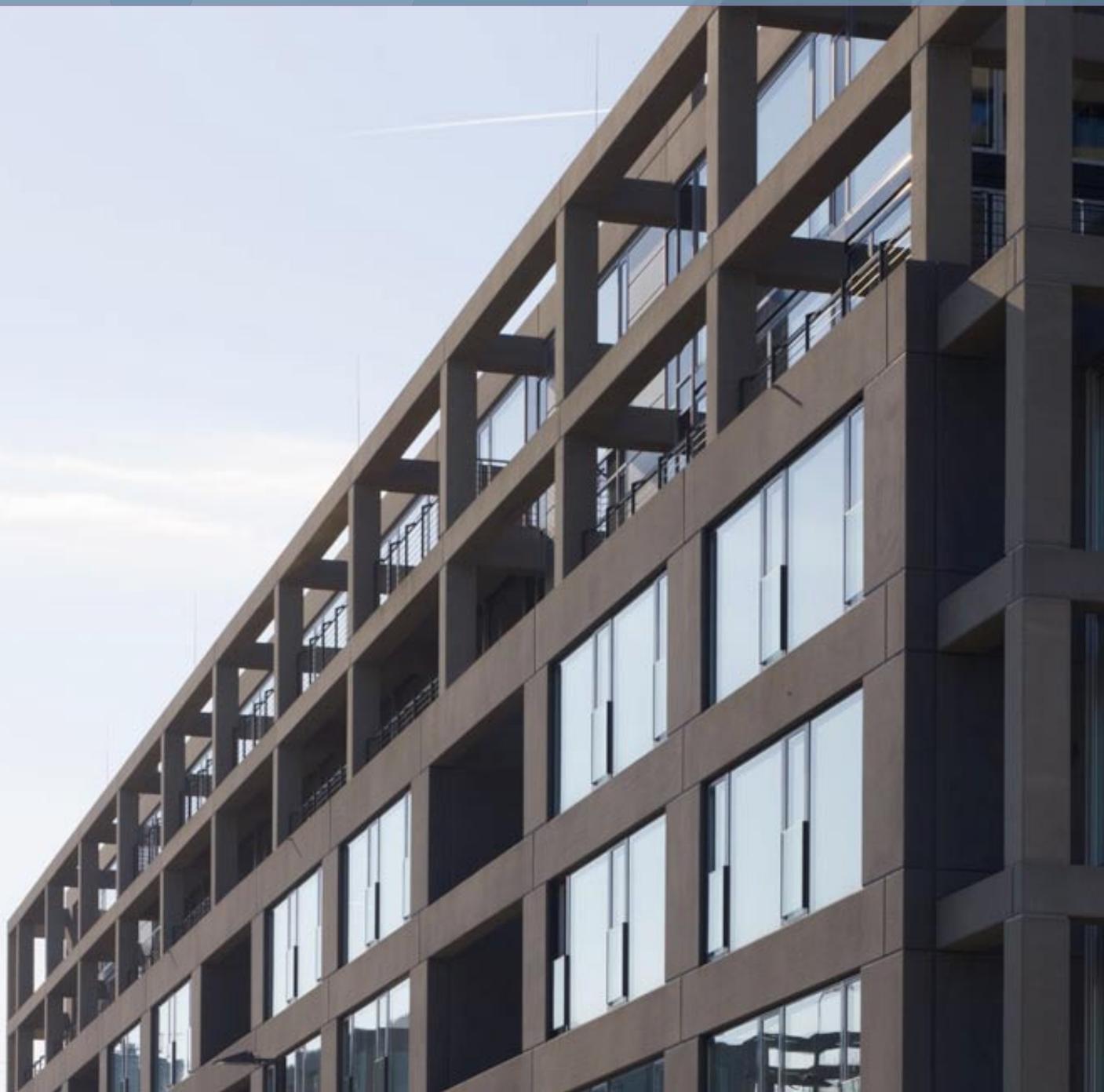


Vivacon AG  
**Quartalsbericht 3/2008**



Wenn Sie das Dokument online lesen, können Sie durch Klicken auf die Zeilen der Inhaltsangabe zum entsprechenden Themenpunkt springen. Zurück zum Inhalt gelangen Sie, wenn Sie in die Fußzeile auf das Vivacon-Logo klicken.

# Quartalsbericht 3/2008

## Inhalt

Vorwort des Vorstandes	05
Ergänzende Anhangangaben	10
Konzernbilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Kapitalflussrechnung	26
Eigenkapitalveränderung	27
Aufstellung einbezogener Unternehmen	28
Impressum	36

## Finanzkennzahlen

in Mio. €	30.9.2008	30.9.2007	3.Quartal 2008	3.Quartal 2007
Transaktionsvolumen	165,2	342,6	19,1	14,2
Umsatzerlöse	126,1	117,8	47,6	60,3
EIBT	87,1	39,2	67,2	20,4
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	34,7	31,7	34,7	16,7
ESP unverwässert (in Euro)	1,75	1,63	1,75	0,86
ESP verwässert (in Euro)	1,74	1,58	1,74	0,84
Eigenkapital	268,9	238		
Bilanzsumme	1.189,4	951,7		
Gezeichnetes Kapital	19,9	19,8		

# Quartalsbericht 3/2008

## Vorwort des Vorstandes

Im 3. Quartal 2008 hat die Vivacon weitere Akquisitionen von Erbbauzinsportfolien getätigt. Mit dem Abschluss einer Kreditlinie für den Ankauf von Erbbauzinsportfolien hat sich die Gesellschaft zudem den Spielraum für weiteres Wachstum gesichert. Durch die strategische Fokussierung der Gesellschaft auf die direkte Akquisition reiner Erbbauzinsportfolien erhöht Vivacon die Unabhängigkeit vom gegenwärtig zu beobachtenden, zurückhaltenden Markt der großen Immobilien-Portfoliotransaktionen.

Daneben bezogen sich die operativen Aktivitäten des Unternehmens überwiegend auf die Vorbereitung von Transaktionsabschlüssen in den nächsten Monaten, mit denen die Gesellschaft weiterhin plant. Die im November erfolgte Platzierung der dritten Verbriefung von Erbbauzinsen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 90 Mio. in dem aktuell schwierigen Kapitalmarktumfeld belegt die hohe Qualität der zugrunde liegenden Erbbauzinsportfolien.

Die Vivacon befindet sich in verschiedenen Verhandlungen über Ankäufe neuer Erbbauzinsportfolien sowie Verkäufe von Immobilienportfolien aus dem aktuellen Bestand. Der deutsche Immobilienmarkt ist momentan aufgrund der internationalen Finanzkrise von deutlich verlängerten Verhandlungszeiträumen und einem starken Rückgang von Portfoliotransaktionen geprägt. Vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfeldes und der Unsicherheit über die Zeitpunkte weiterer Abschlüsse, hält der Vorstand die ursprünglich kommunizierte Gesamtjahresprognose in Höhe von EUR 60 Mio. nicht mehr aufrecht.

### ZAHLEN UND DATEN

Das Ergebnis des 3. Quartals ist geprägt durch den Nettogewinn aus der Neubewertung der Erbbaurechtsgrundstücke nach IAS 40. Seit dem Beginn des Geschäftsjahres bis zum 30. September 2008 hat sich das Realzinsniveau aufgrund der gestiegenen Inflation deutlich vermindert. Dieses führte sowohl zu nichtzahlungswirksamen Bewertungsverlusten aus Zins- und Inflationssicherungsvereinbarungen in Höhe von EUR 11,3 Mio. als auch im Ergebnis zur Notwendigkeit einer Anpassung des Diskontierungsfaktors auf 3,75%, was eine Erhöhung des Bewertungsfaktors auf die nominalen Erbbauzinsen von 24,7 auf 26,7 bedeutet. Hieraus resultiert ein Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 37,3 Mio. Aufgrund der gegenwärtigen Volatilität der Finanzmärkte sowie der zu beobachtenden rückläufigen Inflation und der rückläufigen Zinsen ist eine weitere Schwankung dieser Werte im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2008 nicht ausgeschlossen.

