

CRE

Colonia Real Estate AG

Next Generation Real Estate

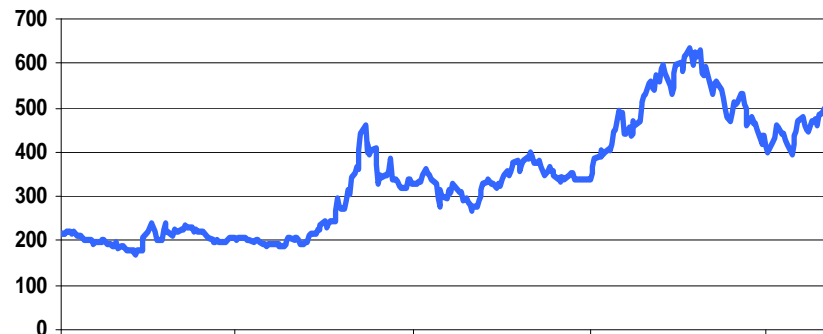
Hauptversammlung 19. Juni 2008

Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG zum Geschäftsjahr 2007 in Köln

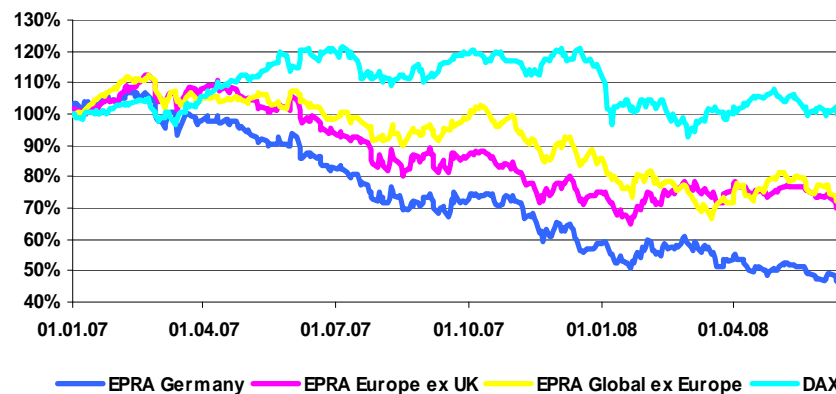
Kursentwicklung gegenüber Wettbewerbern



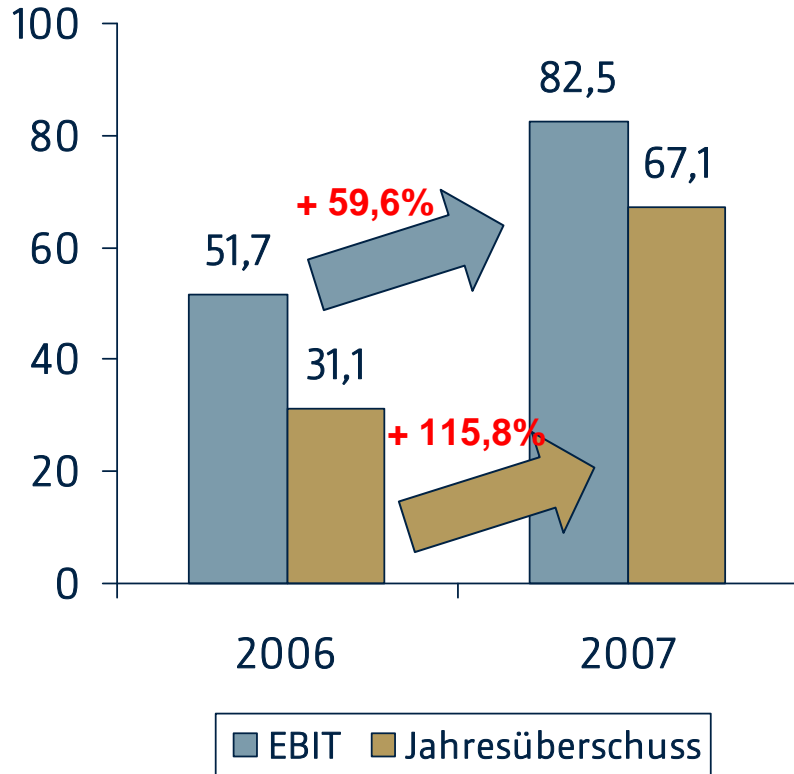
iTRAXX Ausfallprämie



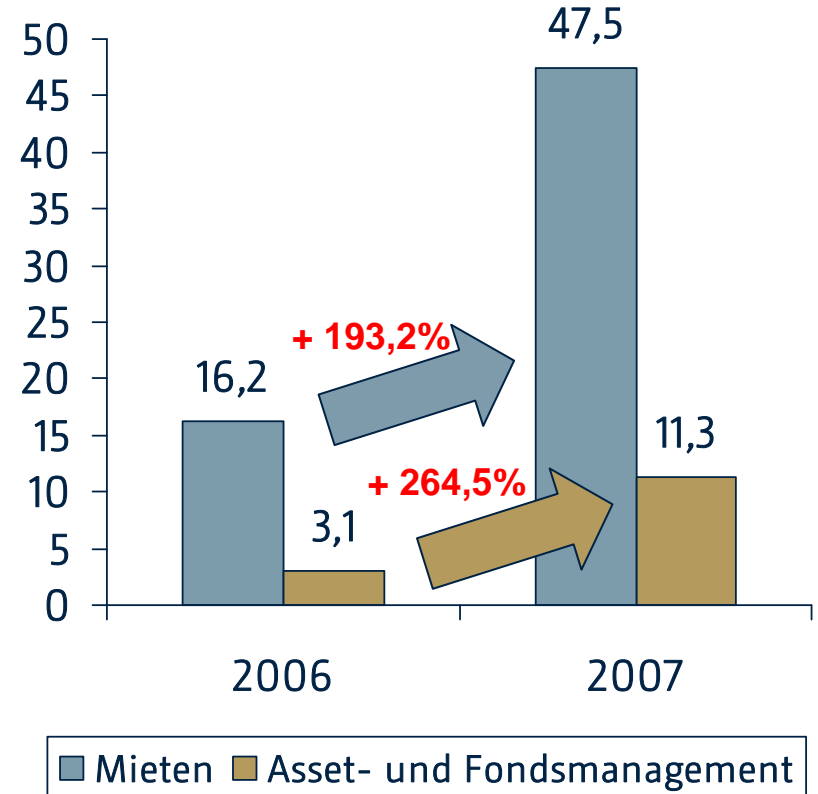
Immobilienindizes vs DAX



Ergebnis



Erlöse (Cash)



- Konzernüberschuss wurde auf EUR 67 Mio. mehr als verdoppelt (Vorjahr: EUR 31,1 Mio.)
- Anstieg des Gewinns pro Aktie auf EUR 3,31 (Vorjahr: EUR 1,97)
- Erweiterung des Wohnimmobilienbestands von 8.600 auf 19.800 Wohnungen
- Leerstandsreduktion um 29% von 15,1% auf 11,7%*
- Flächendeckende Erhöhung der Mieten um 2,7% auf EUR 4,71 pro qm und Monat*
- Kontinuierliches Wachstum im Asset Management mit einem Anstieg der verwalteten Assets im Bestand auf EUR 3,1 Mrd. nach EUR 1,4 Mrd. in 2006

