



COREALCREDIT

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2008

COREALCREDIT BANK AG





**03 Zwischenlagebericht**

04 Geschäftsverlauf

07 Risiko- und Prognosebericht

**09 Halbjahresabschluss**

10 Bestände

10 Zahlen aus der Bilanz

11 Zahlen aus der Gewinn- und  
Verlustrechnung

12 Anhang (verkürzt)

12 Versicherung der gesetzlichen  
Vertreter





COREALCREDIT

**ZWISCHENLAGEBERICHT**

Geschäftsverlauf  
Risiko- und Prognosebericht

## Geschäftsverlauf

Für die COREALCREDIT BANK AG verlief die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2008 im Rahmen der Erwartungen. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen konnte die Bank den positiven Trend aus dem Geschäftsjahr 2007 bestätigen. Die Ergebnis- und Neugeschäftsziele für das erste Halbjahr wurden erreicht, das letzte große Portfolio an privaten Immobilienfinanzierungen verkauft und das Staatsfinanzierungsportfolio stärker als erwartet zurückgeführt.

## Positive Entwicklung im Neugeschäft

Das erste Halbjahr 2008 wurde weiterhin von der Finanz- und Immobilienmarktkrise geprägt. Erwartungsgemäß blieb das Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland deutlich unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes, wofür unter anderem der Bedeutungsverlust großvolumiger Portfoliodeals verantwortlich zeichnet. Einzelhandelsobjekte stellten die beliebteste Assetklasse dar, gefolgt von Büro- und Logistikobjekten. Für das Gesamtjahr ist mit einem Transaktionsvolumen auf hohem Niveau zu rechnen, wenn gleich die Rekordergebnisse der beiden Vorjahre nicht erreicht werden dürften.

Auf die veränderten Bedingungen am gewerblichen Immobilienmarkt hat die COREALCREDIT BANK AG frühzeitig reagiert und ihre Finanzierungsanforderungen entsprechend angepasst. Neben den originären Neugeschäftsabschlüssen nutzte die Bank zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten über den Zukauf von Konsortialfinanzierungen. Insgesamt hat die Bank mit einem Abschlussvolumen von Euro 664,4 Mio. und Prolongationen in Höhe von Euro 62,9 Mio. ihre Neugeschäftsziele für das erste Halbjahr 2008 erreicht. Im Vergleich zum Geschäftsabschluss 2007 konnte dabei das Risiko-Rendite-Profil im Neugeschäft weiter verbessert werden.

Die Neugeschäftsabschlüsse verteilen sich zu 77 Prozent auf Bestandsfinanzierungen und zu 23 Prozent auf Developmentfinanzierungen. Neben der Finanzierung von gewerblichen Wohnobjekten (50 Prozent) wurden vor allem Handels- (26 Prozent) und Büroimmobilien (22 Prozent) finanziert. Regional verteilen sich die beliehenen Objekte über das gesamte Bundesgebiet mit regionalen Schwerpunkten in Westdeutschland, speziell Nordrhein-Westfalen.

### **Trennung von der privaten Immobilienfinanzierung erfolgreich abgeschlossen**

Im ersten Halbjahr 2008 hat die COREALCREDIT BANK AG ihre 2006 im Rahmen der Restrukturierung beschlossene Trennung vom ehemaligen Geschäftsfeld private Immobilienfinanzierung erfolgreich abgeschlossen. Neben der im Januar 2008 erfolgten Abwicklung eines bereits im Dezember 2007 vertraglich fest kontrahierten Retailportfolios im Volumen von Euro 455 Mio. hat die Bank ihr letztes großes Portfolio privater Immobilienfinanzierungen im Volumen von Euro 670 Mio. Ende Mai 2008 verkauft. Damit hat sich die Bank innerhalb von knapp zwei Jahren von ihrem Gesamtbestand an privaten Immobilienfinanzierungen im Volumen von ca. Euro 10 Mrd. getrennt. Die Kredite wurden in mehreren Teilportfolien an renommierte Kreditinstitute, überwiegend mit Sitz in Deutschland, übertragen. Infolgedessen hat sich der Gesamtbestand an Hypothekenkrediten gegenüber dem Jahresende 2007 von Euro 7,3 Mrd. auf Euro 6,1 Mrd. verringert.