Das Transaktionsvolumen der Vivacon AG für das 3. Quartal 2008 erreichte EUR 19,1 Mio. gegenüber EUR 14,2 Mio. im Vorjahr. Wie im Vorjahresquartal betrifft das Transaktionsvolumen im 3. Quartal ausschließlich das Segment Development. In den ersten drei Quartalen 2008 beträgt das Transaktionsvolumen EUR 165,2 Mio. nach einem Volumen von EUR 342,6 Mio. in 2007. Neben der größten Portfoliotransaktion war das Transaktionsvolumen des Vorjahres auch durch den Verkauf der ersten entwickelten Gewerbeimmobilie der Gesellschaft im Kölner Rheinauhafen positiv beeinflusst.

Der Umsatz erreichte im 3. Quartal 2008 EUR 47,6 Mio., ein Rückgang von 20 % gegenüber EUR 60,3 Mio. im Vergleichsquartal 2007. Der Rückgang resultiert mit EUR 30 Mio. aus einer im Asset-Deal durchgeführten Portfoliotransaktion, die durch Umsatzzunahmen in den anderen Geschäftsbereichen nicht kompensiert werden konnte. Damit wurden im 3. Quartal 2008 40 % der Umsätze mit wiederkehrenden Einnahmen aus Erbbauzinsen, Mieten und Property Management erzielt.

In den ersten drei Quartalen 2008 stieg der Konzernumsatz um 7 % auf EUR 126,1 Mio. und der Anteil wiederkehrender Umsätze beträgt 47%.

Das EBIT konnte im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich auf EUR 67,2 Mio. gesteigert werden. In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2008 wurde ein EBIT von EUR 87,1 Mio. erzielt (2007: EUR 39,2 Mio.).

Positiv hat sich im Quartal der Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke mit einem jährlichen Cash Flow von rund EUR 3,0 Mio. sowie die vorgenannte Anpassung des Bewertungsfaktors ausgewirkt. Zudem verdeutlicht das Ergebnis, dass die Vivacon AG nicht allein von Portfoliotransaktionen abhängig ist. In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2008 entsprach der nicht liquiditätswirksame Aufwand für die Inflationsrisikoinstrumente EUR 6,5 Mio. Die Inflation ist im 3. Quartal allerdings nicht weiter gestiegen. Nicht liquiditätswirksame Erträge für gegenlaufende Sicherungsinstrumente beeinflussten das Quartals-EBIT in Höhe von insgesamt EUR 1,1 Mio. positiv. Das Finanzergebnis ist im 3. Quartal mit EUR 7,3 Mio. durch die Marktbewertung des Zinssicherungsgeschäftes (Zinsswaps) negativ beeinflusst. In den ersten drei Quartalen 2008 ergibt sich damit ein negativer Effekt durch die Marktbewertung des Zinsswaps in Höhe von EUR 4,8 Mio.

Der Konzerngewinn des 3. Quartals 2008 betrug EUR 34,7 Mio. nach EUR 16,7 Mio. im Vorjahresquartal. In den ersten drei Quartalen ergibt sich somit ein Konzerngewinn von EUR 34,7 Mio. (2007: EUR 31,7 Mio.). Der Gewinn pro Aktie belief sich im 3. Quartal auf

EUR 1,75 nach EUR 0,86 im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2007. In den ersten drei Quartalen beläuft sich der Gewinn pro Aktie auf EUR 1,75 (2007: EUR 1,63).

## **GESCHÄFTSBEREICH INVESTMENT MANAGEMENT**

Die Vivacon AG hat Anfang November 2008 eine dritte Verbriefung von Erbbauzinsansprüchen in Höhe von EUR 4,3 Mio. p.a. aus ihrem Bestand mit einer Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Das Emissionsvolumen beträgt insgesamt EUR 90 Mio und die verbrieften Erbbauzinsansprüche beziehen sich auf 7.953 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die abgeschlossene Transaktion in dem gegenwärtig schwierigen Kapitalmarktumfeld sowie das AAA Rating durch Fitch bezogen auf die gesamte Tranche belegen die hohe Qualität der zugrunde liegenden Erbbauzinsansprüche: Erbbauzinsen stellen einen 100% inflationsindexierten, i.d.R. 198jährigen Cashflow dar, der erstrangig innerhalb des Grundbuches besichert ist und dem darüber hinaus keine nennenswerten Bewirtschaftungskosten gegenüberstehen.

Nach zwei erfolgten Transaktionen im Jahr 2006 ist dies bereits die dritte Verbriefung von Erbbauzinsansprüchen der Gesellschaft. Insgesamt beläuft sich das Emissionsvolumen der drei Verbriefungen auf EUR 269,5Mio. mit zugrunde liegenden jährlichen Erbbauzinsansprüche von insgesamt EUR 12,1Mio. Der Emissionserlös, der der Gesellschaft mit dem Closing zufließen wird, soll im Wesentlichen zur Ablösung der Ankaufsförderung, der Rückführung von kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie dem Ankauf neuer Erbbauzinsportfolien verwendet werden.

Die mit der niederländischen NIBC Bank N.V. Mitte August vereinbarte Kreditlinie von knapp über EUR 100 Mio. dient der Zwischenfinanzierung beim Erwerb reiner Erbbauzinsportfolien. Neben wohnwirtschaftlich genutzten Erbbauzinsportfolien können auch gewerblich geprägte Erbbauzinsportfolien erworben werden. Letzteres ist zwar kein Novum für die Gesellschaft, dennoch Ausdruck einer neuen Flexibilität hinsichtlich der sektoralen Ausrichtung bei den Akquisitionen des auf Wohnimmobilien spezialisierten Konzerns.

Ende September 2008 hat die Gesellschaft ein Erbbauzinsportfolio erworben, dessen jährlicher Erbbauzins-Cashflow rund EUR 3,0 Mio. beträgt. Bei den mehr als 830 Einheiten handelt es sich um gemischt genutzte Objekte. Die 100% inflationsindexierten und erstrangig besicherten Erbbauzinsen erstrecken sich über eine Laufzeit von 198 Jahren. Der strategische Fokus auf die direkte Akquisition von Erbbauzinsportfolien erlaubt eine Ausweitung auch auf gewerbliche Erbbauzinsgrundstücke sowie die Anwendung des Modells auf kommunale Immobilien und Infrastrukturprojekte. Der unmittelbare

Erwerb der Grundstücke ohne Aufbauten bedeutet zudem eine Unabhängigkeit des Geschäftsmodells von Portfoliotransaktionen. Diese stehen aufgrund des aktuellen Marktumfeldes nicht in signifikanter Größenordnung im Fokus der Gesellschaft, jedoch werden derzeit Verkaufsverhandlungen über Tranchen des aktuellen Portfolios geführt.

## **GESCHÄFTSBEREICH DEVELOPMENT**

Im August 2008 haben die Vivacon AG und die Licon GmbH, Leipzig, über ein gemeinsam gegründetes Unternehmen mit der deutschen Apotheker- und Ärztebank, Düsseldorf, eine bundesweite Partnerschaft zum Angebot und Vertrieb von Immobilien zur Kapitalanlage geschlossen. Demnach werden künftig den mehr als 300.000 Kunden der apoBank Wohnungen zur Kapitalanlage über die Firma Medicon GmbH offeriert, bei der die Vivacon AG Mehrheitseigentümer ist.

