

KONZERNZWISCHENBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2013 – 30.06.2013

INHALT

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2013

- 3 GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS**
- 4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE**
- 7 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**
- 7 NACHTRAGSBERICHT**
- 7 PROGNOSEBERICHT**

VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2013

- 9 KONZERNBILANZ**
- 11 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
- 12 KONZERNANHANG**

WEITERE INFORMATIONEN

- 17 ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM**

REAL² IMMOBILIEN AG, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2013

I. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Eingebettet in ein Wirtschaftsklima mit moderatem Wachstum, niedrigen Zinsen sowie stabilen Preisen und Arbeitslosenzahlen war auch die Immobilienkonjunktur weiterhin in einer guten Verfassung. Dies betraf insbesondere auch die Regionen Rheinland und Rhein-Main, die im Fokus des REAL² Konzern liegen.

Segment Investment

Bei dem im letzten Jahr erworbenen Mehrfamilienhaus-Portfolio in Solingen wurde das erste Halbjahr 2013 genutzt, um Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, Neuvermietungen vorzunehmen und Vertriebsunterlagen zusammenzustellen. Diese Maßnahmen bilden die Basis für einen erfolgreichen Abverkauf in der zweiten Jahreshälfte.

In den Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften des Bereiches Investment war im Jahr 2012 planmäßig mit der Realisierung von zwei innerstädtischen Projekten in Köln begonnen worden. Hier konnten bis zum 30.06.2013 von insgesamt 37 zu errichtenden Einheiten insgesamt 28 verkauft werden. Ergebnisbeiträge hieraus sind planmäßig jedoch erst im Jahr 2014 zu erwarten. Zum Stichtag 30.06.2013 waren damit weiterhin sechs Projekte in Vorbereitung oder Realisierung.

Segment Services

Die nunmehr in der REAL² Consulting GmbH zusammengefassten Makleraktivitäten entwickelten sich im ersten Halbjahr 2013 unterdurchschnittlich. Sondererlöse aus der Vermittlung von größeren Immobilieninvestments können erst im zweiten Halbjahr, respektive eventuell erst im Folgejahr, realisiert werden. Der vornehmlich auf den Großraum Köln und Düsseldorf fokussierte Vertrieb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen lief weitestgehend planmäßig, wobei auftragsbedingt im zweiten Halbjahr eher mit einem Rückgang zu rechnen ist.

Segment Fonds

Die Beteiligung an der Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, mit der die letzten Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds REALWERTFONDS RHEINLAND gezeichnet und der Fonds damit geschlossen werden konnte, wurde im April planmäßig an einen Investor außerhalb des Konzerns veräußert. Damit bleibt lediglich eine Geschäftsverbindung zwischen Konzernmutter und ehemaliger Tochtergesellschaft im Rahmen einer Darlehensforderung über TEUR 745 längerfristig bestehen.

Segment Investmentberatung/Asset Management

Die zum 01.07.2013 durch Aktienkauf übernommene Verianos AG, Frankfurt, bietet in Zukunft die Chance einer Geschäftsfelderweiterung mit Schwerpunkt Investmentberatung und Asset Management. In diesem Zusammenhang wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend zum 01.01.2013 geschlossen.

II. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Der Konzernzwischenabschluss der REAL² Immobilien AG zum 30. Juni 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

1. ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -283 auf TEUR -1.038 verschlechtert.

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung.