Auch der Bestand im Staatsfinanzierungsgeschäft, das nicht aktiv fortgeführt wird, wurde plangemäß weiter reduziert. Begünstigt durch die vorzeitige Rücknahme Öffentlicher Pfandbriefe im Volumen von Euro 1,3 Mrd. und das Nichtersetzen fälliger Öffentlicher Pfandbriefe konnte der Bestand an Staatsfinanzierungen um Euro 3,2 Mrd. auf Euro 7,1 Mrd. (31. Dezember 2007: Euro 10,3 Mrd.) reduziert werden.

Mit dem Bestandsabbau ging eine deutliche Reduzierung des Derivatevolumens einher, von nominal Euro 38,1 Mrd. per 31. Dezember 2007 auf nominal Euro 24,8 Mrd.

### **Solide Liquiditätsausstattung**

Infolge der weiterhin soliden Liquiditätsausstattung der COREALCREDIT BANK AG beschränkten sich die Refinanzierungsaktivitäten im ersten Halbjahr 2008 auf Maßnahmen zur kurzfristigen Liquiditätssteuerung. Insgesamt hat die Bank liquide Mittel im Volumen von Euro 492,6 Mio. aufgenommen (30. Juni 2007: Euro 1.944,4 Mio.). Diese verteilen sich mit Euro 117,2 Mio. auf die Emission von Schuldscheindarlehen und mit Euro 375,4 Mio. auf Termingeldeinlagen von Nicht-Kreditinstituten. Hypothekenzinspfandbriefe wurden keine begeben.

### **Fitch bestätigt Bank- und Pfandbriefratings**

Im Rahmen ihrer jährlichen Überprüfung der Ratings hat die Agentur Fitch im ersten Halbjahr alle Ratings der COREALCREDIT BANK AG bestätigt. Bereits im März 2008 wurden die Bankratings mit stabilem Ausblick bestätigt. Mitte Juni bestätigte die Agentur das AAA-Rating der Öffentlichen Pfandbriefe, am 1. Juli folgte die Bestätigung des AA-Ratings der Hypothekenzinspfandbriefe.

Auch die Unternehmensbewertungen von S&P sind gegenüber den Ausführungen im Jahresabschluss 2007 unverändert.

### Bilanzsumme erwartungsgemäß zurückgeführt

Der planmäßige Bestandsabbau in der Staatsfinanzierung und die erfolgreiche Trennung von der privaten Immobilienfinanzierung reduzierten auf der Aktivseite der Bilanz die Forderungen an Kreditinstitute um Euro 0,9 Mrd. auf Euro 2,4 Mrd. und die Forderungen an Kunden um Euro 3,7 Mrd. auf Euro 7,4 Mrd. Die Verminderung der Anleihen und Schuldverschreibungen um Euro 1,2 Mrd. auf Euro 5,8 Mrd. beruht zu gleichen Teilen auf dem Abbau des Staatsfinanzierungsgeschäfts und der Reduzierung zurückgekaufter eigener Emissionen im Anlagebestand. Passivseitig reduzierten sich insbesondere die verbrieften Verbindlichkeiten durch Fälligkeiten und vorzeitige Rücknahme Öffentlicher Pfandbriefe um Euro 4,3 Mrd. auf Euro 8,6 Mrd.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme von Euro 21,8 Mrd. zum Geschäftsjahresende 2007 auf Euro 16,0 Mrd. reduziert.

Das positive Halbjahresergebnis schlägt sich in einem gegenüber dem Jahresabschluss 2007 um Euro 11,8 Mio. leicht gestiegenen bilanziellen Eigenkapital (vor Verlustbeteiligung von stillen Beteiligungen und Genussrechtskapital) von Euro 696,5 Mio. nieder.

Auf neue Rechnung vorgetragen wurde der Bilanzverlust der Bank per 31. Dezember 2007 in Höhe von Euro 792,1 Mio.