Das ehemalige Priesterseminar Collegium Marianum im rheinischen Neuss mit rund 10.000 Quadratmetern Grundstücksfläche wurde im August 2008 von der Vivacon AG erworben. Pläne sehen die Entwicklung von etwa 70 hochwertigen Eigentumswohnungen in dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex vor.

Am 04. September 2008 erfolgte in Berlin der Vertriebsstart des yoo-Projektes „Am Zirkus“ mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 77 Mio. In Kooperation mit Philippe Starck entstehen in exponierter Lage am Spreeufer nahe der Friedrichstraße knapp 100 Designerwohnungen hinter modernster Glasfassade. Das spektakuläre Bauprojekt sieht einen zehngeschossigen Solitär mit insgesamt 13.200 Quadratmetern exklusiver Wohnfläche vor. Noch vor Baubeginn waren bereits Mitte September rund 20 Prozent der Wohnungen reserviert.

Der Vertriebsauftakt der „Luisenstadt“ zwischen Spree und Kölnischem Park erfolgte zeitgleich und dokumentierte so die starke Präsenz der Vivacon AG an herausragenden Standorten des derzeitigen Investitionsschwerpunktes Berlin. Das Projekt mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 95 Mio. ist das derzeit größte Einzelprojekt des Vivacon Development. Auf 12.000 Quadratmetern Grundstück entstehen in Zusammenarbeit mit der renommierten Architektin Annette Axthelm rund 310 Wohnungen und Townhouses mit insgesamt 26.000 Quadratmetern Wohnfläche.

Ebenfalls in Berlin erfolgte im September der Baustart des Renditeprojektes „Living 106“ mit einem Volumen von rund EUR 21 Mio.: In der Chausseestraße entstehen 54 moderne Serviced-Apartments unter dem Namen „LivingDomicil“ in exklusiver Kooperation mit der Domicil Möbel GmbH. Das innovative Konzept richtet sich an Kapitalanle-

ger und ist ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Managern und berufsbedingten Pendlern in der Bundeshauptstadt. Ergänzend entstehen in dem Objekt an der Chausseestraße 20 repräsentative Eigentumswohnungen bis 2010, von der klassischen Altbauwohnung bis zum modernen Penthouse.

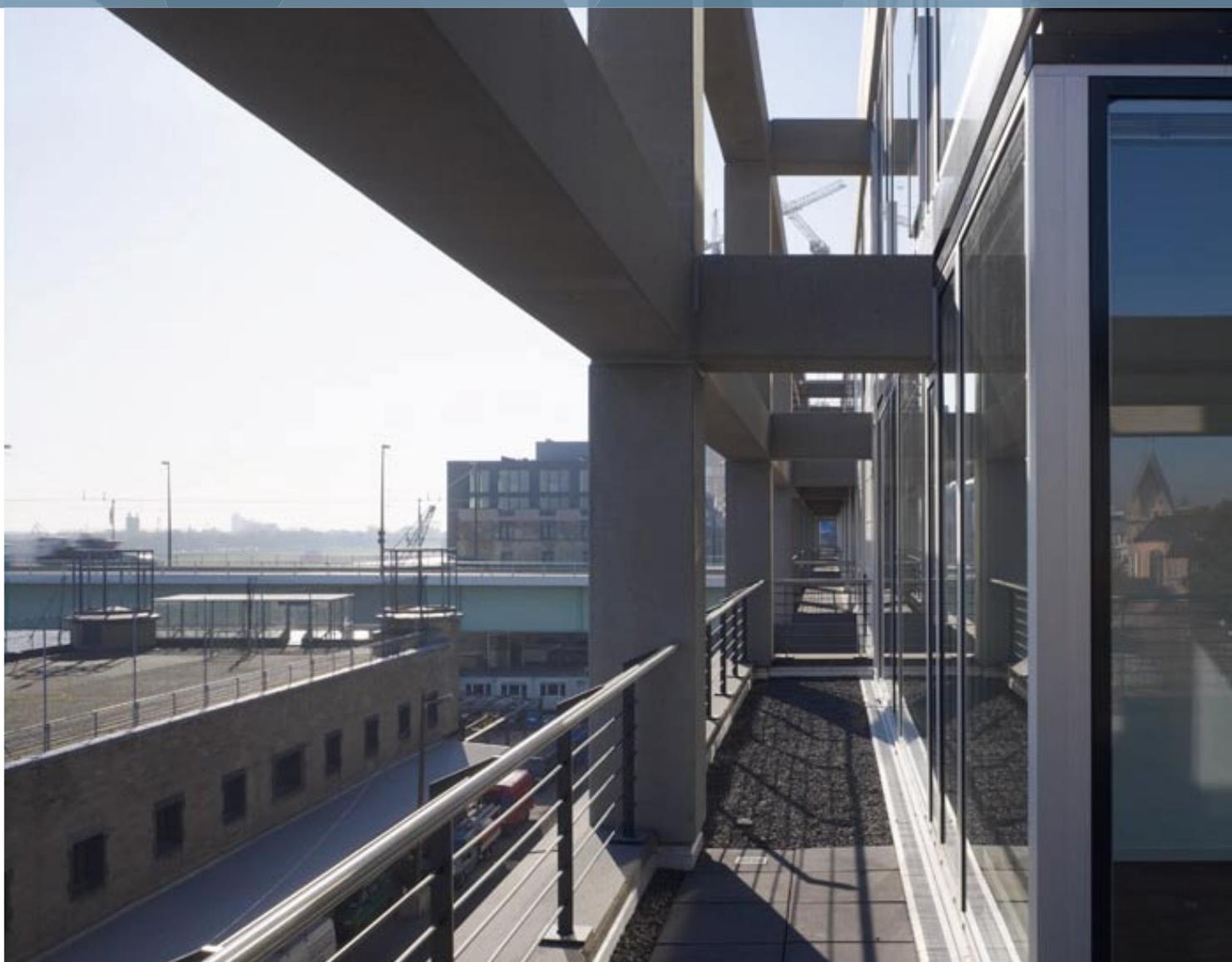
In einer der begehrtesten Lagen Hamburgs realisiert die Gesellschaft zudem 63 High-Class-Wohnungen in einem Volumen von insgesamt EUR 75 Mio. Eingebettet in eine parkähnliche Grünanlage unmittelbar am Harvestehuder Weg erfolgt der Baubeginn der rund 8.000 Quadratmeter Wohnfläche voraussichtlich bereits in den nächsten Monaten. Die Fertigstellung der projektierten 5 Gebäude mit unverbaubarem Alsterblick in exklusivstem Ambiente ist für 2010 geplant. Nach dem großen Erfolg des yoo Projektes in der Hamburger Hafencity realisiert die Gesellschaft damit bereits das zweite Großprojekt in der nördlichen Metropole.

## **PERSONALIE**

Zum 31. August 2008 schied Oliver Priggemeyer aus persönlichen Gründen aus dem Vorstand der Vivacon AG aus.



Quartalsbericht 3/2008  
Ergänzende Anhangangaben zum  
Konzernzwischenabschluss  
zum 30. September 2008



**A****ALLGEMEINE ANGABEN ZUM ABSCHLUSS**

Der im Quartalsbericht der Vivacon AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2008, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben, 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 2007 dargestellt. Der Geschäftsbericht ist im Internet zum Herunterladen (<http://www.vivacon.de>) sowie in gedruckter Form bei der Gesellschaft erhältlich.