	1. HJ 2013		1. HJ 2012		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	745	100,7	725	44,6	20
Bestandsveränderung	-83	-11,2	691	42,5	-774
Andere laufende betriebliche Erträge	78	10,5	209	12,9	-131
Betriebsleistung	740	100,0	1.625	100,0	-885
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	232	31,3	474	29,2	242
Personalaufwand	870	117,6	740	45,5	-130
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	43	5,8	42	2,6	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	669	90,4	718	44,2	49
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.814	245,1	1.974	121,5	160
Betriebsergebnis	-1.074	-145,1	-349	-21,5	-725
Finanzergebnis	69	9,3	80	4,9	-11
Außerordentliches Ergebnis	-14	-1,9	-14	-0,8	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.019	-137,7	-283	-17,4	-736
Ertragsteuern (- = Ertrag)	19	-2,6	0	0	19
Konzernergebnis (vor Minderheiten)	-1.038	-140,3	-283	-17,4	-755

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 um TEUR 20 erhöht. Von den Umsätzen entfallen TEUR 24 auf die Hausbewirtschaftung, TEUR 118 auf den Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken und TEUR 603 auf Provisionserlöse sowie sonstige Umsätze aus Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderungen reduzierten sich um TEUR 774 auf TEUR -83 und entsprechen fast ausschließlich dem Buchwert der verkauften Immobilie.

Der Rückgang der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 131 resultiert im Wesentlichen aus im Vorjahr enthaltenen Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die deutlich um TEUR 242 verminderten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen stehen im Zusammenhang mit den verminderten Umsätzen und resultieren im Wesentlichen aus im Vorjahr enthaltenen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

Der Personalaufwand ist durch die restrukturierungsbedingte, zeitweise notwendige Doppelbelastung durch die Bestellung neuer Vorstandsmitglieder gegenüber dem vergleichbaren Vorjahrszeitraum um TEUR 130 gestiegen. Zum Berichtsstichtag waren ohne Berücksichtigung der jeweiligen Geschäftsführung in den operativen Geschäftsbereichen im Bereich „Consulting/Makler“ fünf Mitarbeiter sowie in den Geschäftsbereichen „Investment“ und „Projektentwicklung“ je zwei Mitarbeiter beschäftigt. Die REAL² Immobilien AG beschäftigte sechs Mitarbeiter (davon ein Auszubildender).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen TEUR 49 unter dem Niveau des ersten Halbjahres 2012 und resultieren aus insgesamt leicht unter Vorjahresniveau liegenden Sachkosten. Ein erster Erfolg der begonnenen Kostensenkungsmaßnahmen, die vor allem im Bereich der Raumkosten zu deutlichen Einsparungen führte. Teilweise wurden diese Einsparungen durch in 2013 einmalig anfallende Umzugskosten kompensiert.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Es sank per Saldo im Vorjahresvergleich um TEUR 11, da im Wesentlichen das Zinsergebnis zwar leicht anstieg, die Beteiligungserträge jedoch, bedingt durch verminderte Projektabrechnungen, um TEUR 19 sanken.

Das außerordentliche Ergebnis blieb gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum unverändert.

Im ersten Halbjahr 2013 wurden die im Jahr 2011 erstmals auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern wiederum überprüft und den aktuellen Ergebnisplanungen angepasst.

2. VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	2.093	24,1	1.836	18,5	257
Umlaufvermögen	5.891	67,9	7.363	74,3	-1.472
Aktive latente Steuern	693	8,0	712	7,2	-19
Bilanzsumme Aktiva	8.677	100,0	9.911	100,0	-1.234
Konzerneigenkapital	5.960	68,7	6.998	70,6	-1.038
Rückstellungen	2.389	27,5	2.576	26,0	-187
Verbindlichkeiten	328	3,8	337	3,4	-9
Bilanzsumme Passiva	8.677	100,0	9.911	100,0	-1.234

Die Entwicklung der Vermögenslage war geprägt durch die deutliche Verminderung des Umlaufvermögens, insbesondere der liquiden Mittel, worin sich im Wesentlichen die aufgelaufenen Verluste des ersten Halbjahres widerspiegeln. Die Erhöhung des Anlagevermögens betrifft eine Darlehensgewährung in Höhe von TEUR 300 im Zusammenhang mit der Schließung des REALWERTFONDS RHEINLAND. Insgesamt ist die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2013 gegenüber dem 31.12.2012 von TEUR 9.911 um TEUR 1.234 auf TEUR 8.677 gesunken ist.