### Gutes Halbjahresergebnis unterstreicht die positive Entwicklung der Bank

Insgesamt hat sich die Bank wirtschaftlich positiv entwickelt. Im ersten Halbjahr 2008 hat die COREALCREDIT BANK einen Zinsüberschuss in Höhe von Euro 13,3 Mio. erwirtschaftet. Zusammen mit dem Provisionsüberschuss von Euro 3,9 Mio. (30. Juni 2007: Euro -2,1 Mio.) ergibt sich ein Zins- und Provisionsüberschuss in Höhe von Euro 17,2 Mio. (30. Juni 2007: Euro 19,4 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand (Euro 29,6 Mio.) konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um Euro 8,3 Mio. reduziert werden. Er setzt sich zusammen aus dem Personalaufwand von Euro 11,4 Mio. (30. Juni 2007: Euro 12,7 Mio.) und dem Sachaufwand von Euro 18,2 Mio. (30. Juni 2007: Euro 25,2 Mio.).

Die Positionen der operativen Risikovorsorge, dem Ergebnis aus Wertpapieren der Liquiditätsreserve und der Kreditrisikovorsorge entwickelten sich in der Berichtsperiode sehr erfreulich. Neben einem positiven Wertpapierergebnis wirkten sich in der Kreditrisikovorsorge vor allem die Ergebnisse aus der Abarbeitung des Portfolios problembehafteter gewerblicher Kredite sowie die Erlöse aus den Portfolioverkäufen aus. Zudem bewegte sich das Volumen der getätigten EWB-Zuführungen auf einem niedrigen Niveau. In der Summe hat sich die operative Risikovorsorge gegenüber dem Vorjahr von Euro -54,5 Mio. auf Euro 20,1 Mio. verbessert.

Insgesamt hat die COREALCREDIT BANK AG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008 einen Überschuss nach Steuern von Euro 11,8 Mio. erwirtschaftet und liegt damit im Rahmen der Erwartungen.

## Risiko- und Prognosebericht

### Risiken der künftigen Entwicklung und Risikomanagement

Für die künftige Entwicklung und das in der Bank umgesetzte Risikomanagement verweisen wir hinsichtlich der einschlägigen Risiken auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2007 der Bank. Dies gilt auch für die Einschätzung der Risiken aus Genussrechten.

Gegen Beschlüsse der Hauptversammlung vom 21. Juni 2006 wurden von drei Aktionären Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen erhoben. Das Landgericht Frankfurt am Main hat diesen Klagen in sechs von sieben Punkten stattgegeben. Gegen das Urteil haben beide Seiten, soweit sie unterlagen, Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat Ende Februar 2008 das Urteil des Landgerichts überwiegend bestätigt. Aufgrund des Inhalts der angefochtenen Beschlüsse haben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der COREALCREDIT BANK AG ergeben.

Der Bank sind sieben Anfechtungsklagen gegen den Squeeze-out-Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Januar 2008 zugegangen. Das Amtsgericht hat diesen Klagen aus formalen Gründen stattgegeben und das beantragte Freigabeverfahren abgelehnt. Gegen beide Entscheidungen wurden Rechtsmittel eingelegt, über die noch nicht entschieden ist.

### Chancen der künftigen Entwicklung – voraussichtliche Geschäftsentwicklung

Auch die zweite Hälfte des Geschäftsjahres 2008 wird von der Finanz- und Immobilienmarktkrise geprägt sein. Die Entwicklung der vergangenen Monate hat gezeigt, dass sich Deutschland in diesem Marktumfeld als einer der stabilsten und sowohl für deutsche als auch für internationale Investoren interessantesten Immobilienmärkte etabliert hat. Dies hat die Position der Bank mit ihrem geschäftlichen Fokus auf den gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland gestärkt. Eine weitere Verschlechterung der wirtschaftlichen Konjunkturindikatoren könnte sich jedoch auch in der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes bemerkbar machen.