**B****ÄNDERUNGEN IM KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 wurden aufgrund von Immobilienan- und -verkäufen weitere Gesellschaften neu gegründet und veräußert. Die zum 30. September 2008 in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen sowie die Zugänge zum Konsolidierungskreis im Berichtsquartal sind in der Anlage 1 zu diesen ergänzenden Anhangsangaben aufgeführt.

Die im Laufe der ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2008 neu in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen betreffen mit Ausnahme der Curanis Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften sowie des Erwerbs der Anteile an der nunmehr unter yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG firmierenden Gesellschaft konzerninternen Neugründungen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile an den neugegründeten Tochtergesellschaften mit Ausnahme der Curanis Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften bewegen sich deshalb im Bereich der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der geforderten gesellschaftsrechtlichen Mindesteinlagen. Der Erwerb von 80% der Anteile der Curanis Holding GmbH erfolgte mit abschließendem Vertrag vom 9. Februar 2008 und mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2008. Der Erwerb der Curanis Holding GmbH ist in Abschnitt C. a) dargestellt. Bei dem Erwerb der

yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG handelt es sich nicht um einen Unternehmenserwerb in Sinne von IFRS 3.4, da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb unterhielt.

Im März 2008 wurden die nachfolgend genannten Gesellschaften an das mit Forum European Realty Income S.à.r.L, Luxemburg, betriebene Gemeinschaftsunternehmen veräußert (diese Transaktion wird nachfolgend auch „Forum-Transaktion“ genannt):

Vivacon Immobilienportfolio XVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln  
Vivacon Immobilienportfolio XVIII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln  
Vivacon Erwerber Immobilienportfolio XVIII./2007 GmbH, Köln  
Vivacon Immobilienportfolio XXXIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln  
Vivacon Immobilienportfolio XXXIV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln  
Vivacon Erwerber Immobilienportfolio XXXIV./2007 GmbH, Köln

Die Gesellschaften werden daher in den Konzernzwischenabschluss der Vivacon AG zum 30. September 2008 über die Konsolidierung der WIAG Wohnimmobilien AG nach der Equity Methode einbezogen. Insgesamt verfügt das Joint-Venture zum 30. September 2008 über einen Immobilienbestand von rund 4.800 Einheiten.

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

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



## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### a) Firmenwert und Kundenstämme

Die Erhöhung des Firmenwerts und der ausgewiesenen Kundenstämme resultiert ausschließlich aus dem Erwerb der Curanis Holding GmbH. Mit abschließendem Vertrag vom 9. Februar 2008 hat die Vivacon AG 80% der Anteile der Curanis Holding GmbH erworben. Strategisches Ziel dieser Akquisition sind die Erweiterung der Wertschöpfungskette im Konzern sowie Synergien im Management der sich im Bestand des Konzern befindlichen Immobilienportfolios. Die Curanis Holding GmbH ist eine der marktführenden Hausverwaltungsgesellschaften in Deutschland. Die Gesellschaften der Curanis Gruppe beschäftigten zum Zeitpunkt des Erwerbs im Konzern ca. 600 Mitarbeiter und verwalteten insgesamt ca. 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 4,0 Mrd. In 2007 hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in von EUR 21,2 Mio. und erzielt dabei eine Ergebnismarge (vor Steuern und Zinsen) von ca. 11,5%. Der Kauf der Unternehmensgruppe erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2008. Die Curanis Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften sind in den Konzernabschluss der Vivacon AG im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Der vorläufige Kaufpreis für den vorgenannten Anteilserwerb beträgt EUR 18,75 Mio. und wurde auf der Basis der Übernahmebilanz zum 1. Januar 2008 endgültig festgestellt. Der Curanis Konzern weist zum Erwerbszeitpunkt im Wesentlichen Forderungen (EUR 3,2 Mio.) und Liquide Mittel (EUR 2,1 Mio.) aus. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Erwerbszeitpunkt EUR 2,5 Mio. bei einer Bilanzsumme von EUR 6,8 Mio. Die Anschaffungskosten der Beteiligung sind im Wesentlichen durch die langfristigen Verwalterverträge bestimmt. Diese langfristigen Verwalterverträge stellen daher im Rahmen des vorläufigen „Purchase Price Accounting“ wesentliche Immaterielle Vermögensgegenstände zum Übernahmzeitpunkt dar und sind daher als "Erworbene Kundenstämme" ausgewiesen.

### b) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Fair Value 1. Januar 2008	348,0
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2008	26,2
Zugänge zu Anschaffungskosten im Zeitraum 1. Juli bis 30. September 2008	42,3
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes 1. Januar bis 30. Juni 2008	18,3
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Wertes 1. Juli bis 30. September 2008	68,3
Fair Value 30. September 2008	503,1

Die Entwicklung der Verkehrswerte im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2008 reflektiert im Wesentlichen Zugänge von Erbaurechtsgrundstücken sowie die in diesem Quartal vorgenommenen Verkehrswertanpassungen. Die Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis zum 30. Juni 2008 resultieren aus Ankäufen von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Erbaurechtsgrundstücksportfolien. Übertragungen von Grundstücken aus Portfoliotransaktionen erfolgten nicht, da die im Zuge der zum 30. Juni 2008 beurkundeten Portfoliotransaktion als Marge verdienten Grundstücke zivilrechtlich weiterhin aufgrund der fehlenden grundbuchlichen Sicherung weiterhin noch nicht als Erbaurechtsgrundstücke klassifiziert werden und daher als sonstiger Vermögenswert mit den Anschaffungskosten ausgewiesen werden.

Für die Ermittlung der Fair Values der Erbaugrundstücke hat die Vivacon AG weiterhin das international anerkannte Discounted Cash Flow (DCF) Verfahren angewendet. Die Einzelbewertung der Erbaugrundstücke erfolgt, indem ausschließlich die objektindividuellen und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bestimmbarer Erbbauzins-Cash-Flows in die DCF-Bewertung einfließen. Der Diskontierungsfaktor beträgt zum 30. September 2008 3,75% (gegenüber 4,05% zum 31. Dezember 2007). Hier führte bei nahezu konstanten langfristigen Nominalzinsniveau die deutlich gestiegene langfristige Inflationserwartung zu einer deutlichen Verminderung des Realzinsniveaus, so dass das für die Bewertung der Erbaurechtsgrundstücke wesentliche Realzinsniveau angepasst werden musste. Hieraus resultierte ein Nettogewinn aus der Fair-Value Bewertung vor Steuern von EUR 37,3 Mio.

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

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

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen zum 30. September 2008 unverändert zum 31. Dezember 2007 jeweils 30% der Anteile an den nachfolgenden Teilkonzernmuttergesellschaften:

WIAG Wohnimmobilien AG, Köln

Freeholdco GmbH & Co. KG, Köln/ Freeholdco GmbH, Köln

Die Veränderung des Beteiligungsansatzes in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 in Höhe von EUR 0,7 Mio. betrifft die anteiligen Ergebnisse dieser Teilkonzerne. Der erzielte Überschuss resultiert insbesondere aus der Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke der Freehold GmbH & Co K.G. zum Fair Value nach IAS 40.

#### **d) Vorratsvermögen**

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

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

Die aktuelle Zahl der ausgegebenen Aktien beträgt zum 30. September 2008 19.885.216. Dividenden wurden im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von EUR 0,50 je Aktie gezahlt. Die Gesamthöhe der in 2008 für das Geschäftsjahr 2007 gezahlten Dividenden beträgt daher EUR 9,9 Mio. Die im zweiten Quartal 2008 ausgegebene Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 24,0 Mio. weist zum Ausgabe einen Eigenkapitalanteil von EUR 3,6 Mio. auf, der nach Abzug der anteiligen Transaktionskosten im Eigenkapital ausgewiesen ist.