Das Anlagevermögen beinhaltet unbebaute und bebaute Grundstücke in Schleiden und Aldenhoven in Höhe von TEUR 433 (i. Vj. TEUR 488), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 157 (i. Vj. TEUR 202), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen TEUR 1.156 (i. Vj. TEUR 1.181) sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 300 (i. Vj. TEUR 0).

Wesentliche Investitionen wurden im ersten Halbjahr 2013 nicht getätigt.

Die im Vorjahr im Vorgriff auf das Ausscheiden des damaligen Hauptaktionärs Anfang 2012 und der Umstellung der Rechnungslegung auf HGB erstmalig aktivierten latenten Steuern wurden in ihrer Höhe überprüft und entsprechend der aktuellen Ergebnisplanung für die kommenden Jahre um TEUR 19 wertberichtigt.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 1.472, im Wesentlichen durch einen Rückgang der Forderungen um TEUR 531 (hier wurden Forderungen im Zusammenhang mit der Initiierung des REALWERTFONDS RHEINLAND in Höhe von TEUR 700 beglichen), eine Abnahme der Liquidität um TEUR 481 sowie eine Minderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke durch Abgänge in Höhe von TEUR 99.

Das Konzerneigenkapital hat sich um den Konzernverlust des ersten Halbjahres 2013 vermindert. Die Eigenkapitalquote hat sich von 70,6 % zum Jahresende 2012 auf 68,7 % vermindert. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 1.038 auf TEUR 5.960 gesunken.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.487 (i. Vj. TEUR 1.475) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 901 (i. Vj. TEUR 1.198). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft, aus der Bewirtschaftung der Bestände und insbesondere im Personalbereich durch Rückstellungen Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen TEUR 30 (i. Vj. TEUR 38), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 172 (i. Vj. TEUR 220), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 50 (i. Vj. TEUR 50) und sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 76 (i. Vj. TEUR 104). Bankverbindlichkeiten bestanden nicht (i.Vj. TEUR 54).

3. FINANZLAGE DES KONZERNS

Hinsichtlich der Art der Finanzierung des Konzerns sowie dem Liquiditätsmanagement sei auf die Ausführungen im Lagebericht zum 31.12.2012 verwiesen, wo diese ausführlich dargestellt wurden.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene deutliche Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen Folge der verminderten Betriebsleistung.

Die Liquidität des Konzerns war jederzeit im Verlauf des Geschäftsjahres sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

in TEUR	1. HJ 2013
Konzernergebnis nach Steuern	-1.038
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-474
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-7
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-481
Liquide Mittel 1. Januar	1.555
Liquide Mittel 30. Juni	1.074

Die liquiden Mittel resultieren aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.073 und einem Kassenbestand von TEUR 1.

4. GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DES KONZERNS

Das erste Halbjahr 2013 war, wie häufig in der Immobilienwirtschaft, der Zeitraum zur Anbahnung von Transaktionen, die im zweiten Geschäftshalbjahr dann realisiert werden.

Auch im REAL² Konzern war dies so und betraf insbesondere die Abverkäufe aus dem Mehrfamilienhaus-Portfolio Solingen sowie Investmentvermittlungen. Dabei wird, soweit absehbar, im Laufe des weiteren Jahresverlaufes unterstützt auch durch einen Ergebnisbeitrag der neu erworbenen Verianos AG, ein Gutteil des im ersten Halbjahr 2013 aufgelaufenen Verlustes noch aufgeholt werden können. Mögliche restrukturierungsbedingt anfallende weitere Aufwendungen können jedoch das Ergebnis, wie bereits früher angekündigt, noch einmal negativ belasten.

Die Liquiditätsausstattung im Berichtszeitraum war jederzeit sichergestellt.

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns sind geordnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch das Eigenkapital gedeckt.