* Bereinigt um An- und Verkäufe

Colonia Real Estate AG

Investments

Eigenbestand

- Wohnimmobilien mit 20.000 Wohnungen
- Gewerbeimmobilien mit 2 Büros und 3 Hotels

ca. EUR 919 Mio. Eigentum

Beteiligungen

- Co-Investments vorwiegend in hochwertige Büroimmobilien
- Namhafte JV-Partner wie Merrill Lynch, Blackstone, Oaktree, UBS, SVP und JPM

ca. EUR 144 Mio. Co-Investments

Asset Management

- Transaktions-, Investment- und Verkaufsmanagement
- Projekt-, Instandsetzungs- und Sanierungsmanagement
- Solarkonzepte für die Immobilienwirtschaft

ca. EUR 3.0 Mrd. AuM

Fond Management

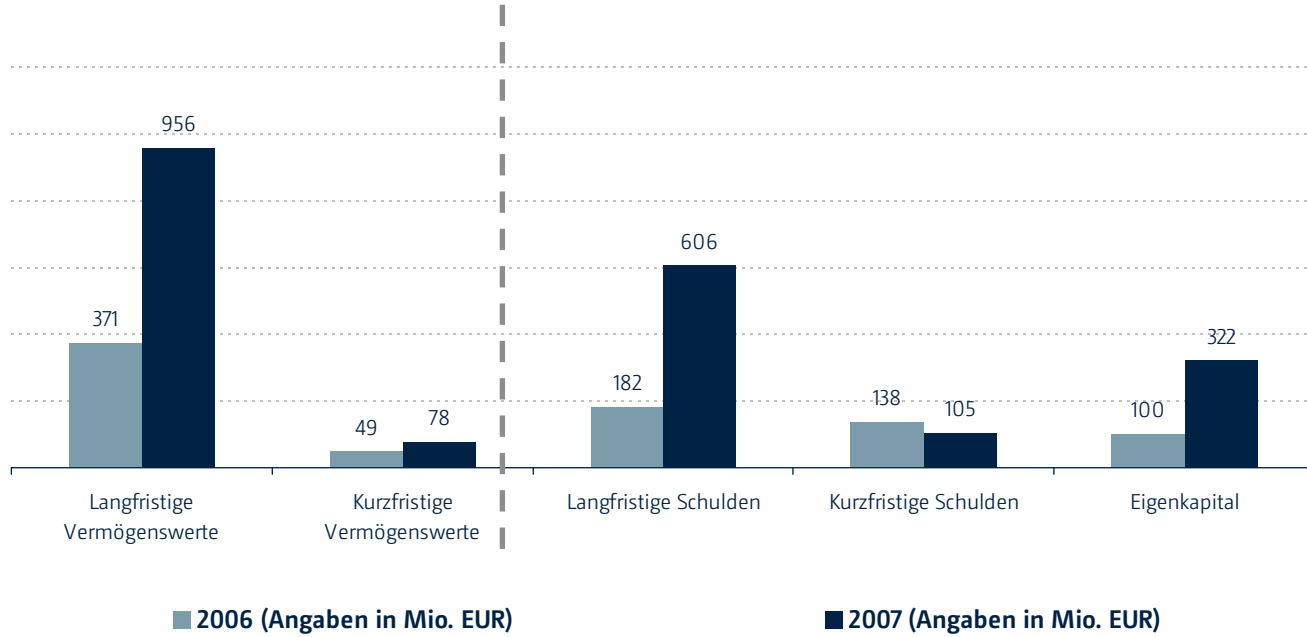
- Strukturierung, Konzeption und Platzierung von maßgeschneiderten Produkten
- aktives Bestandsmanagement