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

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

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

Im Zusammenhang mit der variablen Verzinsung der zweiten Emission wurden Zinssicherungsvereinbarungen abgeschlossen.

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

Die Vivacon AG setzt zur Zeit eine weitere Verbriefung von im Bestand befindlichen Erbbaugrundstücken zur Refinanzierung des Wachstums des Konzerns um. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Zwischenberichts ist der rechtliche Vollzug (Closing) der Verbriefung mit einem Volumen von EUR 90,0 Mio noch nicht abschließend erfolgt.

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

Der Konzern hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres die Ankäufe der Immobilienportfolien und das Bauträgergeschäft insbesondere durch kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist des Weiteren unverändert zum 31. Dezember 2007 die Zwischenfinanzierung von Erbbaurechtsgrundstücken ausgewiesen. Die Verbindlichkeit aus dieser Zwischenfinanzierung beläuft sich zum 30. September 2008 auf EUR 50,0 Mio. gegenüber EUR 35,0 Mio. zum 31. Dezember 2007. Diese soll durch die zuvor dargestellte dritte Verbriefung abgelöst werden. Von den ausgewiesenen liquiden Mitteln stehen dem Konzern EUR 92,9 Mio. liquide Mittel aus Kaufpreiseingangskonten nicht zur freien Verfügung.

#### **h) Finanzinstrumente**

Die Vivacon AG hat im Zuge der in 2006 durchgeführten Emission von Schuldscheindarlehen Verträge über die unter C. e) dargestellten Finanzinstrumente (Zinsswaps sowie Inflationshedgvereinbarungen) abgeschlossen. Die variable Verzinsung einer langfristigen Finanzierung von zur Veräußerung vorgesehenen Immobilienportfolien wurde ebenfalls durch Zinssicherungsgeschäfte in feste Zahlungsströme umgewandelt. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 resultierte aus der Marktbewertung insgesamt ein sonstiger betrieblicher Aufwand aus den Inflationsversicherungsge-

schäften von EUR 6,5 Mio. Aus Zinssicherungsvereinbarungen resultierte im laufenden Geschäftsjahr ein Aufwand von EUR 4,8 Mio. Die negativen Marktwerte der Inflations-hedgevereinbarungen von insgesamt EUR 20,5 Mio. sind gesondert in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Positive Marktwert der Zinsswapvereinbarungen von insgesamt EUR 1,4 Mio. ist innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gesondert ausgewiesen.



## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **a) Umsatzerlöse**

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

Die in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind ausserhalb des Bereichs „Verkäufe an institutionelle Investoren“ gegenüber dem Vorjahr deutlich von EUR 55,8 Mio. auf EUR 125,1 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg resultierte mit EUR 19,0 Mio. aus dem Erwerb der Curanis-Gruppe. Der deutliche Rückgang der Umsätze im Portfoliohandelsbereich reflektiert den gegenwärtigen Markt für Portfoliotransaktionen. Zusätzlich war im Vorjahr mit einem Umsatz von EUR 30,3 Mio. eine Transaktion in Form eines Asset-Deals ausgewiesen.

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

Die Vivacon AG konnte das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise) gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 nicht steigern. Maßgebend für den Rückgang im laufenden Geschäftsjahr waren sowohl die deutlichen Rückgänge im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“ als auch die Verkäufe im Geschäftssegment „Private Investoren“. Letzteres ist allerdings ausschließlich auf den im Vorjahr ausgewiesenen Verkauf des zukünftig von der Vivacon AG genutzten Bürogebäudes im Kölner Rheinauhafen zurückzuführen.

Das Transaktionsvolumen des Geschäftssegmentes „Institutionelle Investoren“ beinhaltet die notariell beurkundeten Verkaufspreise der im Rahmen der Forum-Transaktion wirtschaftlich übertragenen Immobilienbestände vollständig. Wie in den Vorpe-

rioden werden die Transaktionen im Geschäftssegment „Institutionelle Investoren“ in der Regel als Veräußerung von Gesellschaftsanteilen strukturiert, so dass der Umsatz deutlich niedriger ist als das Transaktionsvolumen.

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

	<b>1.1.2008- 30.9.2008 in Mio Euro</b>	<b>1.1.2007- 30.9.2007 in Mio Euro</b>	<b>1.7.2008- 30.9.2008 in Mio Euro</b>	<b>1.7.2007- 30.9.2007 in Mio Euro</b>
Private Investoren	59,2	77,8	17,6	14,2
Institutionelle Investoren	106,0	264,8	1,5	0,0
<b>Transaktionsvolumen</b>	<b>165,2</b>	<b>342,6</b>	<b>19,1</b>	<b>14,2</b>

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

	<b>Umsatzerlöse</b>		<b>EBIT</b>	
	<b>1.1.2008- 30.9.2008 in T Euro</b>	<b>1.1.2007- 30.9.2007 in T Euro</b>	<b>1.7.2008- 30.9.2008 in T Euro</b>	<b>1.7.2007- 30.9.2007 in T Euro</b>
Private Investoren	69.639	48.645	3.687	2.796
(davon Innenumsatz)	(881)	(0)	(0)	(0)
Institutionelle Investoren	57.778	69.036	84.287	36.541
(davon Innenumsatz)	(723)	(0)	(0)	(0)
Überleitung/Sonstige	-1.325	115	-871	-89
<b>Konzern (konsolidiert)</b>	<b>126.092</b>	<b>117.796</b>	<b>87.103</b>	<b>39.248</b>

Das Geschäftssegment „Private Investoren“ hat sich in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2008 positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse konnten hier von EUR 48,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 69,6 Mio. im laufenden Geschäftsjahr gesteigert werden. Dieser Anstieg reflektiert insbesondere den Fortschritt der Projektarbeiten in München (yoo) sowie im Projekt Rheinauhafen.

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

Die laufenden Ergebnisse in Höhe von EUR 0,7 Mio. der zusammen mit Forum European Realty Income S.à.r.L, Luxemburg, betriebenen Gemeinschaftsunternehmen werden zudem als Ergebnis aus Beteiligungen unterhalb des EBIT ausgewiesen (siehe Abschnitt C. b. dieser Anhangangaben.).

Zum 30. September 2008 belief sich der noch nicht abgearbeitete Auftragsbestand ohne die Verwaltung im Bauträgergeschäft auf EUR 57,9 Mio. ggü. EUR 117,7 Mio. zum 30. September 2007.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 erwirtschaftete der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von EUR 126,1 Mio. ggü. EUR 117,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das EBIT im Zeitraum 1. Januar 2008 bis zum 30. September 2008 betrug EUR 87,1 Mio. ggü. EUR 39,2 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres und das Ergebnis, das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfällt, EUR 34,7 Mio. (Vorjahr EUR 31,7 Mio.). Maßgebend für den Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Zinsen in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahr war ausschließliche der Effekt aus der Anpassung des Bewertungsfaktors der Erbbaurechtsgrundstücke.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 EUR 1,75 (in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007: EUR 1,63). Das verwässerte Ergebnis per 30. September 2008 beträgt EUR 1,74 (gegenüber dem Vorjahr EUR 1,58). Basis ist die im jeweiligen Geschäftsjahr gewichtete in Umlauf befindliche Aktienanzahl.

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

Im Segment „Private Investoren“ wird auch für das Gesamtjahr eine deutliche Steigerung des Verkaufsvolumens und der realisierten Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr erwartet. Die Vertriebsstarts der Projekte in Berlin (yoo Berlin sowie das Projekt Luise) und Hamburg Harvestehude sowie der Auftragsbestand nach IFRS stellen eine gute Basis für das Geschäftsjahr 2008 im Segment „Private Investoren“ dar.