III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der REAL² Immobilien AG sowie des REAL² Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 wurden bestehende Risiken und Chancen und deren eventuelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der REAL² Immobilien AG sowie des Konzerns ausführlich beschrieben. Insofern sei auf diese umfassende Darstellung verwiesen. Veränderungen bzw. Anpassungsnotwendigkeiten zu dieser Darstellung bestehen nicht.

IV. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 30.06.2013 haben sich darüber hinaus bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes mit Ausnahme des Erwerbs der Aktien der Verianos AG keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Konzern der REAL² Immobilien AG ergeben.

V. PROGNOSEBERICHT

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2013

Besonders erfreulich gestaltet sich der Abverkauf von wesentlichen Teilen des Mehrfamilienhaus-Portfolios in Solingen. In der zweiten Jahreshälfte konnte bereits ein Gutteil der Immobilien veräußert werden und es scheint möglich, bis zum Jahresende den Bestand weitgehend zu veräußern. Für den REAL² Konzern wird dadurch sowohl mit einem signifikanten Ergebnisbeitrag wie auch mit einem kurzfristigen Rückfluss der an die Tochtergesellschaft gegebenen Darlehensmittel (TEUR 738) gerechnet.

In den Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften des Bereiches Investment war im Jahr 2012 planmäßig mit der Realisierung von zwei innerstädtischen Projekten in Köln begonnen worden. Hier sollen bis zum Jahresende die letzten 9 Einheiten veräußert werden. Bis zum Stichtag der Erstellung dieses Berichtes konnten bereits 2 der geplanten 9 Einheiten verkauft werden. Ergebnisbeiträge hieraus sind planmäßig jedoch erst im Jahr 2014 zu erwarten.

Die Maklergesellschaft wird aus dem laufenden Vertrieb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in 2013 entgegen den Vorjahren eher einen unterdurchschnittlichen Ergebnisbeitrag erreichen. Hier besteht jedoch die Chance, im zweiten Halbjahr 2013 das Ergebnis durch die Vermittlung von Mehrfamilienhäusern und größeren Immobilieninvestments noch zu verbessern. Insgesamt wird in diesem Bereich jedoch mit einem deutlich niedrigeren Ergebnis gerechnet als in den Jahren zuvor.

Im Fondsgeschäft werden zurzeit keine Fondskonzeptionen geprüft und ein Ergebnisbeitrag im laufenden Jahr daher auch nicht erwartet. Die Aussichten für das Geschäft mit geschlossenen Publikumsfonds sind nicht erfreulich. Es wurde daher entschieden, dass zunächst kein neuer Immobilienfonds initiiert wird. Aus der Initiierung des REALWERT-FONDS RHEINLAND werden in 2013 keine Belastungen für den REAL² Konzern erwartet. Das Darlehen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH wurde vereinbarungsgemäß bedient.

Durch die Übernahme der Verianos AG, Frankfurt zum 01.07.2013 und den Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend zum 01.01.2013, wird aus dem Geschäftsfeld Investmentberatung und Asset Management ein positiver Ergebnisbeitrag erwartet.

Insgesamt wird für den REAL² Konzern für 2013 – ohne Berücksichtigung von Restrukturierungsaufwendungen – weiterhin ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis angestrebt. Dies stellt, wie schon auf der Hauptversammlung im August berichtet, eine erhebliche Herausforderung dar.

Ausblick auf 2014

2014 plant die Gesellschaft nennenswerte Ergebnisbeiträge aus der Fertigstellung und Übergabe von projektierten und im Bau befindlichen Wohnbauten. Aus der Teilveräußerung von Beständen künftig hinzuerworbener Portfolien werden stabile und ansehnliche Ergebnisbeiträge über die Vereinnahmung von Provisionen und Gewinnanteilen erwartet. Für das Maklergeschäft wird ein stabiler Ergebnisbeitrag prognostiziert. Weitere Erträge werden aus künftigen Investmentberatungen für Dritte und der Investmentvermittlung generiert.