EUR 56 Mio. platzierte Fonds



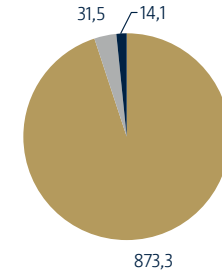
Berichterstattung Finanzen

Ingmar Schmitt
Finanzvorstand



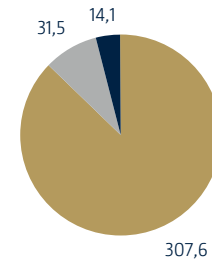
Gehaltene Immobilien 2007

■ Wohnen ■ Hotel ■ Gewerbe

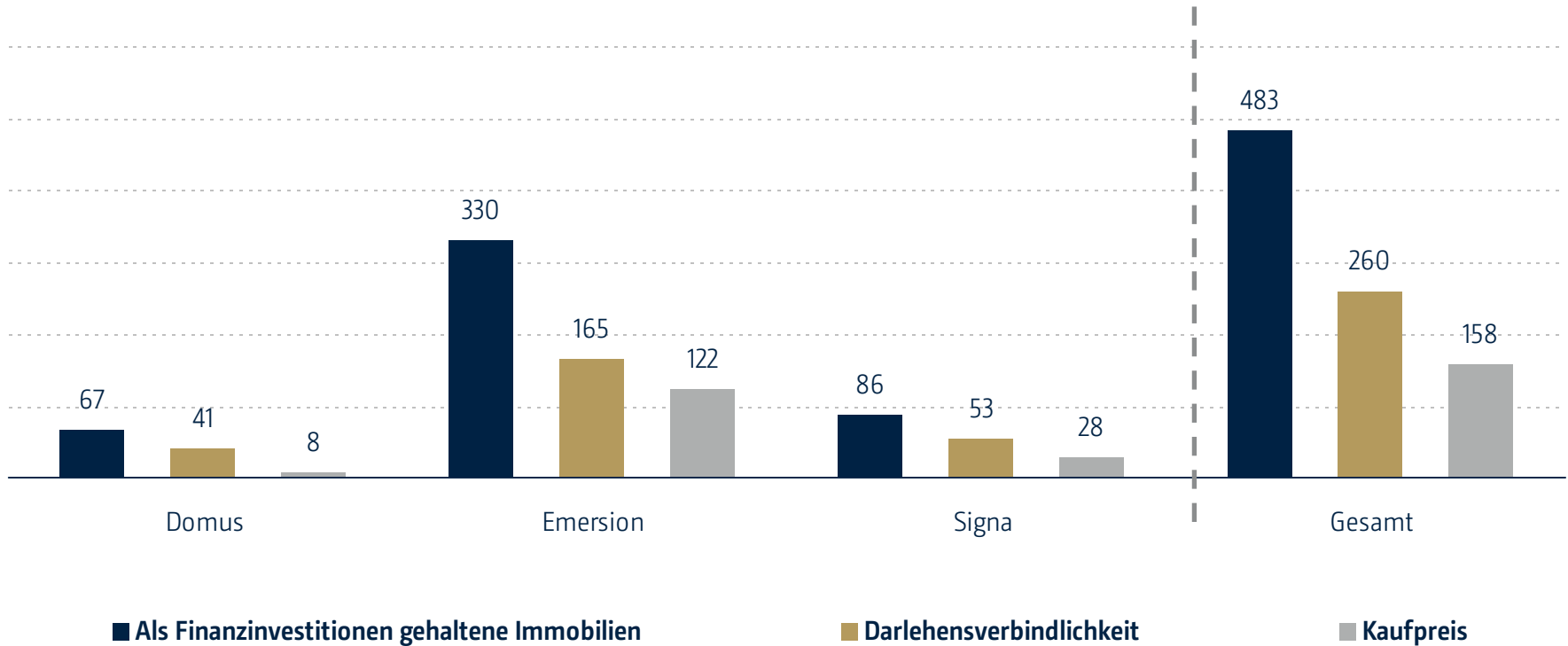


