

CRE

Colonia Real Estate AG

Next Generation Real Estate

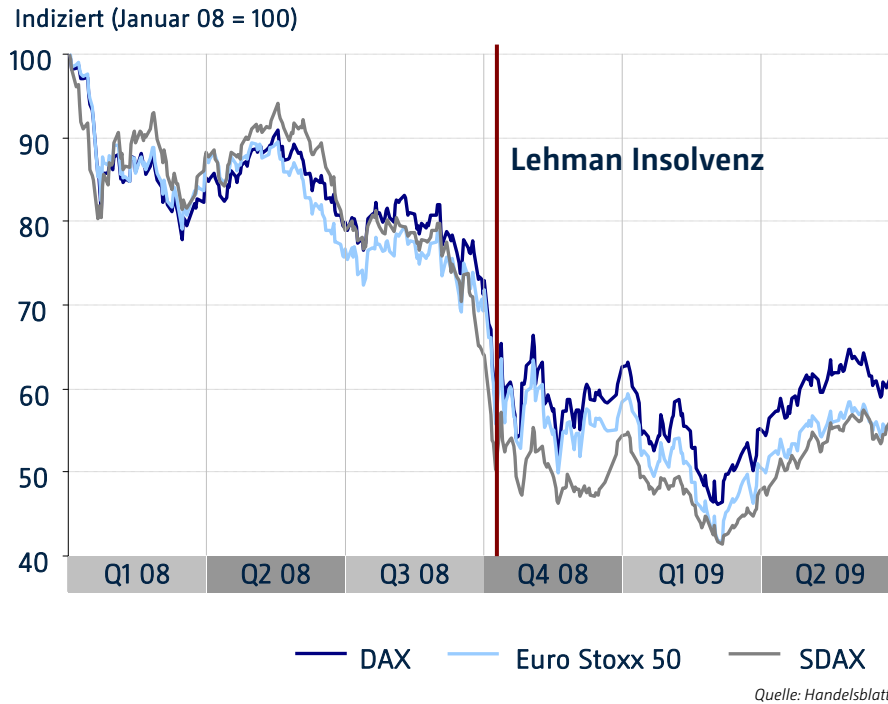
Hauptversammlung 2009

Chancen in der Krise

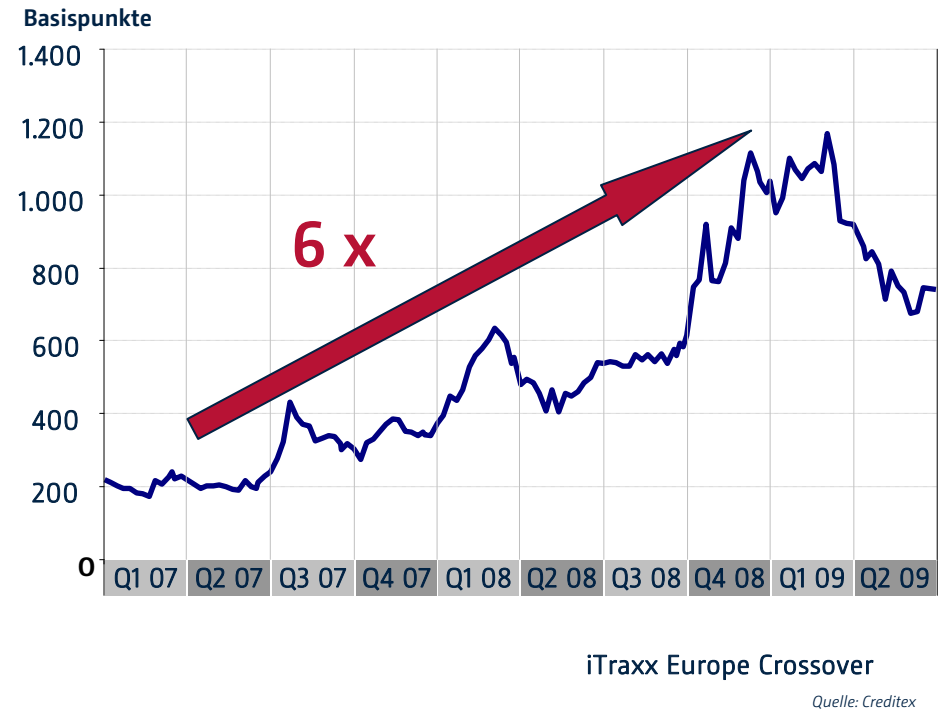
CRE

Colonia Real Estate AG | 8. Juli 2009

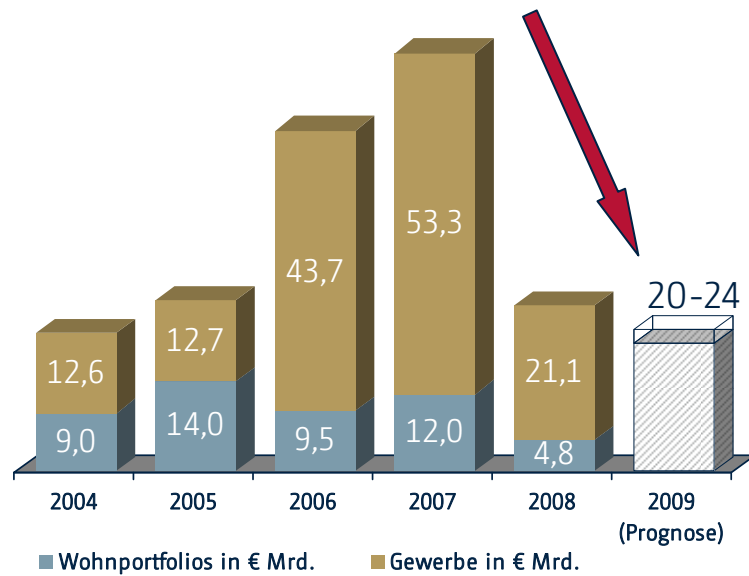
Aktienindizes im Vergleich



Zinskosten für den Ausfall von Unternehmensanleihen