Die vorliegende Ergebnisplanung für das Geschäftsjahr 2014 ist gleichwohl mit erheblichen Planungsunsicherheiten, insbesondere im Dienstleistungsbereich und durch die konjunkturelle Entwicklung, behaftet. Unter der Prämisse, dass keine heute für den Vorstand noch nicht planbaren Sondereinflüsse entstehen werden, gehen wir weiterhin davon aus, dass für den Konzern ein positives Jahresergebnis erreichbar ist.

Sonstiges

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Annahmen und Erwartungen. Sie bergen daher insbesondere wegen der aktuell nicht immer zuverlässig einschätzbaren konjunkturellen Entwicklung eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereiches des REAL² Konzerns liegen, beeinflussen den Anlagemarkt und damit die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse des Konzerns. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des Konzerns wesentlich von getroffenen Erwartungen abweichen.

Köln, den 15. September 2013

Der Vorstand

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2013**AKTIVA**

in EUR	30.06.2013	31.12.2012
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	46.983,46	53.749,41
II. Sachanlagen	590.058,20	626.149,91
III. Finanzanlagen	1.455.895,34	1.156.391,81
	2.092.937,00	1.836.291,13
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	889.159,77	934.670,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.871.731,24	4.402.835,75
III. Wertpapiere	284,40	445.284,40
IV. Flüssige Mittel	1.074.214,35	1.554.854,36
	5.835.389,76	7.337.645,26
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	55.511,91	24.786,12
D. AKTIVIERTE LATENTE STEUERN	693.000,00	712.000,00
	8.676.838,67	9.910.722,51

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2013**PASSIVA**

in EUR	30.06.2013	31.12.2012
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	7.800.000,00	7.125.000,00
II. Kapitalrücklage	1.159,76	1.159,76
III. Gewinnrücklagen	84.308,29	84.308,29
IV. Bilanzverlust	-1.925.495,67	-887.645,48
V. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0,00	675.000,00
	5.959.972,38	6.997.822,57
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Pensionsverpflichtungen	1.487.608,00	1.495.021,00
2. Steuerrückstellungen	155,00	155,00
3. Sonstige Rückstellungen	900.693,67	1.080.971,38
	2.388.456,67	2.576.147,38
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen	30.343,41	30.040,74
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	9.402,27
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.739,35	104.159,96
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	50.022,81	50.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	76.304,05	143.149,59
	328.409,62	336.752,56
	8.676.838,67	9.910.722,51

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013**

in EUR	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
1. Umsatzerlöse	745.198,00	725.109,75
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-83.298,50	691.479,06
3. Sonstige betriebliche Erträge	77.987,24	209.111,38
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	227.556,38	468.053,31
5. Personalaufwand	869.647,37	740.193,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	42.806,99	41.761,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	668.574,13	718.178,77
8. Erträge aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	26.336,11	45.750,00
9. Aufwendungen aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	832,58	5.868,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.506,04	42.396,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.123,95	2.641,15
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-999.812,51	-262.849,69
13. Außerordentliche Aufwendungen	13.748,00	13.748,50
14. Außerordentliches Ergebnis	-13.748,00	-13.748,50
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (= Ertrag)	19.127,79	30,25
16. Sonstige Steuern	5.161,89	6.420,07
17. Konzernjahresfehlbetrag	-1.037.850,19	-283.048,51
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr (i.Vj. Gewinnvortrag)	-887.645,48	502.441,26
19. Bilanzverlust (i. Vj. Bilanzgewinn)	-1.925.495,67	219.392,75

REAL² IMMOBILIEN AG, KÖLN
VERKÜRZTER KONZERNANHANG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2013

GRUNDLAGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der REAL² Immobilien AG zum 30. Juni 2013 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit der Gesellschaft wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013, der auf Basis des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 („Zwischenberichterstattung“) erstellt wurde, kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Konsolidierungsgrundsätze wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zur Anwendung. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zu lesen.