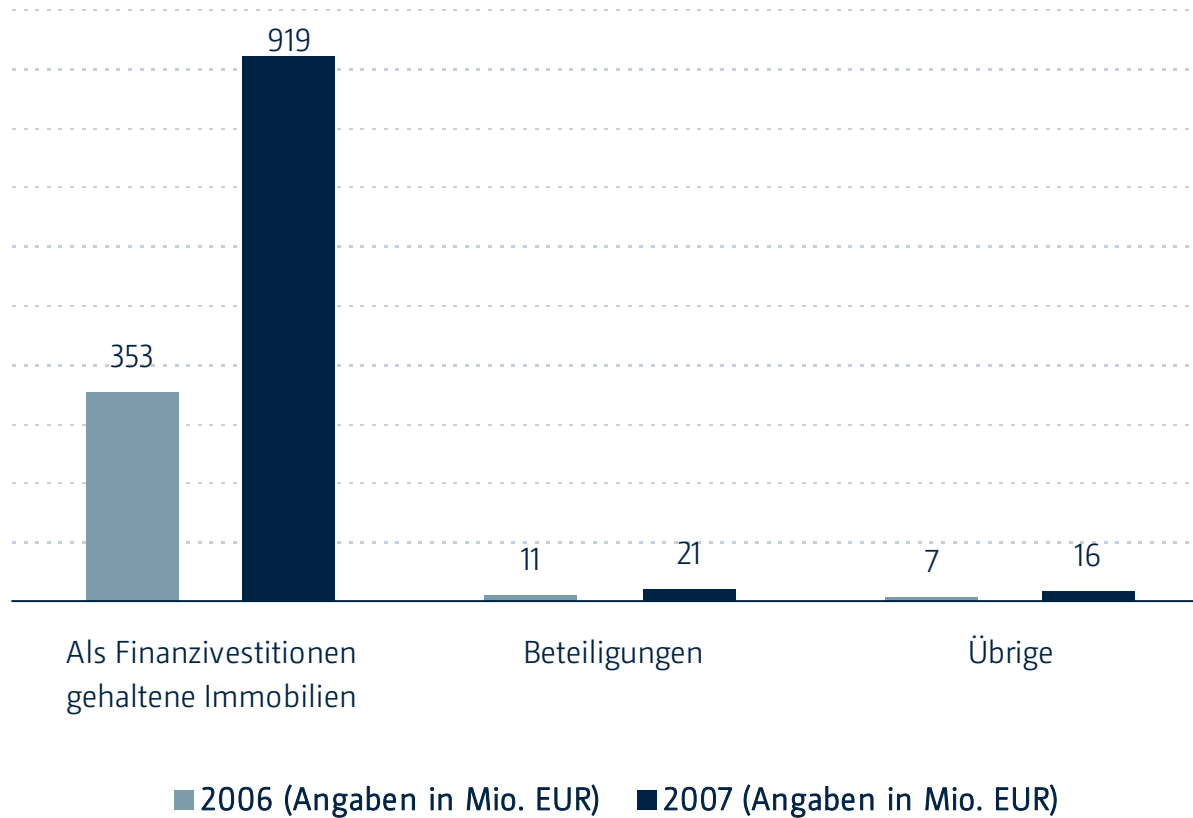
Gehaltene Immobilien 2006

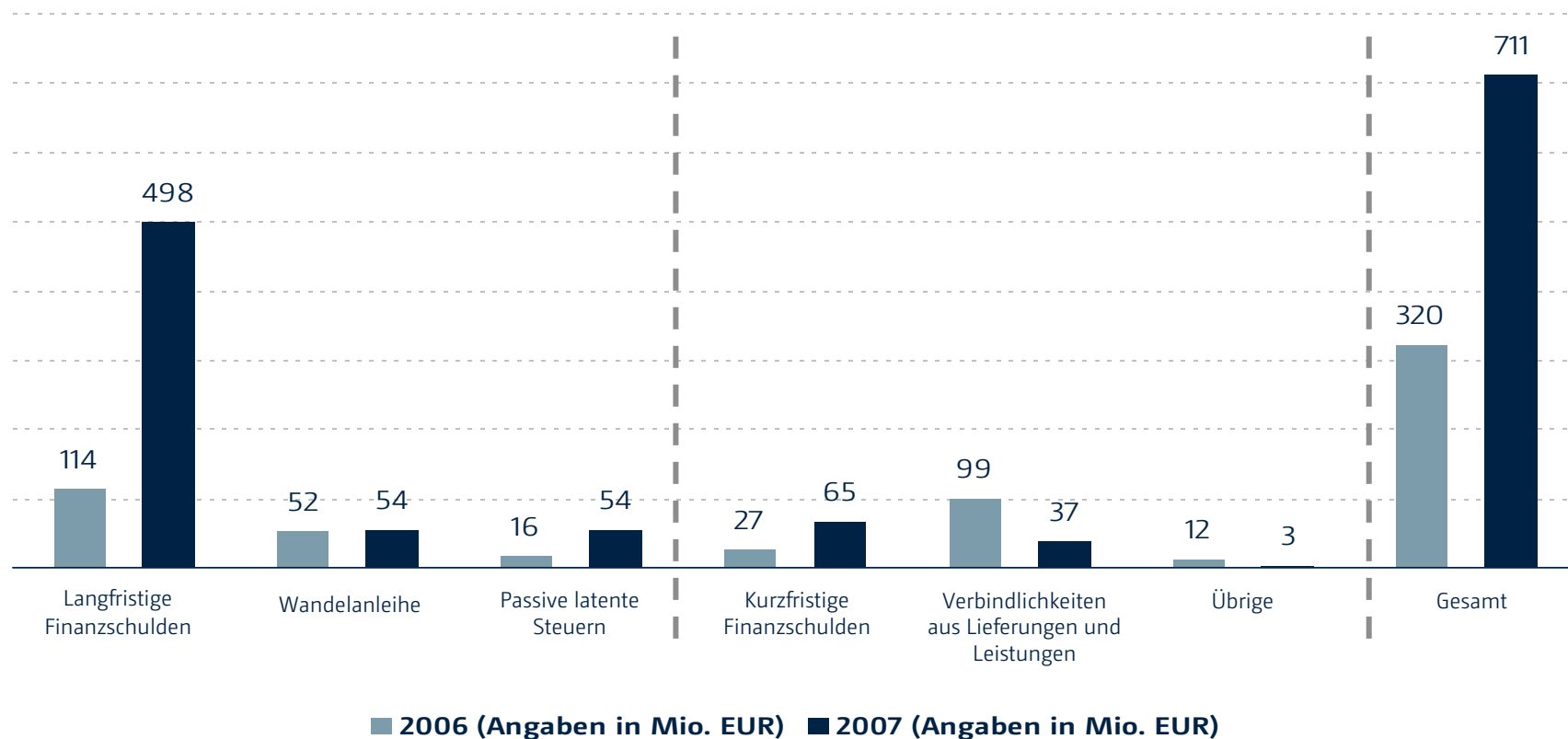
■ Wohnen ■ Hotel ■ Gewerbe

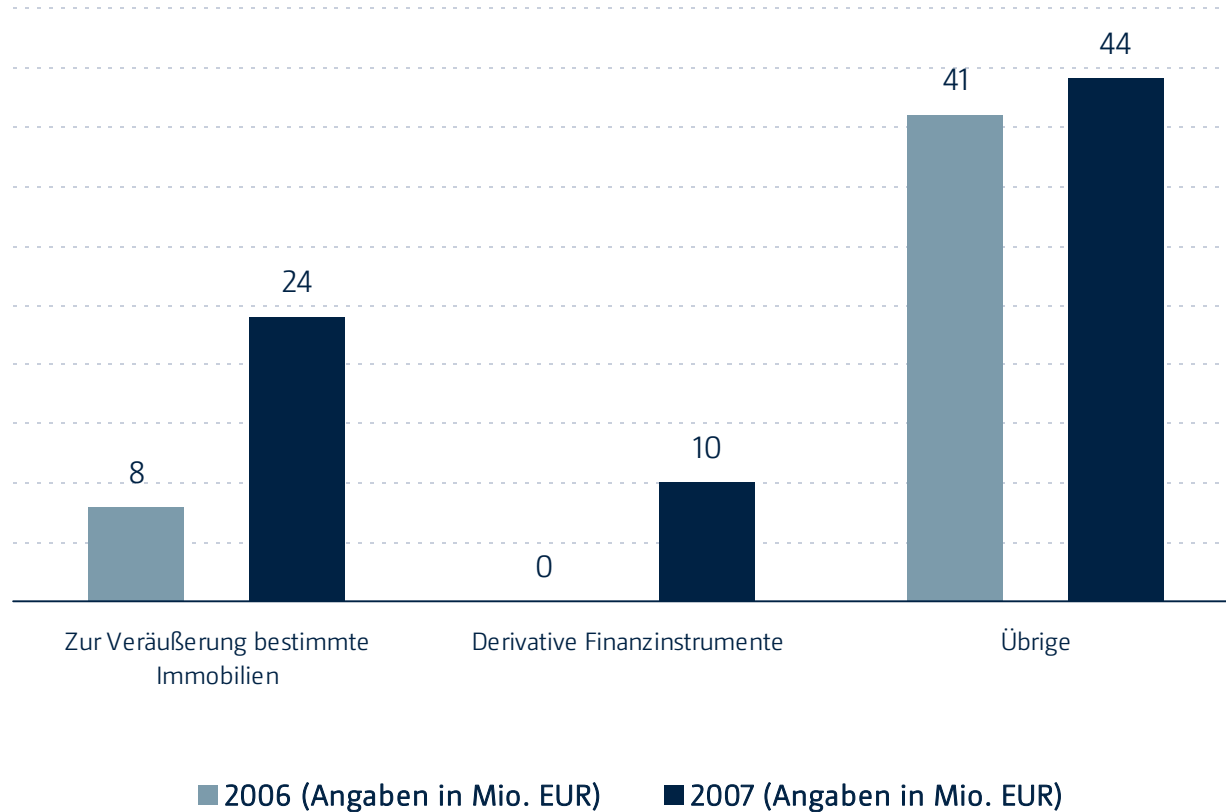


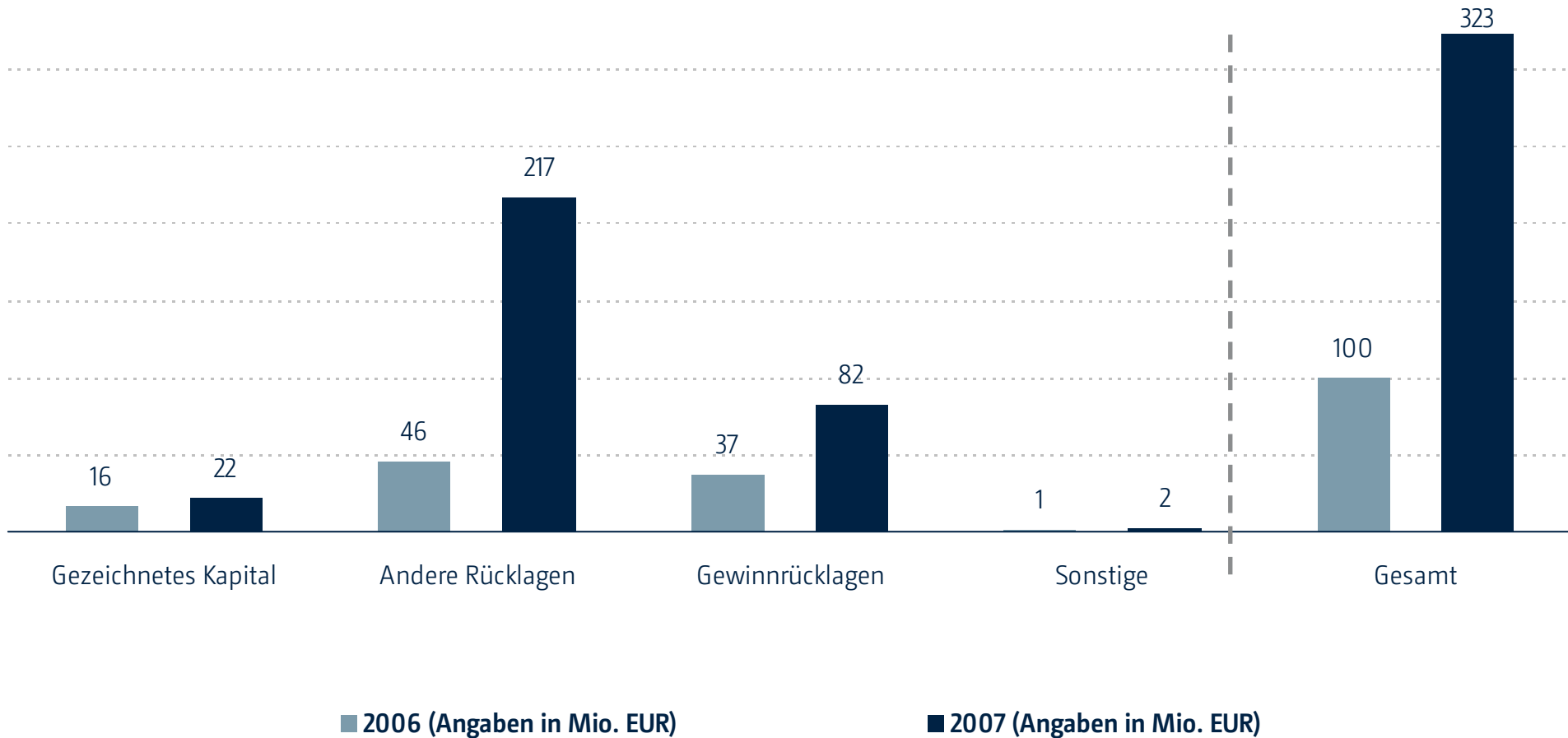
Zeitwerte der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt (in Mio. EUR)