Im Segment „Institutionelle Investoren“ erwarten wir auf der Basis der gegenwärtig geführten Gesprächen und vor dem Hintergrund der konkreten Umsetzung der kurz- und langfristigen Finanzierungen von Erbbaurechtsgrundstücks-Cash Flows mit einem wesentlichen Ergebnisbeitrag aus diesem Segment. Vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen Marktumfeldes sowie der Unsicherheit über die Zeitpunkte weiterer Abschlüsse hält der Vorstand die ursprünglich kommunizierte Gesamtjahresprognose nicht mehr aufrecht.



## SONSTIGE ANGABEN

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

Des Weiteren wurde im Juli eine strategische Beteiligung an der DR Real Estate AG (vormals Deutsche Reit AG) erworben, die zum 30. September 2008 mit dem Marktwert ausgewiesen wird.

Mit Wirkung zum 31. August hat Oliver Priggemeyer den Vorstand der Gesellschaft verlassen.

Köln, im November 2008

gez. Michael Jung      gez. Timo Herbrand

gez. Michael Ries      gez. Frank Zweigener

<b>AKTIVA</b>	<b>Stand 30.09.08 Euro</b>	<b>Stand 31.12.07 Euro</b>
<b>A. Langfristig</b>		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	183.697,28	182.207,17
2. Erworbene Kundenstämme	15.034.064,72	0,00
3. Firmenwert	6.609.744,20	22.044,43
	<b>21.827.506,20</b>	<b>204.251,60</b>
II. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	503.132.654,44	348.004.409,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.436.029,83	1.191.035,74
	<b>508.568.684,27</b>	<b>349.195.444,74</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10.272.198,87	9.012.239,97
2. Sonstige Finanzanlagen	2.984.464,50	109.070,00
	<b>13.256.663,37</b>	<b>9.121.309,97</b>
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19.538.233,74	19.697.614,17
2. Sonstige langfristige Vermögenswerte	267.942,88	302.015,83
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
	<b>24.406.176,62</b>	<b>24.599.630,00</b>
	<b>568.059.030,46</b>	<b>383.120.636,31</b>
<b>B. Kurzfristig</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie geleistete Anzahlungen	368.874.801,63	331.906.424,91
II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	287.257,85	1.479.859,48
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung und Erbauzinsen und Verwaltungstätigkeiten	9.296.346,93	1.806.112,18
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	4.266.849,15	2.781.696,28
3. Forderungen aus Fertigungsaufträgen	28.952.910,00	15.531.157,95
4. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	41.961.577,69	49.536.462,63
5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	1.395.938,85	6.007.302,56
6. Steuererstattungsansprüche	3.356.313,47	4.169.727,03
7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	49.807.139,67	17.823.242,74
	<b>139.037.075,76</b>	<b>97.655.701,37</b>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere	113.154.478,82	137.577.033,20
	<b>621.353.614,06</b>	<b>568.619.018,96</b>
	<b>1.189.412.644,52</b>	<b>951.739.655,27</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>Stand 30.09.08</b> <b>Euro</b>	<b>Stand 31.12.07</b> <b>Euro</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	19.885.216,00	19.846.035,00
2. Kapitalrücklage	85.361.111,50	79.952.454,18
3. Ergebnisvortrag	162.864.721,57	138.129.128,19
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	268.111.049,07	237.927.617,37
Anteile Minderheitsgesellschafter	750.362,21	117.077,99
	<b>268.861.411,28</b>	<b>238.044.695,36</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	74.562.180,81	51.712.900,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.305.579,55	114.477.258,34
3. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	172.468.960,28	173.833.151,61
4. Verbindlichkeiten Wandelanleihe	19.786.095,50	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	590.260,98	601.236,74
	<b>395.713.077,12</b>	<b>340.624.547,20</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	12.923.637,64	12.630.785,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	375.597.364,39	300.308.385,10
3. Erhaltene Anzahlungen	4.276.230,43	2.915.917,27
4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	65.513.755,52	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.329.303,38	26.459.011,09
6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	20.468.411,02	10.735.214,04
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	1.703.285,99	974.448,33
8. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2.089.921,19	2.143.359,37
9. Sonstige Verbindlichkeiten	24.936.246,56	16.903.292,13
	<b>524.838.156,12</b>	<b>373.070.412,71</b>
	<b>1.189.412.644,52</b>	<b>951.739.655,27</b>

# Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. September 2008

	2008 Euro	2008 Euro	2007 Euro	2007 Euro
01. Langfristig				
a) Verkauf an private Investoren	66.183.373,84		46.184.514,57	
b) Verkauf an institutionelle Investoren	887.351,85		48.385.547,51	
c) Mieteinnahmen	29.209.674,90		16.227.904,16	
d) Umsätze aus Verwaltungstätigkeiten	19.014.565,97		0,00	
e) Erbbauzinsen	10.796.931,23		6.998.245,03	
		126.091.897,79		117.796.211,27
02. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		28.127.850,11		-15.559.902,96
03. Nettogewinn aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Wert		86.613.163,87		28.835.679,68
04. Sonstige betriebliche Erträge		3.259.905,34		4.142.730,78
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Hausbewirtschaftung	-21.782.480,93		-7.872.901,21	
b) Verkauf von Grundstücken	-89.750.566,17		-59.907.504,83	
c) Aufwendungen aus Verwaltungstätigkeiten	-1.926.083,82			
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-193.206,07	-113.652.336,99	-161.769,45	-67.942.175,49
06. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-18.711.538,68		-10.269.500,31	
b) Soziale Abgaben	-2.853.221,13	-21.564.759,81	-720.398,19	-10.989.898,50
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.595.407,31		-251.567,47
08. Negative Marktwertänderung der Inflationssicherungsvereinbarungen		-20.177.392,04		-16.783.194,44
09. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
10. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		735.000,00		2.294.666,21
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.822.267,49		9.134.906,14
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-39.317.271,29		-17.462.256,46
14. Ergebnis vor Steuern		52.342.917,16		33.215.198,76
15. Steuern vom Ertrag		-17.258.374,29		-302.929,13
16. Konzernjahresüberschuss		35.084.542,87		32.912.269,63
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		413.334,31		1.887.445,88
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		34.671.208,56		31.724.823,75
		35.084.542,87		33.612.269,63
Ergebnis je Aktie (in EURO) - unverwässert		1,75		1,63
Ergebnis je Aktie (in EURO) - verwässert		1,74		1,58

# Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Juli bis zum 30. September 2008