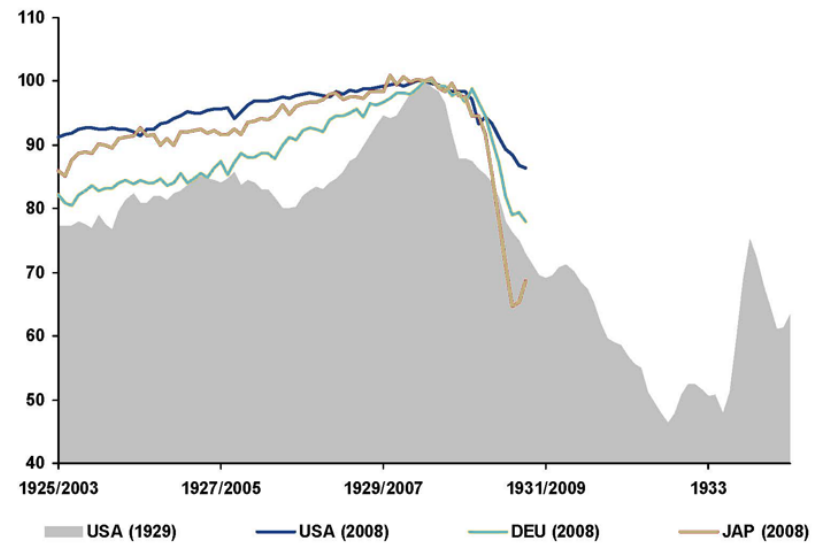
Deutscher Immobilien Investmentmarkt



Quelle: E&Y Real Estate

Weltwirtschaft im freien Fall

Industrieproduktion, Index Jul 1929 = 100 bzw. Jan 2008 = 100

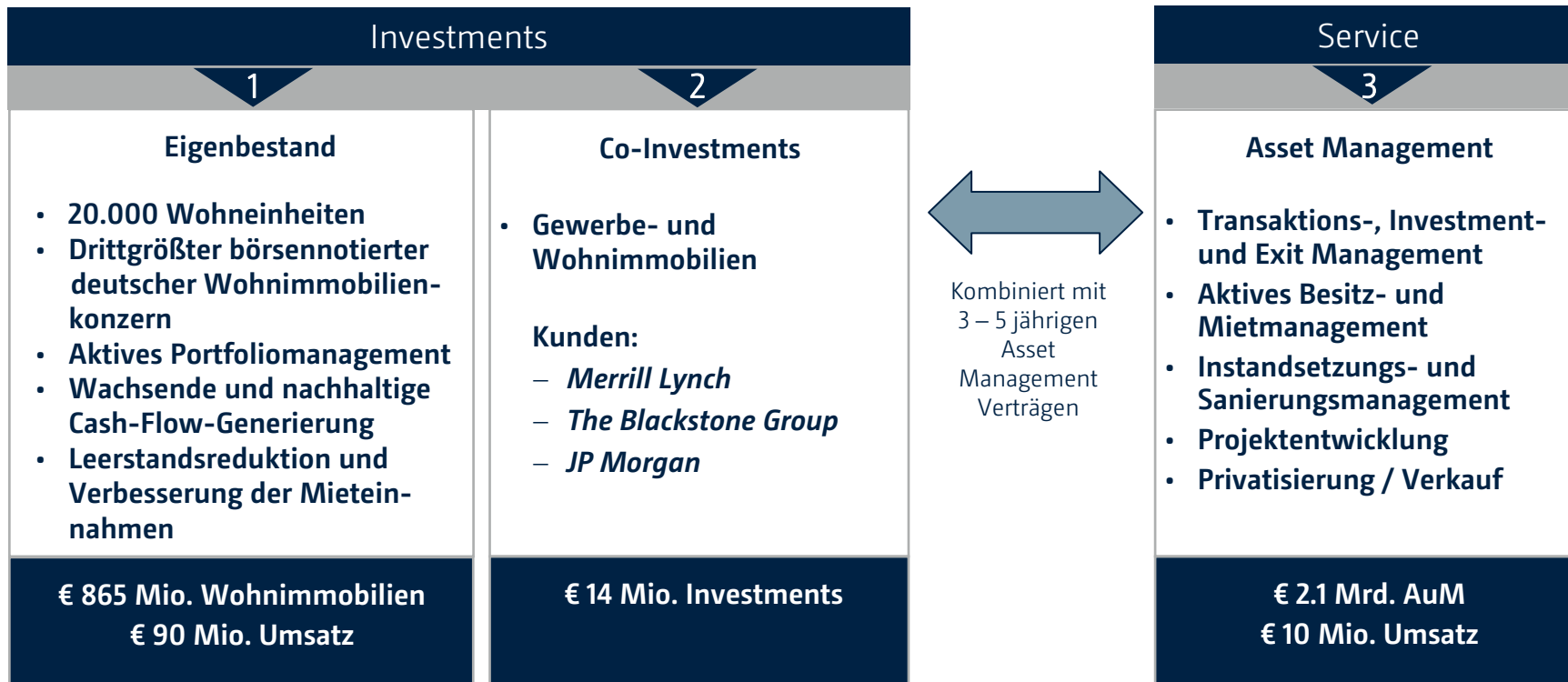


Quelle: Commerzbank

Krise = Gefahr + Chance

危機

Colonia Real Estate AG
Fokussiert auf drei Geschäftsbereiche mit Schwerpunkt Wohnungsbestandshaltung



