74
Erstattete Steuern	125.922,56	0,00
Gezahlte Steuern	- 1.724.167,48	- 6.517.223,79

Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis 30. Juni 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 30.06.06	19.185.165,00	70.989.103,24	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 Aktienoptionen	86.457,00	351.797,19		438.254,19		438.254,19
Personalaufwand Aktien- optionsprogramm		841.218,00		841.218,00		841.218,00
Zugang Minderheitenanteile					2.500,00	2.500,00
Konzernjahresüberschuss			3.800.030,12	3.800.030,12	-452.684,88	3.347.345,24
Stand 30.06.2006	19.271.622,00	72.632.994,19	47.586.844,47	139.482.460,66	-765.746,89	138.716.713,77

35

	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 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
Stand 30.06.2007	19.483.130,00	76.137.176,01	98.881.281,44	192.501.587,45	506.980,19	193.008.567,64

Aufstellung der in den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 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 %

□ 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 XI./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Erwerber Portfolio XII./2006 GmbH, Köln	100 %
□ 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 XVII./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2006 GmbH, Köln	100 %
□ Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
□ Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
□ Rendsburger Erwerber GmbH (ehemals: DENUS Sechsendneunzig Unternehmensverwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG)	94 %
□ GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
□ SOMMERSTRASSE 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 %
□ Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH, Rendsburg (über Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH & Co. KG, Köln)	94,08 %
□ German Ground Lease Properties VIERTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH & Co. KG, Essen)	100 %
□ German Ground Lease Properties IV. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH, Essen)	100 %
□ German Ground Lease Properties III. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH, Essen)	100 %
□ German Ground Lease Properties DRITTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH & Co., Essen)	100 %
□ German Ground Lease Finance S.A. Luxemburg	0 %
□ German Ground Lease Finance S.A. II, Luxemburg	0 %
□ 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, Düsseldorf (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 GmbH & Co. KG, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Düsseldorf (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 Verwaltungs GmbH, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber 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 31. März 2007:

<input type="checkbox"/> Vivacon CZ s.r.o., 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 %

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

<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, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio II./2007 GmbH, Köln	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio III./2007 GmbH, Köln	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	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 %

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
Heiko Tiemann, Köln

vivacon AG