	2008 Euro	2008 Euro	2007 Euro	2007 Euro
01. Umsatzerlöse				
a) Verkauf an private Investoren	28.358.662,21		18.926.269,79	
b) Verkauf an institutionelle Investoren	99.372,97		32.526.496,05	
c) Mieteinnahmen	7.990.894,93		6.279.013,05	
d) Umsätze aus Verwaltungstätigkeiten	7.152.833,48		0,00	
e) Erbbauzinsen	3.977.386,04		2.524.631,42	
		47.579.149,63		60.256.410,31
02. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		11.987.460,46		-29.544.026,75
03. Nettogewinn aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Wert		68.313.980,26		20.680.716,44
04. Sonstige betriebliche Erträge		1.666.633,37		1.877.597,56
05. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Hausbewirtschaftung	-4.651.937,76		-2.190.544,41	
b) Verkauf von Grundstücken	-41.706.485,62		-21.432.201,89	
c) Aufwendungen aus Verwaltungstätigkeiten	-857.485,28		0,00	
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-76.939,64	-47.292.848,30	-66.144,70	-23.688.891,00
06. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-6.829.579,06		-3.784.075,65	
b) Soziale Abgaben	-956.216,06	-7.785.795,12	-264.966,85	-4.049.042,50
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.156.175,48		-108.146,79
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.081.159,86		-5.071.029,05
09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		-191.797,80		282.455,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-5.255.091,06		655.136,97
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.249.507,20		-9.708.442,66
12. Ergebnis vor Steuern		<b>50.534.848,90</b>		<b>11.582.738,41</b>
13. Steuern vom Ertrag		-16.673.030,35		5.826.977,30
14. Konzernjahresüberschuss		<b>33.861.818,55</b>		<b>17.409.715,71</b>
Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		-882.951,80		676.560,15
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		34.744.770,35		16.733.155,56
		<b>33.861.818,55</b>		<b>17.409.715,71</b>
Ergebnis je Aktie (in EURO) - unverwässert		1,75		0,86
Ergebnis je Aktie (in EURO) - verwässert		1,74		0,84

# Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. September 2008

	<b>2008</b> <b>Euro</b>	<b>2007</b> <b>Euro</b>
1. Jahresüberschuss	35.084.542,87	32.912.269,63
2. Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens einschließlich Abschreibung auf das Finanzanlagevermögen	2.895.407,31	251.567,47
3. Verlust (+) /Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	-86.613.163,87	-28.835.679,68
4. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	1.782.924,32	1.805.086,56
5. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-735.000,00	-2.294.666,21
6. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	219.949,91	-2.196.007,99
7. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten (ohne erfolgsneutrale Änderungen)	19.287.219,28	-663.803,58
8. Zunahme (+)/Abnahme (-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	728.837,66	-196.054,75
9. Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-73.615.046,27	-288.175.590,44
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen und der langfristigen zahlungswirksamen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	64.975.184,12	274.903.502,19
11. Mittelzufluss/-abfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	<b>-35.989.144,67</b>	<b>-12.490.097,80</b>
12. Auszahlungen aus der Erhöhung der Beteiligung an Assoziierten Unternehmen und sonstigen Beteiligten	-4.730.213,40	33.073,94
13. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	-3.001.326,05	-6.631.054,97
14. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	-19.070.661,76	0,00
15. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-4.798.975,51	-1.406.458,45
16. Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	<b>-31.601.176,72</b>	<b>-8.004.439,48</b>
17. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	15.000.000,00	0,00
18. Auszahlung (-) / im Vorjahr: Einzahlung (+) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	14.891.273,21	0,00
19. Auszahlung aus der Emission von Schuldverschreibungen an assoziierte Unternehmen (-) abzgl. erhaltener Ausschüttungen (+)	159.380,43	-2.935.747,93
20. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen und Schuldverschreibungen (-)	-2.535.870,12	-618.353,73
21. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzgl. Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	211.479,00	3.940.050,43
Einzahlungen aus Wandelanleihen abzgl. Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Wandelanleihen (+)	23.239.530,39	0,00
22. Dividendenausschüttungen	-9.923.017,50	-7.771.647,60
23. Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<b>41.042.775,41</b>	<b>-7.385.698,83</b>
24. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe der Zeilen 15, 20, 27)	-26.547.546,09	-27.880.236,11
Effekte aus Währungsumrechnungen	-12.597,68	0,00
Veränderung Zahlungsmittel aus Konzernkreisänderungen	2.137.589,28	0,00
25. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	137.577.033,20	154.552.640,91
26. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<b>113.154.478,82</b>	<b>126.672.404,80</b>
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Einzahlungen aus Zinsen	2.843.562,62	2.419.209,98
Auszahlungen aus Zinsen	-26.699.357,78	-16.807.148,82
Erstattete Steuern	406.540,83	125.922,56
Gezahlte Steuern	-1.518.624,70	-2.243.706,88

**ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2007:**

**Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital**

	<b>Gezeichnetes Kapital Euro</b>	<b>Kapital- rücklage EUR</b>	<b>Ergebnis- vortrag EUR</b>	<b>Summe Euro</b>	<b>Minderheits- Gesellschafter EUR</b>	<b>Summe Euro</b>
Stand 01.01.2007	19.347.784,00	74.068.092,93	89.661.260,85	183.077.137,78	-20.055,54	183.057.082,24
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktioptionen	493.521,00	3.446.529,43		3.940.050,43		3.940.050,43
Personalaufwand Aktioptionsprogramm		1.805.086,56		1.805.086,56		1.805.086,56
Dividendenausschüttung			-7.771.647,60	-7.771.647,60		-7.771.647,60
Gewinnausschüttung					-2.000.000,00	-2.000.000,00
Zugang Minderheitenanteile					-196.007,99	-196.007,99
Konzernjahresüberschuss			31.724.823,75	31.724.823,75	1.187.445,88	32.912.269,63
Stand 30.09.2007	19.841.305,00	79.319.708,92	113.614.437,0	212.775.450,92	-1.028.617,65	211.746.833,27

**ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008:**

**Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital**

	<b>Gezeichnetes Kapital Euro</b>	<b>Kapital- rücklage EUR</b>	<b>Ergebnis- vortrag EUR</b>	<b>Summe Euro</b>	<b>Minderheits- Gesellschafter EUR</b>	<b>Summe Euro</b>
Stand 01.01.2008	19.846.035,00	79.952.454,18	138.129.128,19	237.927.617,37	17.077,99	238.044.695,36
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktioptionen	39.181,00	172.298,00		211.479,00		211.479,00
Personalaufwand Aktioptionsprogramm		1.782.924,32		1.782.924,32		1.782.924,32
Währungsumrechnungsdifferenz			-12.597,68	-12.597,68		-12.597,68
Dividendenausschüttung			-9.923.017,50	-9.923.017,50		-9.923.017,50
Eigenkapitalkomponente Wandelanleihe		3.611.370,00		3.611.370,00		3.611.370,00
Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Wandelanleihe		-157.935,00		-157.935,00		-157.935,00
Zugang Minderheitenanteile				0,00	219.949,91	219.949,91
Konzernjahresüberschuss			34.671.208,56	34.671.208,56	413.334,31	35.084.542,87
Stand 30.09.2008	19.846.035,00	85.361.111,50	162.864.721,57	268.111.049,07	750.362,21	268.861.411,28



# Quartalsbericht 3/2008 Aufstellung einbezogener Unternehmen Anlage 1 zu den ergänzenden Anhangangaben



## AUFSTELLUNG DER IN DEN KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2008 EINBEZOGENEN UNTERNEHMEN

APV Alsterproperty Vermögens Verwaltungs GmbH, Seevetal	94,6%
German Ground Lease Finance S.A. II Luxemburg	0%
German Ground Lease Finance S.A. Luxemburg	0%
German Ground Lease Properties dritte GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH & Co KG, Essen)	100%
German Ground Lease Properties GmbH & Co. II KG, Köln	100%
German Ground Lease Properties GmbH & Co. KG, Köln	100%
German Ground Lease Properties Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties GmbH & Co. KG)	100%
German Ground Lease Properties Grundstücks II. GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties GmbH & Co. II. KG)	100%
German Ground Lease Properties Verwaltungs GmbH, Köln	100%
German Ground Lease Properties Vierte GmbH & Co. KG, Köln (ehemals RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH & Co. KG, Essen)	100%
German Real Estate Opportunities GmbH & Co. KG, Köln	100%
German Real Estate Opportunities Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über German Real Estate Opportunities GmbH & Co. KG)	100%
German Real Estate Opportunities Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über German Real Estate Opportunities GmbH & Co. KG)	100%
German Real Estate Opportunities Verwaltung GmbH, Köln	100%
Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree mbH & Co. KG)	100%
Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree mbH & Co. KG, Köln	100%
Hestia I Properties Frankenland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Hestia One Management GmbH, Köln	100%
Level 4 Network GmbH, Köln	51%
Maple Leaf Germany Two GmbH & Co. KG, Köln	100%
Sommerstraße Fürth GmbH, Köln	100%
Sommerstrasse Fürth Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über Sommerstraße Fürth GmbH)	100%
VD Berlin-Mitte Lusienstadt GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
VD Berlin-Mitte Lusienstadt Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
VD Office Rheinauhafen GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
VD Office Rheinauhafen Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Allgemeine Verwaltungsgesellschaft, Köln (ehemals Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2006 Verwaltungs GmbH, Köln)	100%