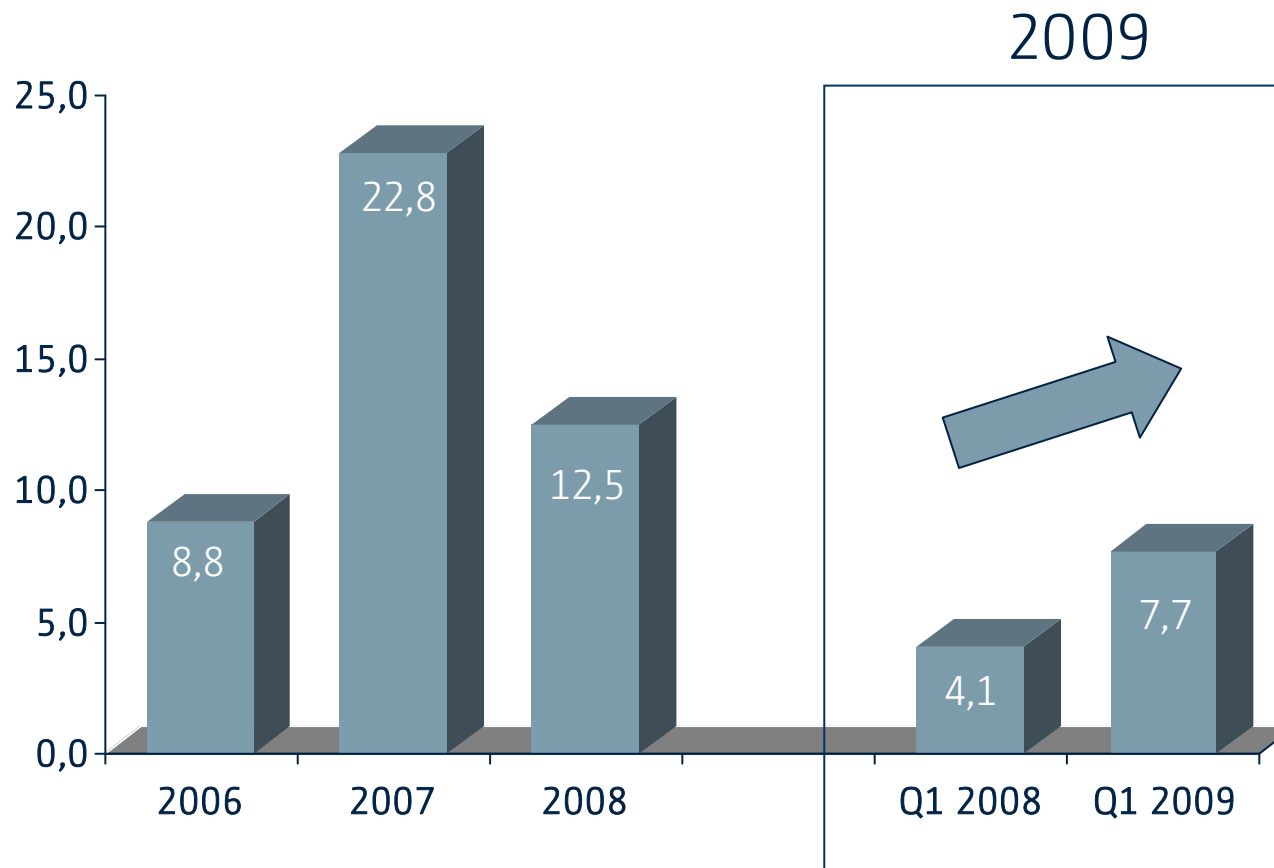
- **Jahresfehlbetrag 2008 von € -82,9 Mio.** reflektiert nicht zahlungswirksame Verluste aus der Neubewertung des Immobilienbestandes und Zinsabsicherungsinstrumente in Höhe von **€ 75,0 Mio. (Abwertung von 7.6%). EBITDA zeigte einen Gewinn von € 12,5 Mio.** (2007: € 22.8 Mio.).
- Kerngeschäft Wohnimmobilien lieferte einen starken Zuwachs der Nettomieteinnahmen von **26,3% auf € 60,0 Mio.** (2007: € 47,5 Mio.). Das bereinigte Vermietungsergebnis stieg um **17,9% auf € 38,9 Mio.** (2007: € 33.0 Mio.).
- **Die Durchschnittsmieten stiegen um 2%** auf € 4.62 je m² und die Leerstandsrate verringerte sich um **13.8%** von 15.2% auf 13.1%.
- Verbesserte Finanzierungsstruktur: **Mit einem Refinanzierungsvolumen von € 75 Mio. in 2008 konnten sämtliche kurzfristigen Verbindlichkeiten langfristig umgeschuldet werden.**

- Die Verwaltungskosten konnten 2008 bereits um **rund 32,6% auf € 20,9 Mio. (2007: € 31,0 Mio.) gesenkt** werden. Das Kostensenkungsprogramm sieht **weitere Einsparungen von € 8,4 Mio.** für 2009 vor. Dies beinhaltet die bereits erfolgte Reduktion von 24% der Belegschaft.
- Das positive Ergebnis der CRE Gruppe im **1. Quartal 2009 mit einem Konzerngewinn von € 7,7 Mio.** zeigt bereits den **Turnaround für 2009.**
 - ➔ **stabil wachsende Mieteinnahmen**
 - ➔ **deutlich reduzierte Kostenstruktur**
 - ➔ **erfolgreiche Refinanzierungsmaßnahmen**
- **Die erfolgten Bewertungsanpassungen in 2008 waren schmerzhaft,** bilden aber ein sauberes und solides Fundament und eröffnen Spielräume für die Zukunft.

EBITDA blieb positiv in 2008 (in € Mio.)



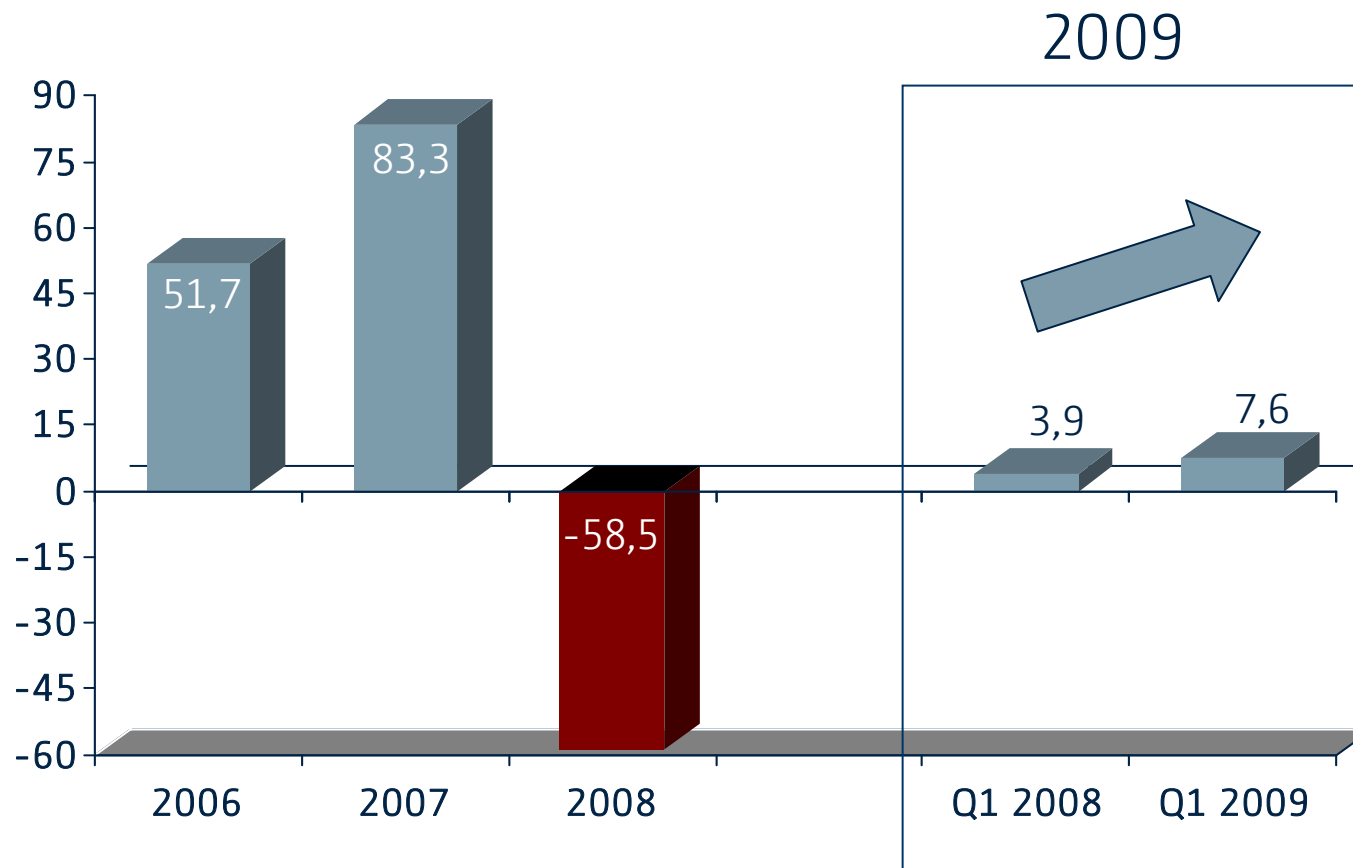
Colonia Real Estate AG



Gewinn vor Steuern und Zinsen (in € Mio.)