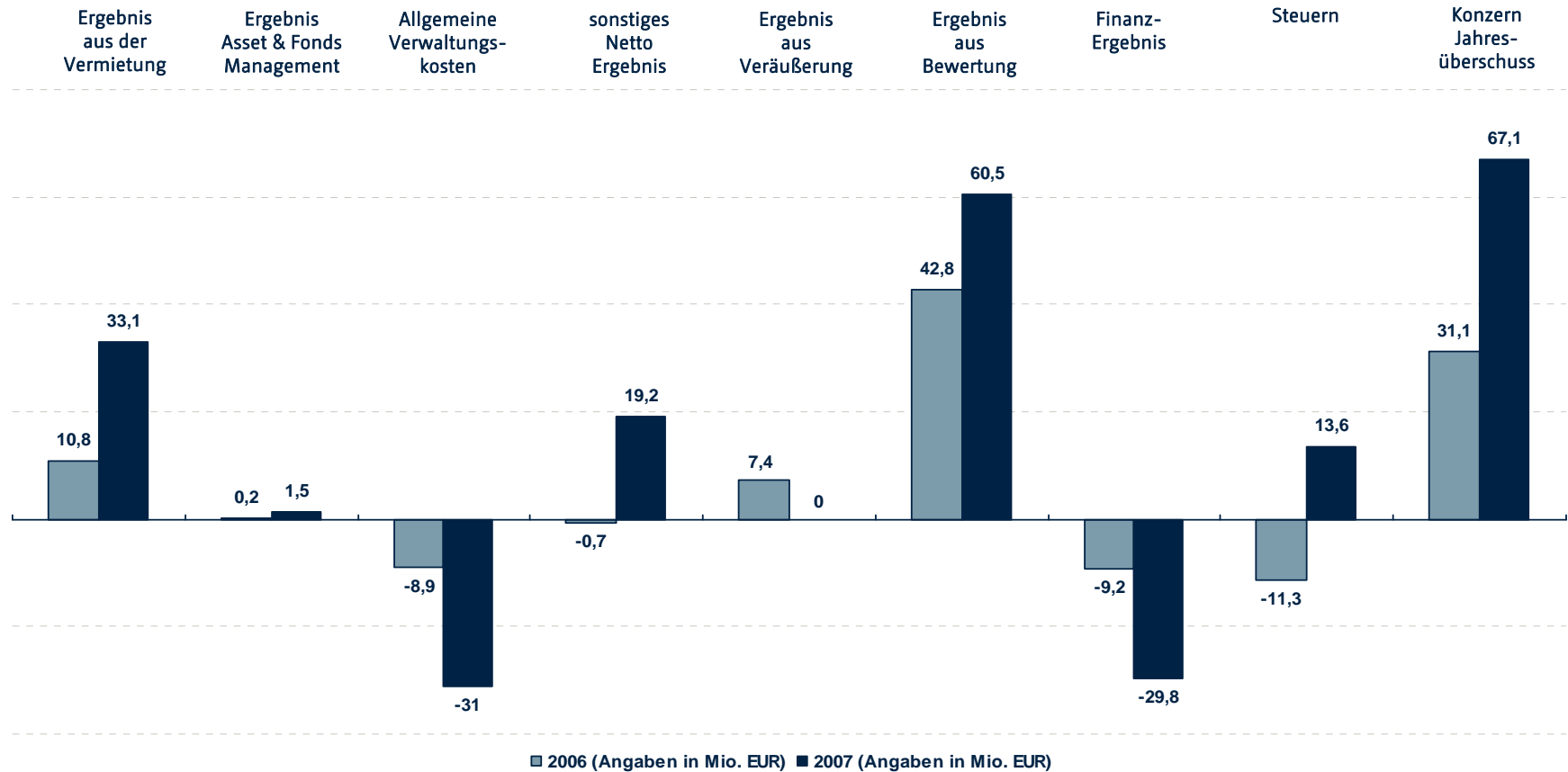


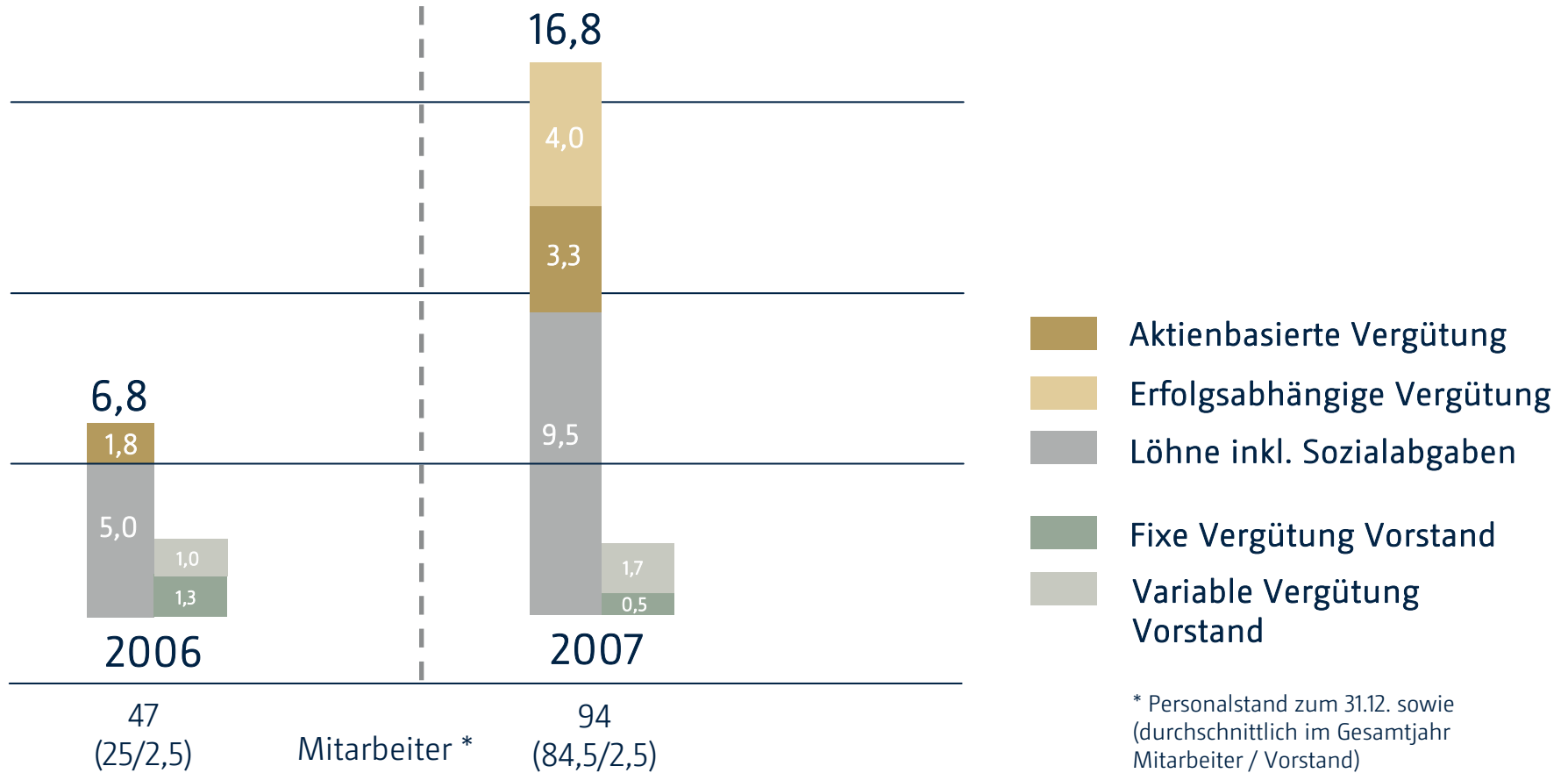


Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung



Colonia Real Estate AG





- **Sondereffekt SWAP's mit -8,5 Mio. EUR (Zinsen gesunken)**
in Q2 Umkehreffekt zu erwarten; aufgrund stark steigender Zinsen
- **Sondereffekt Mitarbeiteroptionen mit -0,9 Mio. EUR**
- **Finanzmittelbestand im Konzern gestiegen von 23,6 Mio. auf 32,5 Mio. EUR**
- **Fast alle in 2008 auslaufenden Kredite konnten frühzeitig verlängert**
werden - aktuell z.B. zu 5,71% zinsgesichert auf 10 Jahre; zugesichert bis 30
Jahre Laufzeit. Für den letzten erst Ende 2008 auslaufenden Kredit werden
diesen Monat noch Term Sheets erwartet.

Operativer Bericht und Ausblick

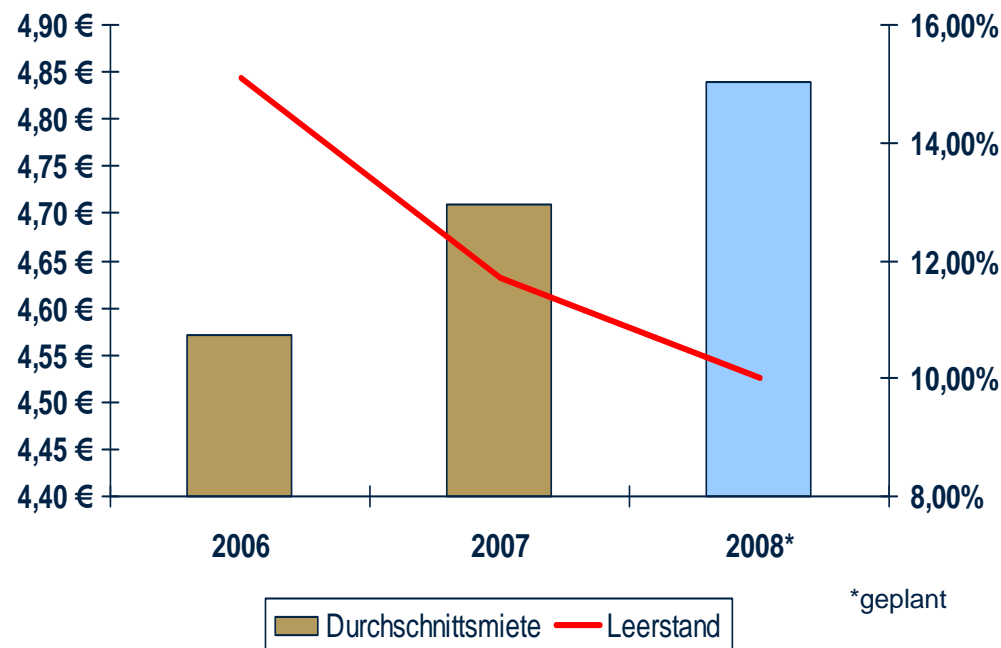
Stephan Rind

Vorsitzender des Vorstandes

Starke Leistung in stagnierenden Märkten

- Leerstandsreduktion von 15,10% auf 11,70% (-29%)
- 2,70% Mietsteigerung auf ø EUR 4,71/qm/ Monat
- ø 2,75% p.a. geplante Mietsteigerung
- ø EUR 5,00 pro qm Zielmiete