Die Entwicklungen am Kapitalmarkt haben die Bank im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2008 nur geringfügig betroffen. Die vorhandene hohe Liquidität der Bank sichert die Refinanzierungsanforderungen bis zum Jahresende 2008. Die Kapitalmarktaktivität der Bank beschränkte sich auf kurzfristige Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung. Spätestens jedoch für Anfang 2009 plant die Bank mit der Aufnahme kleinerer Volumina im ungedeckten Bereich ihre Rückkehr an den Kapitalmarkt. Vorbereitend wurde das Commercial-Paper-Programm der Bank aktualisiert und es wurden bereits erste Investorengespräche geführt. Im zweiten Halbjahr wird die Bank im Rahmen einer Roadshow intensive Gespräche mit Analysten und potenziellen Investoren führen. Die Wiederaufnahme der Emissionstätigkeit ist für das erste Quartal 2009, in Abhängigkeit von der Kapitalmarktsituation auch früher, geplant.

Für das Geschäftsjahr 2008 hat sich die Bank zum Ziel gesetzt, ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von Euro 1,5 Mrd. zu erreichen und die Ergebnissituation zu verbessern. Dafür ist es notwendig, den positiven Trend des ersten Halbjahres fortzuführen. Auf Basis des derzeitigen Marktumfelds ist die Bank zuversichtlich, die gesetzten Neugeschäftsziele zu erreichen und den Jahresüberschuss gegenüber dem positiven Ergebnis im Geschäftsjahr 2007 weiter zu verbessern.





COREALCREDIT

**HALBJAHRESABSCHLUSS**

Bestände

Zahlen aus der Bilanz

Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang (verkürzt)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bestände

	30.06.08	31.12.07
	Mio. Euro	Mio. Euro
Immobilienfinanzierungen	6.100,8	7.301,1
Staatsfinanzierungen	7.085,7	10.315,5

## Zahlen aus der Bilanz

	30.06.08	31.12.07
	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Aktiva</b>		
Forderungen an Kreditinstitute	2.409,1	3.262,3
Forderungen an Kunden	7.410,9	11.093,0
Anleihen und Schuldverschreibungen	5.777,5	6.973,7
Übrige Aktiva	386,9	515,7
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.177,0	2.106,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4.667,7	5.239,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	8.589,1	12.906,8
Nachrangige Verbindlichkeiten	585,9	585,9
Genussrechtskapital	27,9	28,2
Eigenkapital	696,5	684,7
Übrige Passiva	240,3	293,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.984,4</b>	<b>21.844,7</b>

## Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

	30.06.08	30.06.07
	Mio. Euro	Mio. Euro
Zins- und Provisionsüberschuss	17,2	19,4
Verwaltungsaufwendungen	-29,6	-37,9
Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen	0,2	1,0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	-12,2	-17,5
Operative Risikovorsorge (Saldo)	20,1	-54,5
Operatives Betriebsergebnis	10,5	-66,8
Außerordentliches Ergebnis	-	60,7
Halbjahresergebnis	11,8 <sup>1)</sup>	-6,1 <sup>1)</sup>

1) Vor Verlustverteilung auf stille Beteiligungen und Genussrechtskapital

### Allgemeine Angaben

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses der COREALCREDIT BANK AG zum 30. Juni 2008 wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im vorangegangenen Jahresabschluss der COREALCREDIT BANK AG zum 31. Dezember 2007 angewandt.

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, im Juli 2008  
COREALCREDIT BANK AG

Der Vorstand

Dr. Claus Nolting

Arnd Stricker

Dr. Klaus Vajc



## COREALCREDIT BANK AG

### Sitz der Bank

Corealcredit Haus  
Grüneburgweg 58-62  
60322 Frankfurt/Main  
Telefon (069) 71 79 - 0  
Telefax (069) 71 79 - 100

### Standort Berlin

Unter den Linden 21  
10117 Berlin  
Telefon (030) 20 924 - 280  
Telefax (030) 20 924 - 342

### Standort Düsseldorf

Königsallee 60 F  
40212 Düsseldorf  
Telefon (02 11) 89 03 - 386  
Telefax (02 11) 89 03 - 333

### Standort Hamburg

Valentinskamp 24  
20354 Hamburg  
Telefon (040) 3 11 12 - 230  
Telefax (040) 3 11 12 - 612

### Standort München

Ottostraße 1  
80333 München  
Telefon (089) 54 90 10 - 0  
Telefax (089) 54 90 10 - 50

### Standort Stuttgart

Königstraße 26  
70173 Stuttgart  
Telefon (07 11) 18 567 - 144  
Telefax (07 11) 18 567 - 450