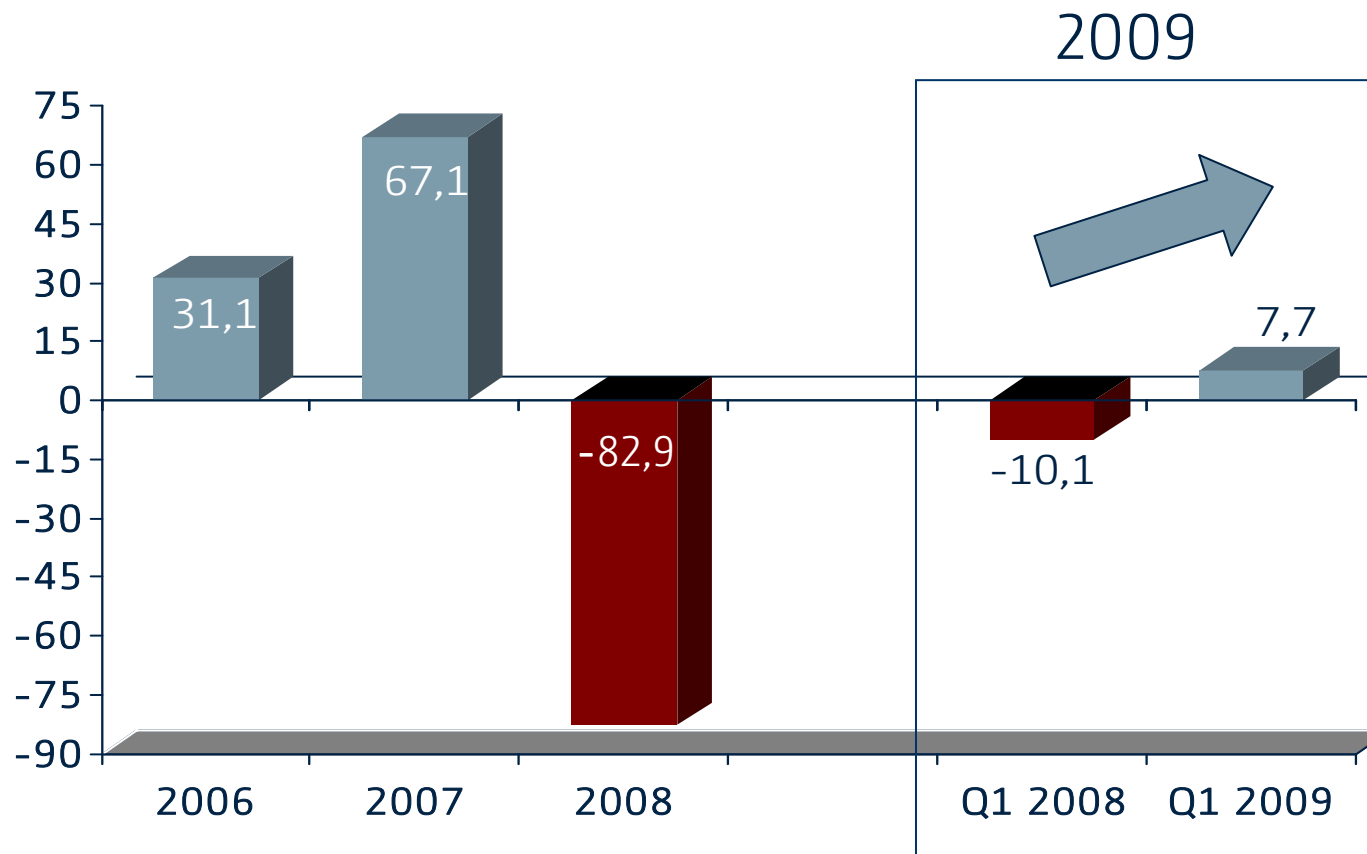
Colonia Real Estate AG



*Konzernergebnis reflektiert hohe Abschreibungen
(in € Mio.)*



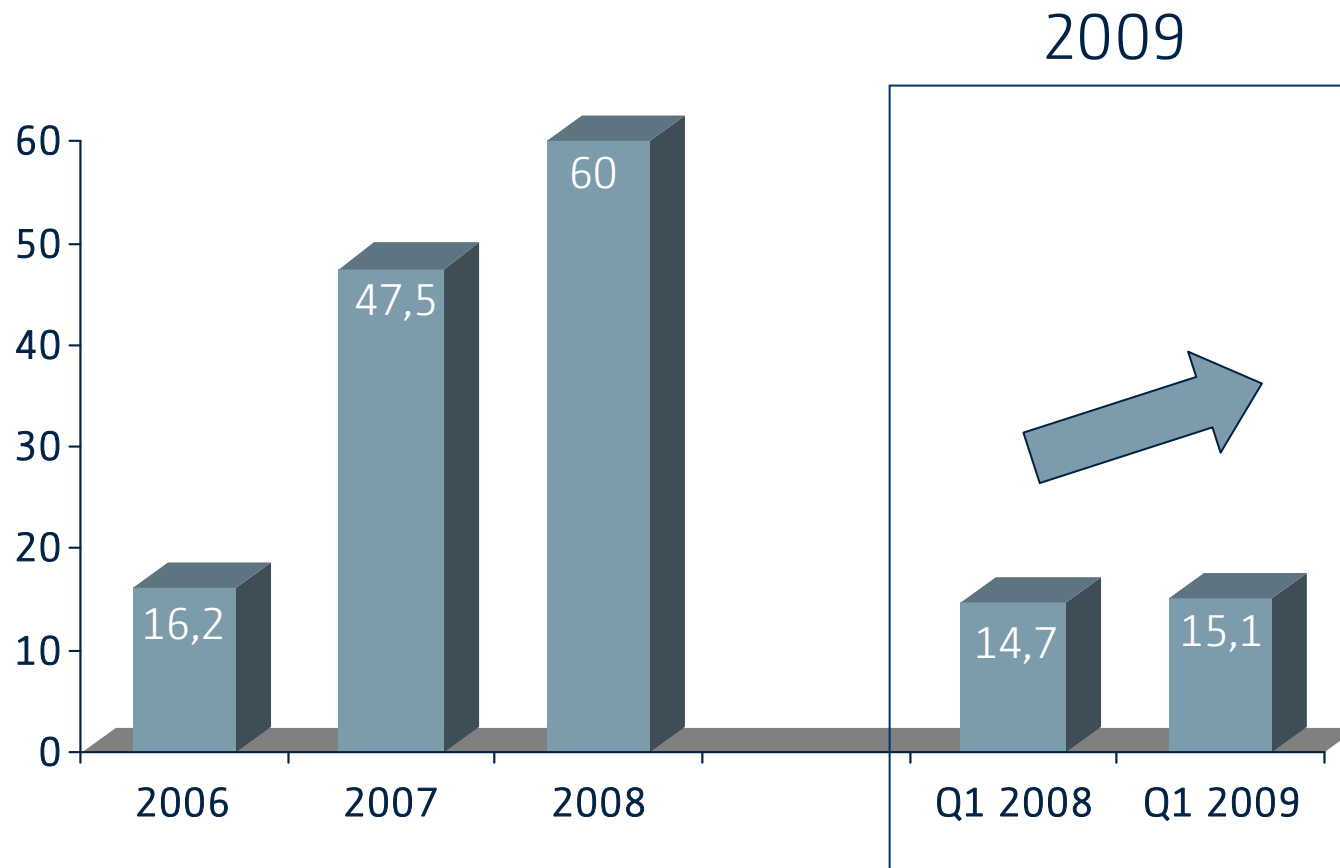
Colonia Real Estate AG



Stabil wachsende Nettomieteinnahmen (in € Mio.)



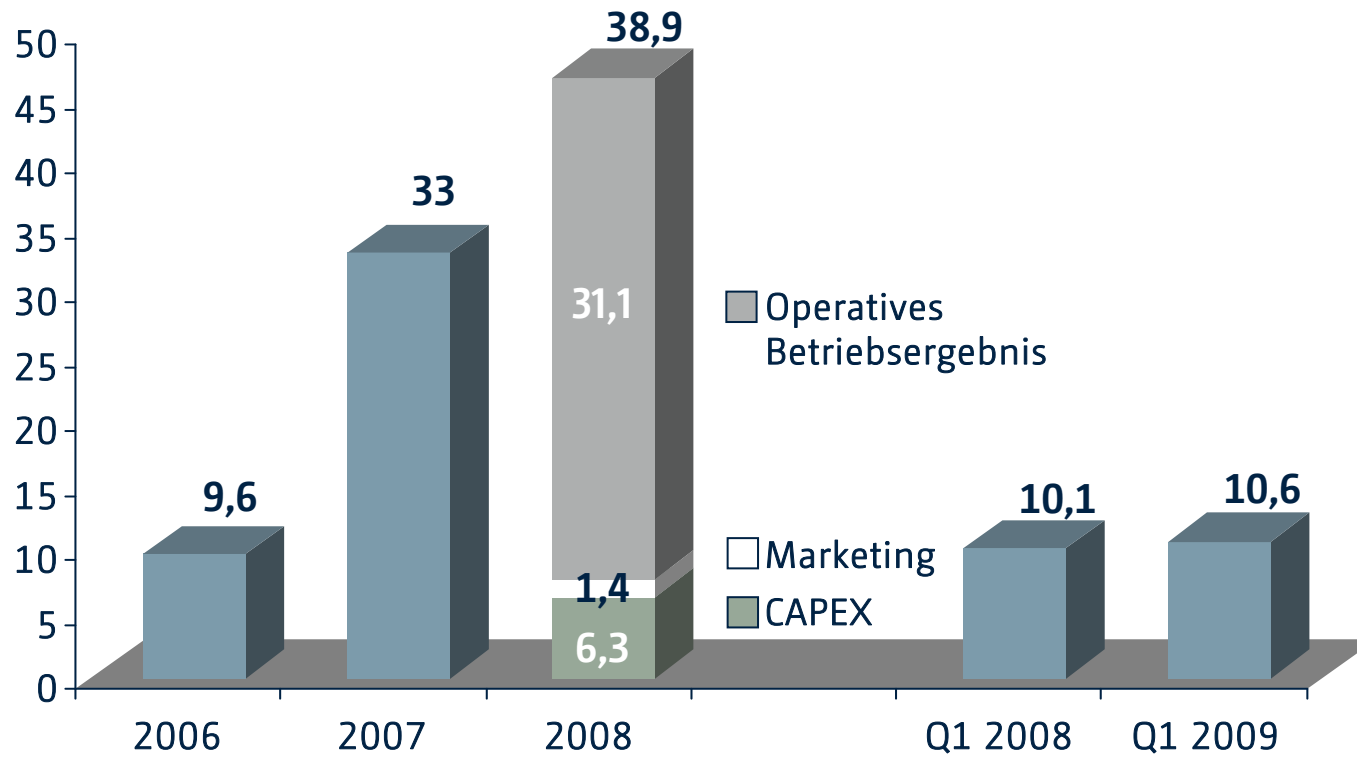
Colonia Real Estate AG



Vermietungsergebnis kontinuierlich verbessert
(in € Mio.)



Colonia Real Estate AG



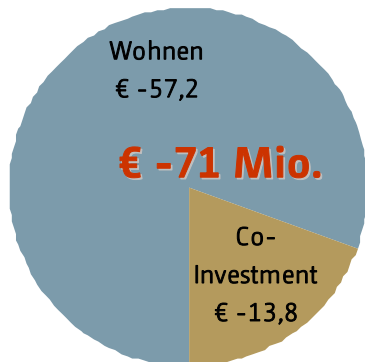
Marktwertanpassungen 2008 im Detail



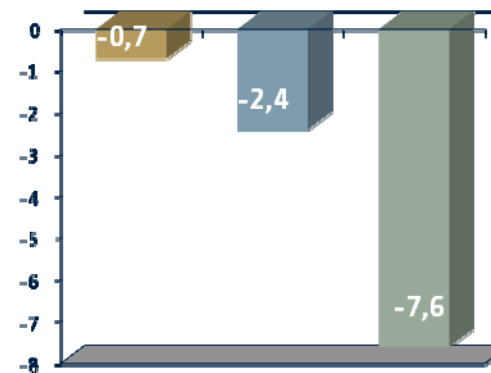
Colonia Real Estate AG

	Wohn-einheiten	Marktwert 2008	Marktwert in € / m ²			Jährlicher Mietanstieg		Diskontierungsrate		Kapitalisierungsrate	
			Neu	Alt	%	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt
Berlin	5.690	274.486.500 €	734 €	792 €	7,8	2,1%	2,75%	6,75%	6,29%	5,80%	5,64%
Norden	12.105	484.100.000 €	646 €	643 €	-0,5	2,0%	2,75%	7,40%	6,56%	6,00%	5,95%
Westen	693	40.650.000 €	838 €	860 €	2,6	2,1%	2,75%	7,05%	6,61%	5,90%	5,72%
Sonstige	1.071	56.363.500 €	715 €	746 €	4,3	2,1%	2,75%	7,00%	6,58%	6,05%	5,78%
Gesamt	19.559	852.600.000 €	684 €	702 €	2,6	2,1%	2,75%	7,05%	6,51%	5,90%	5,77%