Bereinigte Mietsteigerung und Leerstandsreduktion



*Elmshorn, Itzehoe Neuvermietung z.B. von EUR 4,50 auf bis zu EUR 7,50 pro qm angestiegen

*geplant

Hochrentable Wohnimmobilienportfolien mit Potential



Modernisierungs-
massnahmen und
Kosteneffizienz



Leerstandsabbau



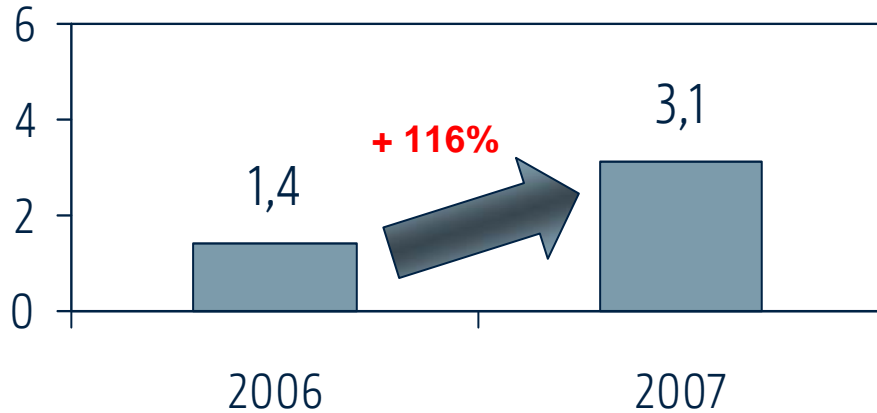
Mietsteigerung



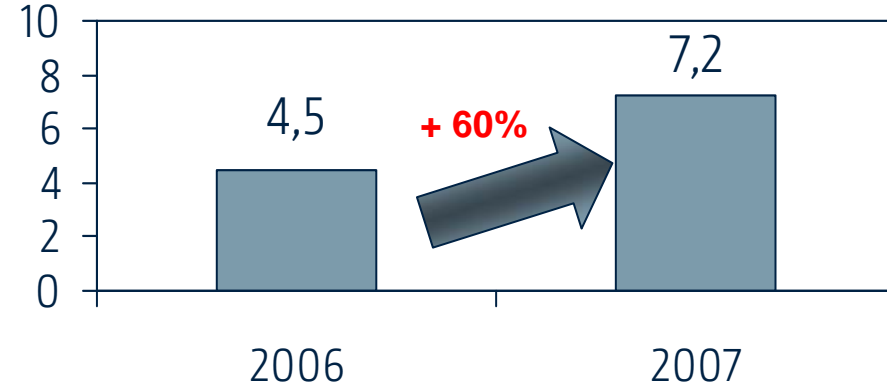
Verkauf

Steigende Margen und Cash Flows

Betreute Vermögenswerte in Mrd. EUR

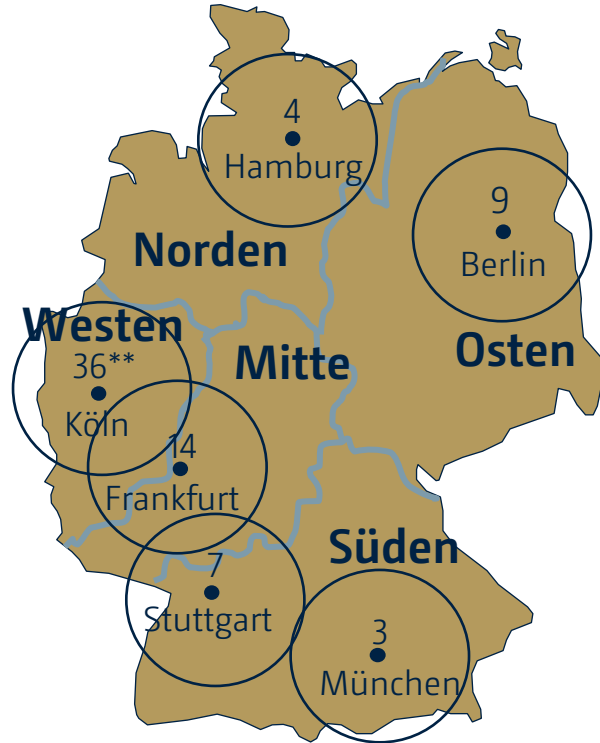


Erträge in Mio. EUR



- Anstieg der betreuten Vermögenswerte von EUR 1,4 Mrd. auf 3,1 Mrd.
- Ausbau der bundesweiten Niederlassungen von 5 auf 7 und Anstieg der Mitarbeiter von 12 auf 47
- Die CRE Resolution betreut 5 der TOP 20 Immobilieninvestoren weltweit

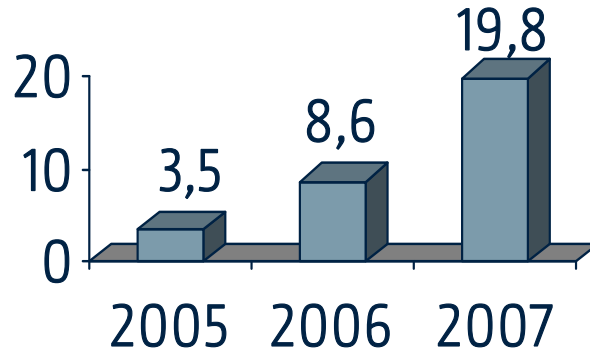
Überregionale Netzwerkabdeckung*



* Zahlen zeigen die Mitarbeiter pro Regionalbüro
** inklusive Colonia Real Estate AG und Fonds Management

- Betreute Vermögenswerte stiegen um rund EUR 200 Mio. und 36.000 qm Gewerbefläche wurden bereits im Q1 08 neu vermietet
- Erstmals wurde ein Wohnimmobilienportfolio als Co-Investment zusammen mit Merrill Lynch erworben und damit das Asset Management auf den Wohnungsbereich erweitert
- Anhaltend hohe Nachfrage für aktives Asset-, Fonds- und Transaktionsmanagement
- CRE Gruppe ist im bestehenden Markt sehr gut positioniert