Für den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013 wurde weder eine prüferische Durchsicht noch ein Review durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgenommen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der REAL² Immobilien AG alle Tochterunternehmen einbezogen, an denen die REAL² Immobilien AG unmittelbar oder mittelbar über die Kontrolle verfügt oder bei denen der Konzern auf sonstige Weise die Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen kann, um daraus den entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Die Einbeziehung der Tochterunternehmen beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist.

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Anzahl der Gesellschaften über den Berichts- sowie Vergleichszeitraum, die in den Konsolidierungskreis einbezogen werden. Änderungen in der Zusammensetzung des Konsolidierungskreises haben sich demnach nicht ergeben.

Anzahl	30.06.2013	31.12.2012
Vollkonsolidierte Unternehmen	6	6
Assoziierte Unternehmen	9	9
Summe Gesellschaften	15	15

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

zum 30.06.2013	%
A. Anteile an vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen	
REAL² Immobilien Investment GmbH, Köln	100,00
REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
REAL² Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00
REAL² Consulting GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00
B. Assoziierte at equity bewertete Unternehmen	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL Living Beteiligungs GmbH, Köln	49,00
REAL Living GmbH & Co. KG, Köln	49,00
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Die Vermögensgegenstände berücksichtigen die Zugänge bis zum 30. Juni 2013 sowie die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung wurden unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode entwickelt. Wesentliche Änderungen sind nicht zu verzeichnen.

2. Finanzanlagen

Der zum 31. Dezember 2012 ausgewiesene Bestand der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen wurde zum 30. Juni 2013 unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR -0,5 nur unwesentlich verändert. Unter den Sonstigen Ausleihungen wird zum 30. Juni 2013 das an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligung GmbH gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 300 ausgewiesen.

3. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten ist zum 30. Juni 2013 eine Minderung aus der Veräußerung einer Wohneinheit in Bergisch Gladbach, Immanuel-Kant-Str. in Höhe von TEUR 99 berücksichtigt.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2012 werden unverändert im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 3.161 (31. Dezember 2012 TEUR 3.630) ausgewiesen. Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen unterlagen einer Minderung von TEUR 236.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten zum Stichtag 30. Juni 2013 die Forderung aus der Kapitalherabsetzung der Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 445.

5. Wertpapiere

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens betreffen Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG) sowie die Genussscheine der Pier One GmbH).

Die Anteile an der Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH wurden mit notarieller Urkunde vom 27. Mai 2013 veräußert. Unmittelbar vor der Abtretung der Geschäftsanteile hat die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH eine Kapitalherabsetzung in Höhe von TEUR 445 beschlossen, deren Anspruch auf Auszahlung an die Veräußerin, die REAL² Immobilien AG, abgetreten worden ist. Zum 30. Juni 2013 war dieser Anspruch in dem Konzernzwischenabschluss unter den Sonstigen Vermögensgegenständen auszuweisen.

6. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Kassenbestände (TEUR 4) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.070).

7. Rechnungsabgrenzungsposten

Unverändert beinhalten die Rechnungsabgrenzungsposten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für den Zeitraum nach dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses.

8. Aktive latente Steuern

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 weist der Posten aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz aus, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2014 bis 2016 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2013 des Konzernzwischenabschlusses wurde eine Minderung auf TEUR 693 (31. Dezember 2012 TEUR 712) berücksichtigt.

9. Eigenkapital

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 unter dem Eigenkapital ausgewiesene geleistete Einlage zur Durchführung der in 2012 beschlossenen Kapitalerhöhung von 675.000,00 EUR wurde nach der erfolgten Eintragung der Kapitalerhöhung am 22. Februar 2013 dem gezeichneten Kapital zugeordnet, so dass dieses zum 30. Juni 2013 mit 7.800.000,00 EUR auszuweisen ist. Die Kapitalrücklage sowie die Gewinnrücklagen werden unverändert geführt.

10. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Konzernzwischenabschluss unter Verwendung der am 31. Dezember 2012 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde nicht erstellt.

Die Sonstigen Rückstellungen, die unverändert im Wesentlichen Personalverpflichtungen beinhalten, betragen zum Abschlussstichtag TEUR 900 (31. Dezember TEUR 1.080).

11. Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit TEUR 30 unverändert Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten. Verbindlichkeiten aus Vermietung liegen zum 30. Juni 2013 nicht vor. Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 171 (31. Dezember 2012 TEUR 104). Unverändert betragen die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 50. Die Sonstigen Verbindlichkeiten weisen einen Rückgang aus laufender Rechnung auf TEUR 78 (31. Dezember 2012 TEUR 143) auf.

VERÄNDERUNG HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Wesentliche Veränderungen der Haftungsverhältnisse sowie der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 30. Juni 2013 haben sich gegenüber den Verhältnissen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 nicht ergeben. Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse zeigen gegenüber dem Berichtszeitraum des Vorjahres keine wesentlichen Veränderungen und betragen TEUR 745 (i. Vj. TEUR 725)

2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

Die verminderte Bestandsveränderung berücksichtigt im Wesentlichen den Rückgang der zum 30. Juni 2012 ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios in Solingen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Der Rückgang dieser Erträge auf TEUR 77 resultiert aus dem Wegfall von Ansprüchen aus Schadenersatzleistungen.

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand berücksichtigt zum Abschlussstichtag die Veränderungen im Personalbestand und beträgt TEUR 869 (i. Vj. TEUR 740).

5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten, Mieten und Raumkosten, Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung, Kfz-Kosten, EDV- und Softwarekosten, Porto/Telefon, Kosten des Aufsichtsrats, Versicherungen und Beiträge, Abschreibungen auf das Umlaufvermögen, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Kosten und unterlagen einem Rückgang von TEUR 50 zum Vergleichszeitraum.

7. Erträge und Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Entsprechend dem unveränderten Konsolidierungskreis sind die anteiligen Beteiligungsergebnisse berücksichtigt.

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen Avalgebühren.

9. Außerordentliche Aufwendungen

Der außerordentliche Aufwand resultiert unverändert aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung als Folge der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB.

10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Konzern berechnet die Ertragssteueraufwendungen der Periode unter Einbeziehung des Steuersatzes, der bei den gesamten erwarteten Erträgen anzuwenden wäre. Das bedeutet, dass der geschätzte, effektive Jahresdurchschnittssteuersatz auf die Vorsteuererträge der Zwischenperiode angewendet wird. Die Auflösung der aktiven latenten Steuern führte zu einem Steueraufwand von TEUR 19.

11. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen unverändert im Wesentlichen Grundsteuern.

ORGANMITGLIEDER

Mit Wirkung zum 01. Januar 2013 wurde Herr Stephan Hüssen als Mitglied des Vorstandes berufen. Herr Thomas Lühr schied zum 31. März 2013 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus. Zum 01. Juni 2013 ist Herr Diego Fernández Reumann aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und in den Vorstand des Unternehmens gewechselt.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER BERICHTSPERIODE

Die REAL² Immobilien AG hat 38.126 Aktien und somit 100 % am Grundkapital der Verianos AG mit Sitz in Frankfurt/Main erworben. In der Hauptversammlung vom 15. August 2013 wurde dem Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Verianos AG zugestimmt.

REAL² Immobilien AG
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Stephan Hüssen

ANSCHRIFTEN

REAL² Immobilien AG
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-100
F +49 221 20046-140

REAL² Immobilien Investment GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-100
F +49 221 20046-140

REAL² Projektentwicklung GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-400
F +49 221 20046-440

REAL² Consulting GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-200
F +49 221 20046-225

info@realquadrat.de
www.realquadrat.de

IMPRESSUM

REAL² Immobilien AG
Vor den Siebenburgen 2
D-50676 Köln

© 2013