Abwertung des Immobilienportfolios nach Segment



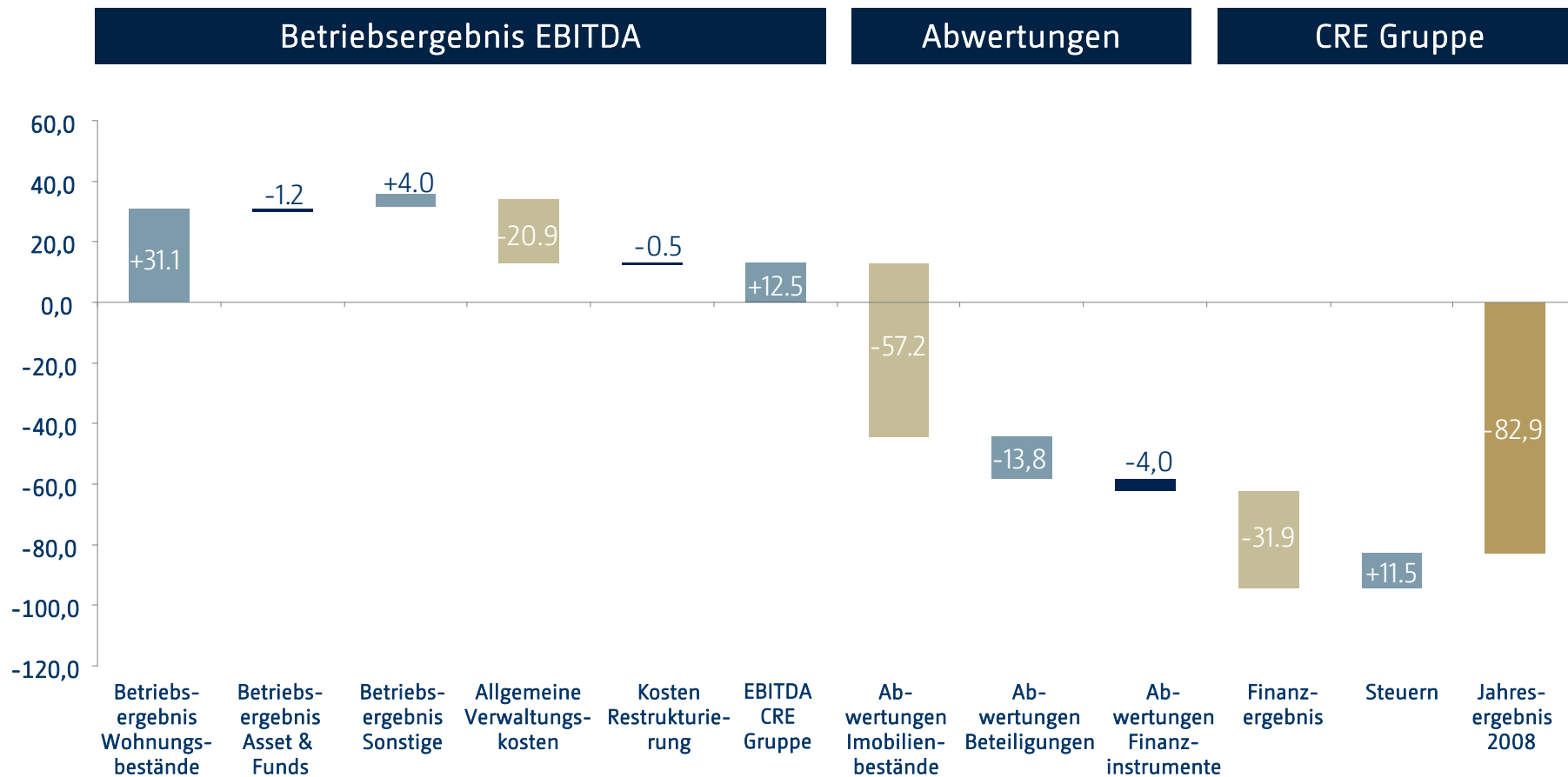
Durchschnittliche Veränderung des deutschen Wohnimmobilienmarktes im Vergleich zu CRE



Gewinn- und Verlustrechnung (in € Mio.)