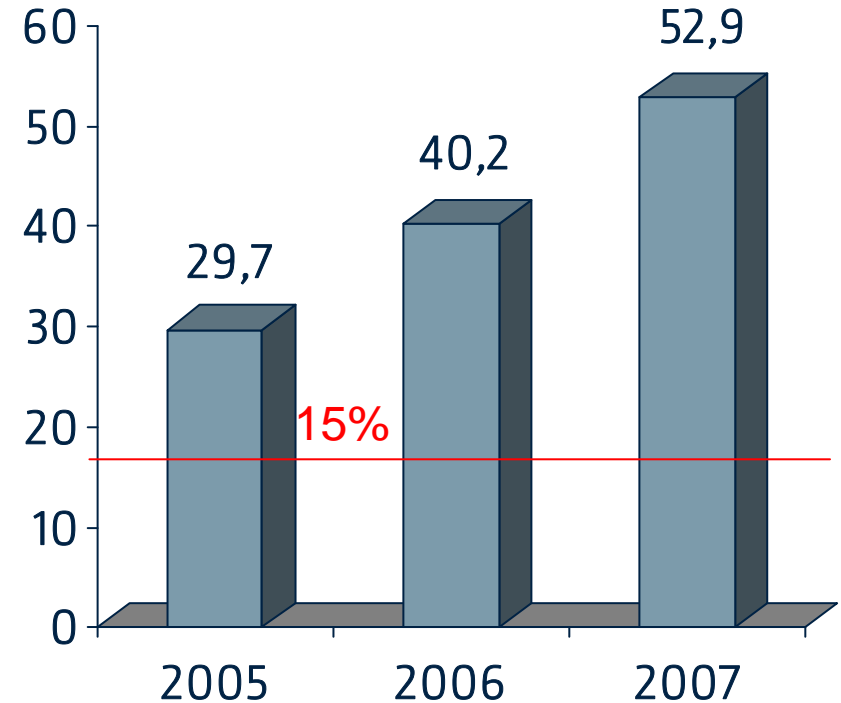
Wohneinheiten in Tausend



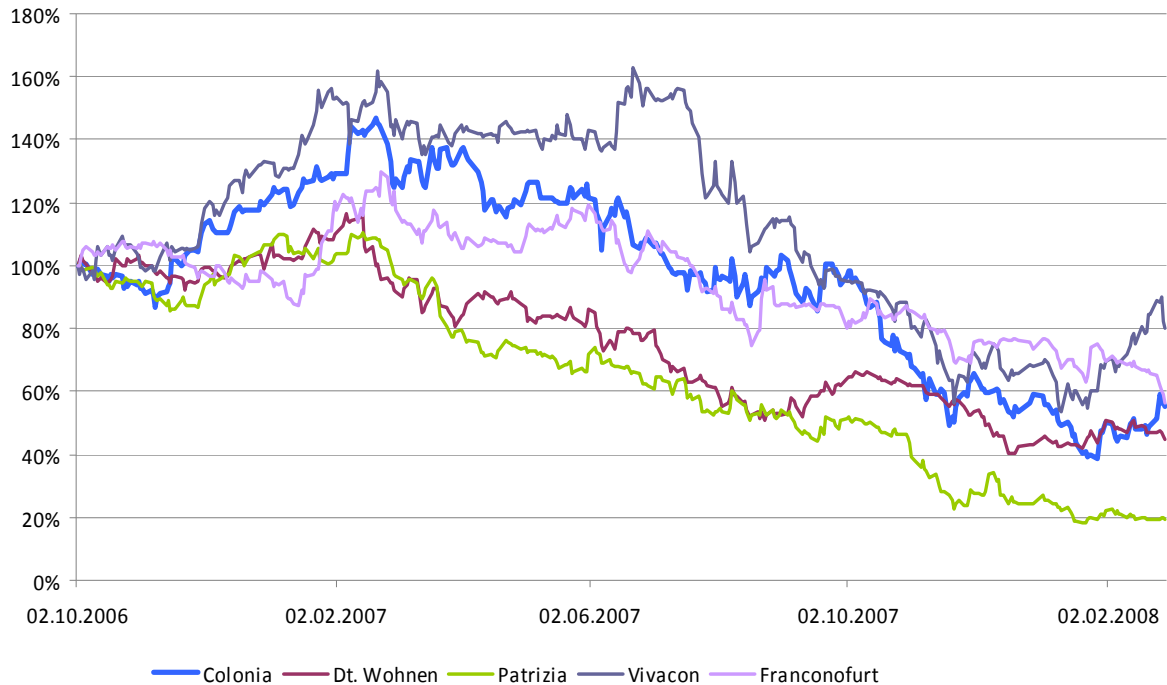
- Wohnungsbestand von 20.000 Ende 2007
- Eigenkapitalrendite von mind. 15%
- Jahresüberschuss von EUR 67 – 70 Mio.*

* Nach dreimaliger Anhebung der Prognose

Eigenkapitalrendite vor Steuern



Kursentwicklung gegenüber Wettbewerbern



- Kursentwicklung trotz wesentlicher Zielerreichung enttäuschend – aber im Rahmen der Wettbewerber
- Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten ausschlaggebend
- Neue langfristig orientierte Aktionäre überzeugt wie ADIA (2,93%), William Blair und Wedge Capital (> 5%),
- Aktie notiert rund 40% unter dem NAV von rund EUR 16,50 (ohne Anrechnung des externen Asset- und Fondsmanagement)

- Größtes Solarprojekt der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft gestartet
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierung
- Wohltätigkeitsprojekte, unter anderem das Kinderhaus Schumanek in Brühl
- Umfangreiche Unterstützung von wissenschaftlichen Bildungseinrichtungen wie der European Business School oder der Akademie der Immobilienwirtschaft



- Ausbau der wachstumsstarken Geschäftsfelder Asset- und Fondsmanagement
- Schonung der Eigenkapitalreserven
- Teilweise Realisierung der Wertsteigerung im Eigenbestand durch Verkäufe und somit Stärkung der Eigenkapitalbasis geplant
- Neue Investments in ertragsstarke Bestände mit Wertschöpfungspotential

Herausforderung

Professionalisierung der Immobilienwirtschaft

Globalisierung der Immobilienmärkte

Zusammenwachsen von Kapital- und Immobilienmärkten

Stärken der CRE Gruppe

- Langjährige Erfahrung
- Hohes Know-how in Prozessoptimierung
- Bundesweites Netzwerk mit lokaler Präsenz
- Integriertes Geschäftsmodell

- Zugang zu internationalen Investoren
- Auslandserfahrung des Managements
- Hohe Innovationsfähigkeit
- internationale Kultur

- Zugang zu Kapitalmärkten
- Alternative Anlageprodukte
- Immobilie als neue Assetklasse entwickeln
- Interdisziplinäres Denken

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stephan Rind - Vorsitzender des Vorstandes

Ingmar Schmitt – Vorstand Finanzen

Christoph Wittkop – Vorstand Asset Management

Colonia Real Estate AG, Zeppelinstraße 4 – 8, 50667 Cologne/Germany

Tel: +49 (0)221 7160 710, Internet: www.cre.ag, E-Mail: info@cre.ag

Beispiel I. Managementreport Seite 1 Berichtsmonat März 2008



Bestandsdaten: Portfolio	
Anzahl WE: xxxx Einheiten	Fläche WE: xxxx
Anzahl GE: xx Einheiten	Fläche GE: xxxx
Anzahl GuSTP: xx Einheiten	Fläche Gesamt: xxxxxx
Einheiten Gesamt: xxxx Einheiten	
Leerstandsquote Gesamt: xx %	
Miete pro m²: xxx €	
BK-VZ pro m²: xxx €	
Vermietungsquote: xxx %	
Kündigungsquote: xxx %	

Mieterlöse	Ist-März	Plan März	Vormonat	Abw. in % Plan
Netto-Sollmiete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Erlösschmälerung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Ist Sollmiete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Nettomietetrug (NRI)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Sollvorauszahlungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Erlösschmälerung VZ	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Ist NK-Vorauszahlungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Abrechnungsergebnis BK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Einnahmen Gesamt	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!

Ausgaben	Ist-März	Plan März	Vormonat	Abw. in % Plan
umlagefähige Betriebskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
nicht umlagefähige Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Abreibung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Marketing/Mieteeincentives	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
laufende Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
allgemeine nicht umlagefähige BK Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Verwaltungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Vermietungsprovision	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Regiegebühren	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
sonst. N umlagef. NK	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Investitionsausgaben	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Instandsetzung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Wohnungsmo-der-nisierung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00
Ergebnis (NOI)	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!