Vivacon Asset Management GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Asset Management Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln	
(über Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon CEE a.s., Prag	100%
Vivacon Denkmal GmbH & Co. KG, Köln	
(über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Denkmal Verwaltungs GmbH, Köln	
(über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Deutz-Kalker-Bad GmbH & Co. KG, Köln	
(über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Development GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, Köln	
(über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, Köln	
(über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, Köln	
(über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Development Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH, Köln	
(über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Development Harvestehuder Weg III. GmbH & Co. KG, Hamburg	
(über Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG)	99,7%
Vivacon Development Köln-Lindenthal GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Development Köln-Lindenthal Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft II. GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft II. Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft III. GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft III. Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft IV. GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft IV. Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft V. GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Development Projektgesellschaft V. Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Development Verwaltungs GmbH, Köln	
(über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Baden-Württemberg GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Bayern GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Bremen und Umland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Frankenland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Hamburg und Umland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Hannover und Umland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio III./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio IX./2006 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio mitteldeutsche Städte GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Mitteldeutschland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Münsterland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Neue Bundesländer GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Norddeutschland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio östliche Großstädte GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Rheinland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Main-Neckar GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Ruhr GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Süd-West-Deutschland GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio Westfalen GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio westliche Großstädte GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XI./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XII./2006 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2006 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2007 GmbH, Köln	100%

Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2006 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXIX./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXVI./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXVII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXVIII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXX./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXXII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XXXIII./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Finance S.A.R.L, Luxemburg	100%
Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Geistinger Park Hennef GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Geistinger Park Hennef Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Grundstückeigentums III.4./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Grundstückeigentums III.5./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Grundstückeigentums III.6./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Grundstücks Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Grundstückseigentums III.1./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Grundstückseigentums III.2./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties dritte GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Grundstückseigentums III.3./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties vierte GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Grundstückseigentums Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Grundstückseigentumsverwaltungs III./2007 GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio II./2006 GmbH & Co. KG, Köln	30%
Vivacon Immobilien Portfolio II./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	30%
Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VI./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100%

Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Bayern GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Bremen und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Frankenland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Hamburg und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Hannover und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio mitteldeutsche Städte GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Mitteldeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Münsterland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Neue Bundesländer GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Norddeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio östliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Rheinland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Süd-West-Deutschland GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio Westfalen GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio westliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio XI./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilienportfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Karlsbad GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Karlsbad Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Neubau GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Neubau Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Privatinvestoren Vertriebs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG, Köln)	100%
Vivacon Privatinvestoren Vertriebsverwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Privatinvestoren Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Real Estate Management GmbH, Köln	100%
Vivacon Rheinruhr Portfolio I. Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Stadtbad Mülheim GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Stadtbad Mülheim Verwaltungs GmbH, Köln	100%
Vivacon Villenquartier Wiesbaden GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivacon Villenquartier Wiesbaden Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100%
Vivaprotect Assekuranzkontor für Wohnungswirtschaft GmbH, Köln	90%
Vogtländische Baugesellschaft Verwaltungs GmbH, Köln	100%

Westdeutschland Erwerber Portfolio III./2007 GmbH	94,8%
Westdeutschland Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH	94,8%
Westdeutschland Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG	99,7%
Westdeutschland Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH	100%
Westdeutschland Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG	99,7%
Yoo Berlin GmbH & Co. KG, Köln (über Yoo Deutschland GmbH)	50%
Yoo Berlin Verwaltungs GmbH, Köln (über Yoo Deutschland GmbH)	50%
Yoo Deutschland GmbH, Köln	50%
Yoo Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (über Yoo Deutschland GmbH)	32,5%
Yoo Hamburg Verwaltung GmbH, Köln (über Yoo Deutschland GmbH)	32,5%
Yoo München GmbH & Co. KG, Köln (über Yoo Deutschland GmbH)	50%
Yoo München Verwaltung GmbH, Köln (über Yoo Deutschland GmbH)	50%

#### Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis zum 30. Juni 2008

Caventis GmbH, Munster (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
Curanis Gewerbeimmobilien GmbH (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
Curanis Holding GmbH, Munster	80%
Curanis Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
Curanis Wohnimmobilien GmbH (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH, Köln	100%
Dr. Wilhelm Tiemann Wohnungsverwaltung GmbH (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
DWP Drittvertriebs GmbH & Co. KG, Köln	100%
DWP Privatisierungs GmbH & Co. KG, Köln	100%
DWP Projekt I. GmbH & Co. KG, Köln	100%
DWP Projekt II. GmbH & Co. KG, Köln	100%
DWP Projekt III. GmbH & Co. KG, Köln	100%
DWP Verwaltungs GmbH, Köln	100%
H+B Gesellschaft f. Haus- und Bauservice GmbH (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
Hestia 1 Properties Nürnberg GmbH & Co. KG, Köln	100%
Medicon Immobilien GmbH & Co. KG, Köln	50,1%
Medicon Verwaltungs GmbH, Köln	50,2%
Medicon Wohnbau GmbH & Co. KG, Köln	50,0%
Novaris GmbH, Munster (über Curanis Holding GmbH, Munster)	80%
Vivacon Allgemeine Verwaltungs II GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio II./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio III./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio IV./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio IX./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio V./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio VI./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio VII./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio VIII./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio X./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XI./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XII./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XIII./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XIV./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XV./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XVIII./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Erwerber Portfolio XX./2008 GmbH, Köln	100%
Vivacon Grundstückseigentums III.7./ 2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio II./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio III./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%

Vivacon Immobilien Portfolio IV./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio IX./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio V./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VI./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio X./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XIII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XV./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Immobilien Portfolio XX./2008 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Invest 1 GmbH, Köln	100%
Vivacon Invest 2 GmbH, Köln	100%
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG, Köln	50%
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH, Köln	100%

Zugänge zum Konsolidierungskreis im Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 30. September 2008

Vivacon Grundstückseigentums III.8./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Vivacon Grundstückseigentums III.9./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100%
Hestia 2 Properties Köln GmbH & Co. KG	100%



## Impressum

Vivacon AG  
Im Zollhafen 2-4  
50678 Köln  
Tel : +49 - (0)221 - 130 56 21 - 0  
Fax: +49 - (0)221 - 130 56 21 - 950  
E-Mail: [info@vivacon.de](mailto:info@vivacon.de)  
[www.vivacon.de](http://www.vivacon.de)

IR-Kontakt:  
Head of Corporate Finance / IR  
Sven Annutsch  
Tel : +49 - (0)221 - 130 56 21 - 0  
Fax: +49 - (0)221 - 130 56 21 - 950  
E-Mail: [Sven.Annutsch@vivacon.de](mailto:Sven.Annutsch@vivacon.de)

Fotomaterial:  
Vivacon AG

### Zukunftsbezogene Aussagen

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

### Hinweis

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