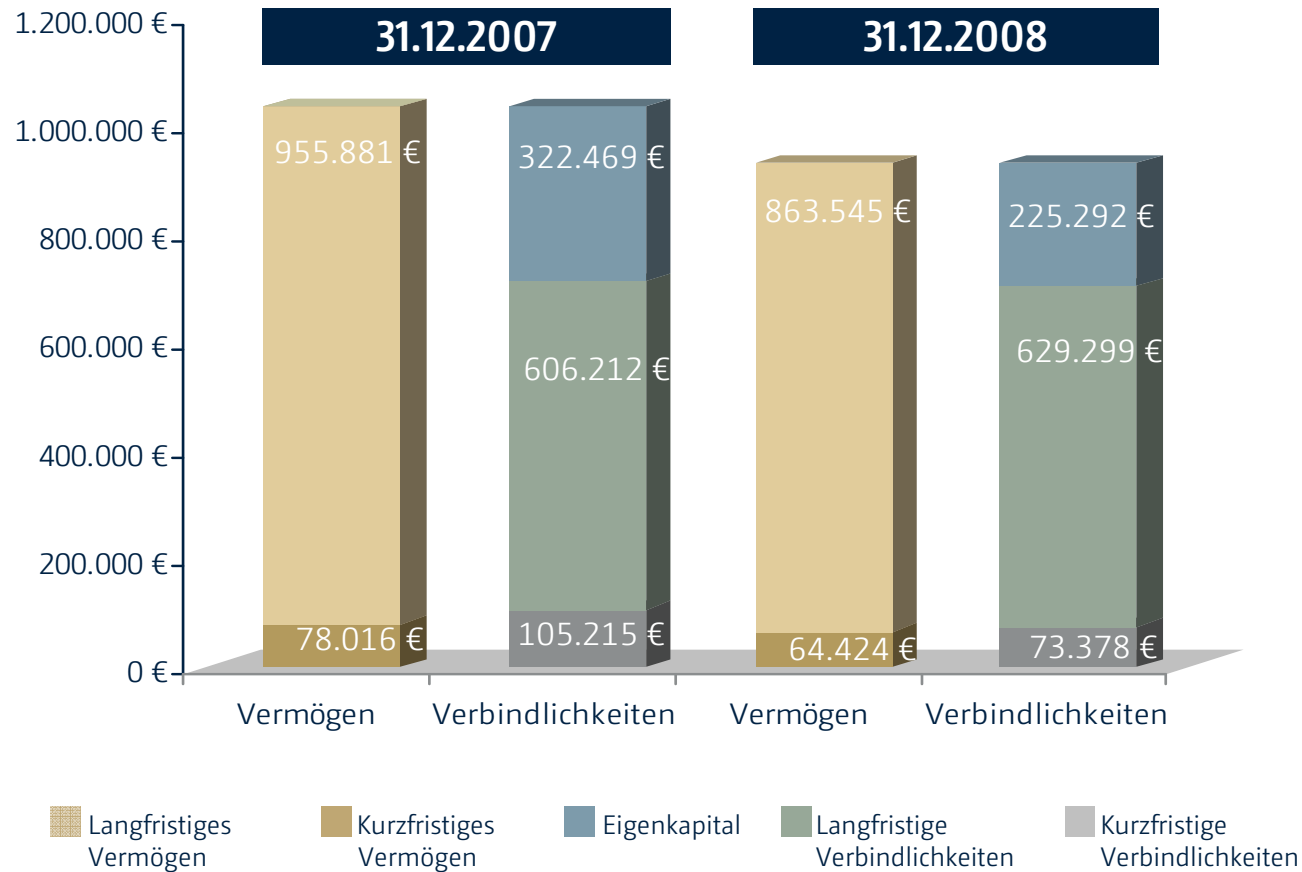
Colonia Real Estate AG



Bilanzstruktur verbessert



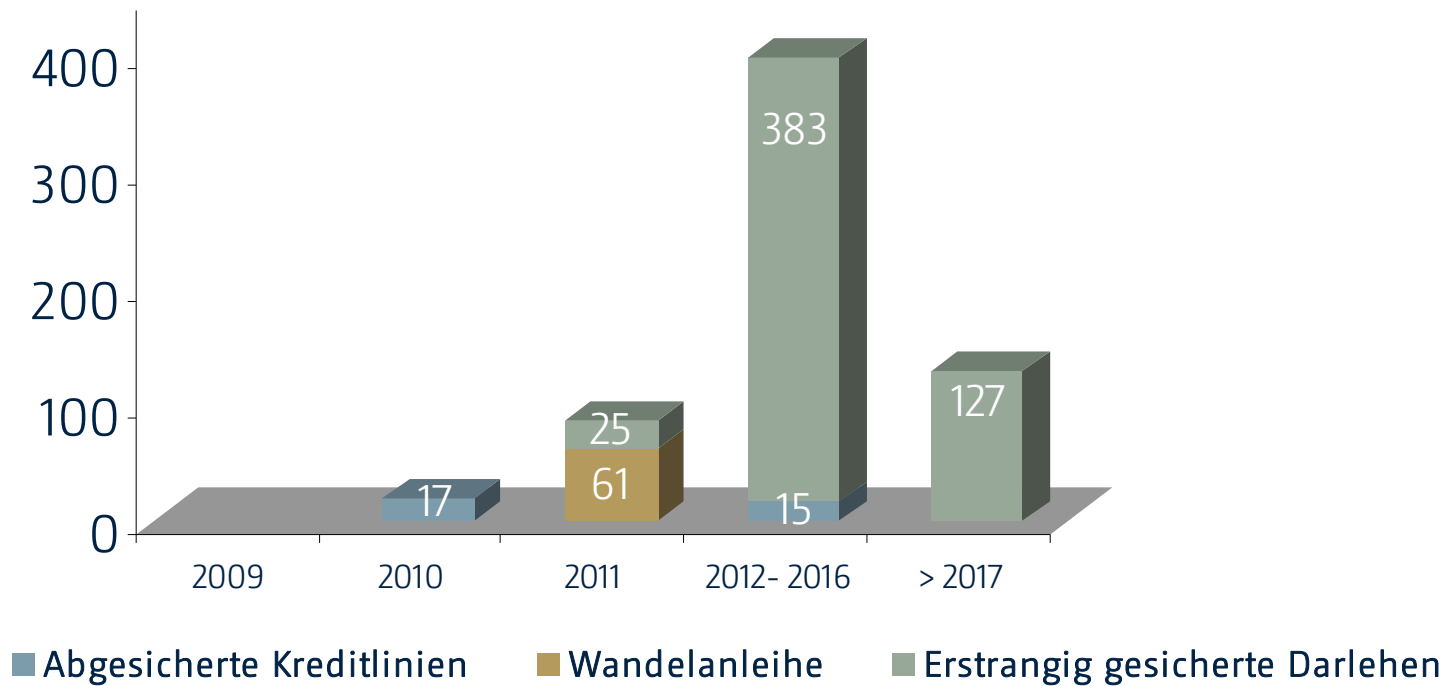
Colonia Real Estate AG



Fälligkeit des Fremdkapitals (in € Mio.)



Colonia Real Estate AG



Neue Management-Prioritäten



Colonia Real Estate AG

Fokussiertes Geschäftsmodell



- ✓ Reduktion auf 3 Geschäftsbereiche mit Schwerpunkt Wohnimmobilien
- ✓ Verkauf unprofitabler Geschäftsbereiche

Sicherstellung der Liquidität



- ✓ Striktes Kostenmanagement und weitere Reduktion des Overheads

Vermeidung von Risiken



- ✓ Umschuldung kurzfristiger Schulden in langfristige Verbindlichkeiten mit festen Zinssätzen

Vertrauen schaffen



- ✓ Nur Fakten zählen, Prognosen erfüllen und höchste Transparenz wahren

- **Rekordtief bei neu erstellten 76.000 Wohneinheiten, mittelfristiger jährlicher Bedarf von 400.000 Neuwohnungen (bei einem geschätzten Zuwachs von ca. 820.000 Privathaushalten bis 2020)**
- **Verkauf zweier Großportfolios an deutsche Investorengruppen im ersten Halbjahr 2009 (Siemens verkauft 4000 Wohnungen zu 1.100 € pro m² für € 320 Mio. an eine deutsche Investorengruppe)**
- **Fortschreitende Bereinigung des Marktes bei verbrieften Hypothekendarlehen in Europa (Rückkaufprogramme von Terra Firma u.a.)**
- **Wiederbelebung des Pfandbriefmarktes mit einem Emissionsvolumen von rund EUR 11,6 Mrd. im ersten Quartal 2009**