Leerstand per Stichtag 31.03.08	Ist März	Plan März	Vormonat	Abw. Plan
Leerstand (Wohnungen)	0	0	0	0
Leerstand in %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kündig./Neuvermietungen	Ist März	Plan März	Vormonat	Abw. Plan
Neuvermietungen (Abschlüsse)	0	0	0	0
Kündigungen (Eingänge)	0	0	0	0
Differenz	0	0	0	0

Managementreport

aktueller Monat
Laufende Jahr
Forecast Restjahr
Planvergleich
Vormonats
Vorjahresvergleich

Objektbericht

Besondere Vorkommnisse
Leerstandsentwicklung
Mietentwicklung
Abweichungsanalyse
Technik u. sonstiges

Objekturzbericht

Portfolio: Beispiel
Status: März 2008

b) Vermietungssituation



Text Erläuterung zur Vermietungssituation

XX

Mietentwicklung Berlin Marzahn Heile aue	
Miete Bestandsmieter Plan 31.12.08 0,00 Euro/m²	Miete Bestandsmieter per 31.03.2008 0,00 Euro / pro m²
Miete Neuvermietungen Plan 0,00 Euro/m² per 31.12.2008	Miete MV Abschlüsse kumuliert bis März 2008 0,00 Euro / m²

Marketingauswertung 2008		Berichtsmonat				
Aktionen	Kosten Plan 2008	Kosten Ist-Kumuliert	Plan März	Kosten Ist Ausgaben	Response	MV-Abschlüsse
nutzfreie Zeit	0,00	0,00	0,00	0,00		
Impulse	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sachprämien	0,00	0,00	0,00	0,00		

c) Technik

Text: Erläuterung zur Technik

XX

d) Sonstige Vorkommnisse

Text: Erläuterung sonstige Vorkommnisse

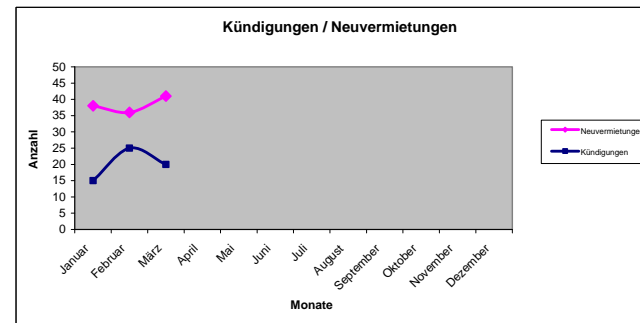
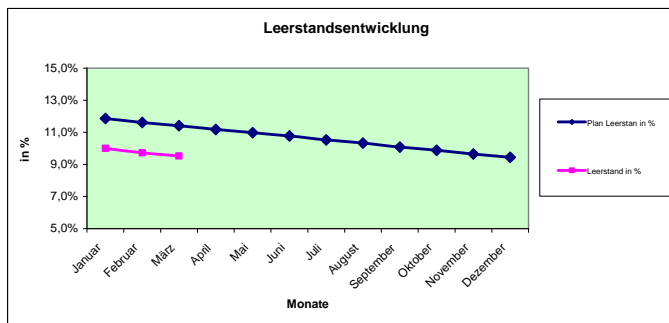
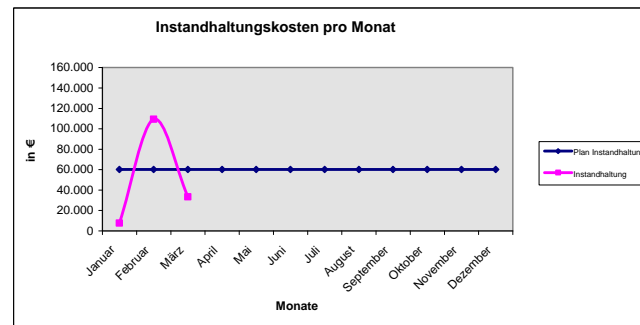
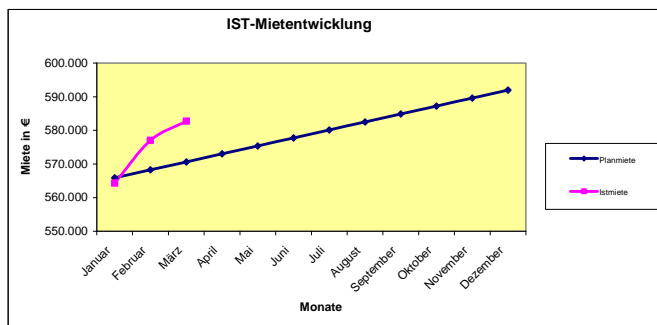
XX

Beispiel Diagramm

II. Charts Managementreport

Berichtsjahr 2008

Bestandsdaten: Portfolio				
Anzahl WE:	xxxx	Einheiten	Fläche WE:	xxxx
Anzahl GE:	xx	Einheiten	Fläche GE:	xxxx
Anzahl Ga/STP	-			
Einheiten Gesamt:	xxxx		Fläche Gesamt:	xxxxxxx
Leerstand:	237 WE/9,5%			



	in mn EUR	2007	2006	2005
Revenue		155.9	128.5	43.5
Expenses		73.3	76.9	30.6
EBIT		82.5	51.7	12.9
Net interest payment		17.6	9.2	3.7
Net earnings after tax		67.1	31.1	6.8
Balance Sheet		1,035.9	420.1	141.4
Equity		321.6	100.1	32.4
Debt		714.3	320.0	109.0
Apartments held		19,800	8,600	3,500
Total Assets under Management		3,000	2,000	N/ A

Financial 2007 – Key Financial Figures



Colonia Real Estate AG

	2007	2006	2005
EBIT margin	52.9%	40.2%	29.7%
Return on equity	20.9%	31.1%	26.7%
FFO yield	2.0%	N/ A	N/ A
Equity ratio	31.0%	23.8%	22.9%
Loan-to-value	67.1%	80.2%	89.4%
Net Asset Value (EUR)	16.30	5.75	N/ A
Earnings per share (EUR)	3.31	1.97	0.59
Dividend payment (EUR)	0.25	N/ A	N/ A
Dividend yield	2.25%	N/ A	N/ A

Businessplan 01.01.2008-31.12.2008 Portfolio

Portfolio	
Anzahl WE	x
Anzahl GE	x
Anzahl STP	x
Anzahl Sonstige	x
Anzahl Gesamt	x

Fläche Leerstand WE 31.10. x
Fläche Leerstand WE 31.12. x

	GAJ IST per 10/2007 EUR	GAJ IST Hoehrechnung 2007 EUR	2007 Plan 2008 EUR	Plan Januar EUR	Plan Februar EUR	Plan März EUR	Plan April EUR	Plan Mai EUR	Plan Juni EUR	Plan Juli EUR	Plan August EUR	Plan September EUR	Plan Oktober EUR	Plan November EUR	Plan Dezember EUR
Vermietung															
Neuvermietung	1.000	1.100	1.200	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Kündigung	800	500	800	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Leerstand WE	200	200	300	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Leerstandsquote	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Einnahmen															
Summe Mietsmieten	20.000.000,00 €	22.000.000,00 €	24.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Summe Erlösschmälerung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Außerordentliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Mieteinnahmen	20.000.000,00 €	22.000.000,00 €	24.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Summe Sollvorschuldungen netto	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Erlösschmälerung VZ	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abrechnungsergebnis BKHK			0,00 €		0,00 €	0,00 €									
Summe Istvorschuldungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Einnahmen Gesamt	20.000.000,00 €	22.000.000,00 €	24.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Ausgaben															
Umlagefähige Betriebskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
nicht umlagefähige Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ausgaben	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamteinnahmen abzgl. Gesamtausgaben	20.000.000,00 €	22.000.000,00 €	24.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Netto-Bewirtschaftungsergebnis	20.000.000,00 €	22.000.000,00 €	24.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Capex	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Liquiditätsergebnis	20.000.000,00 €	22.000.000,00 €	24.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €

Diese Präsentation enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf den gegenwärtigen Annahmen und Einschätzungen der Unternehmensleitung der Colonia Real Estate AG beruhen. Mit der Verwendung von Worten wie "erwarten", "beabsichtigen", "planen", "vorhersehen", "davon ausgehen", "glauben", "schätzen" und ähnlichen Formulierungen werden zukunftsbezogene Aussagen gekennzeichnet. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass sich diese Erwartungen auch als richtig erweisen. Die tatsächlichen Ergebnisse und die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Colonia Real Estate AG und ihren verbundenen Unternehmen sind abhängig von einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten und können daher wesentlich von den zukunftsbezogenen Aussagen abweichen. Verschiedene dieser Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Colonia Real Estate AG und können nicht präzise vorausgeschätzt werden wie z.B. Veränderungen der Geschäfts-, Wirtschafts- und Wettbewerbssituation, Gesetzesänderungen oder Wechselkursschwankungen. Eine Aktualisierung der zukunftsbezogenen Aussagen ist weder geplant noch übernimmt die Colonia Real Estate AG hierzu eine gesonderte Verpflichtung.