Erfolgreiche Sanierung

CRE

Colonia Real Estate AG



nachher



nachher



Die in 2007 und 2008 erfolgreich durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen fördern nachhaltig

- die Wohnqualität,
- die Mieterzufriedenheit,
- die Vermietbarkeit,
- den langfristigen Wertzuwachs

Langfristig Werte schaffen

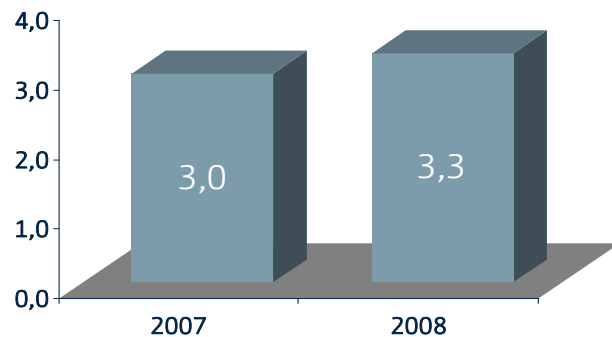


Colonia Real Estate AG

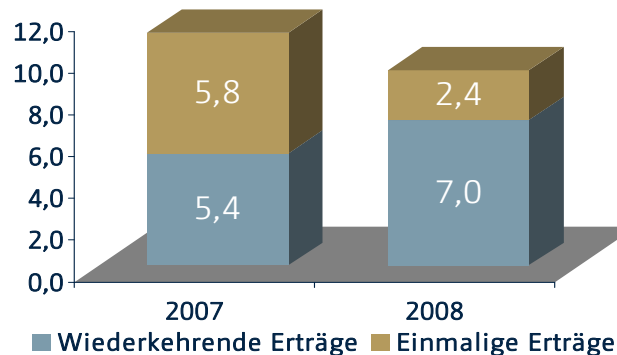


- 50% des CRE Wohnungsbestandes von 20.000 Wohnungen ist saniert (ca. 40% auf den neuesten energetischen Stand)
- Investitionsaufwand von rund € 60 Mio. in den letzten 18 Monaten
- Leerstand um 13,7% von 15,3% auf 13,2% reduziert
- Durchschnittsmiete pro m² um 2% auf € 4,62 erhöht
- Bei modernisierten Beständen stieg die Neumiete um 21,5% von € 4,50 auf € 5,64 pro m²

Assets under Management (in € Mrd.)



Erträge gesplittet (in € Mio.)



- Zusammenbruch des Transaktionmarktes belastet Ergebnis, keine Anzeichen auf nachhaltige Belebung vor Mitte 2010
- Aufgrund der Kündigung des Oaktree Mandates reduziert sich das betreute Vermögen (AuM) auf € 2.1 Mrd. in 2009
- Neuakquisitionen von € 320 Mio. in 2008 und € 440 Mio. (Privatisierung) in 2009 (allerdings ohne Transaktionsgebühren)
- Anstieg der wiederkehrenden Erträge um 30% in 2008
- Neue Geschäftsfelder im Bereich Work-out / Restrukturierung und Zusammenlegung der Bereiche Asset Management und Privatisierung

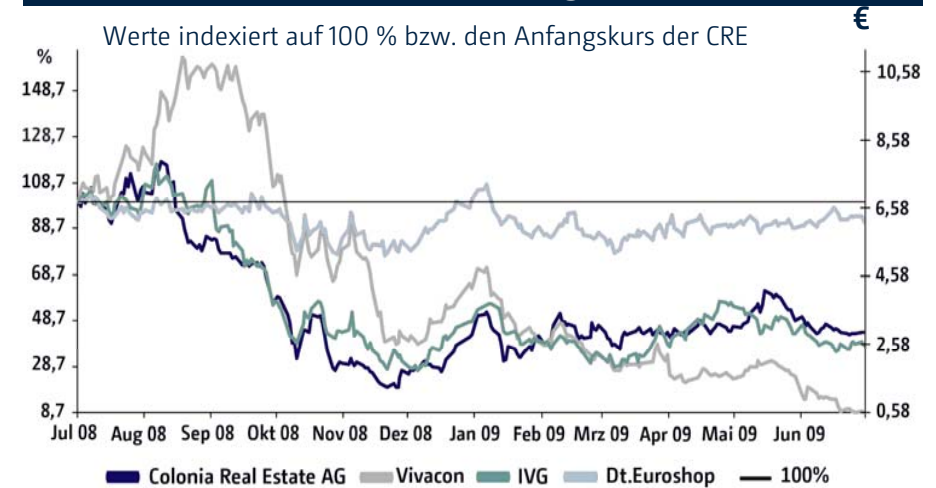
5 Jahre Colonia Real Estate AG (KBU GY)



Performance CRE zum SDAX



CRE Aktie im Vergleich



- Neuer Großaktionär seit November 2008
- Relative Outperformance seit Ankündigung des Kostensenkungsprogramms
- Zwei erfolgreiche Kapitalmaßnahmen seit Anfang 2009

Quelle: Handelsblatt

- ➔ **Solides Kerngeschäft (Mieteinnahmen +31%, Leerstand -15%)**
- ➔ **Kontinuierliche Nutzungs- und Vermietungsverbesserung laut Businessplan**
- ➔ **Operativer Turnaround bereits erkennbar für 2009**
- ➔ **Kein Refinanzierungsbedarf, ausreichend Liquidität und solide Bilanzstruktur**
- ➔ **Staatlicher Investor als neuer langfristiger Aktionär**
- ➔ **NAV € 11,65 pro Aktie zeigt einen Abschlag von 74% auf den aktuellen Aktienkurs**
- ➔ **Aktuelle Marktkapitalisierung ergibt eine Bewertung von € 533 pro m² oder eine Rendite von 8,64% !**

Mit einem Abschlag von rund 74% zum Buchwert hat die CRE Aktie als einer der führenden Wohnimmobilieninvestoren und Asset Manager in Deutschland ein nachhaltiges Aufwertungspotential

Das Gespür für Chancen und die Fähigkeit,
sie zu nutzen,
sind die Schlüssel zum Erfolg

機會

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Disclaimer



Colonia Real Estate AG

Sofern nicht anders gekennzeichnet, haben wir die Informationen in dieser Präsentation gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Diese Präsentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die nicht Tatsachen der Vergangenheit beschreiben. Sie umfassen auch Aussagen über unsere Annahmen und Erwartungen.

Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die der Geschäftsleitung der Colonia Real Estate AG derzeit zur Verfügung stehen. Zukunftsgerichtete Aussagen gelten deshalb nur an dem Tag, an dem sie gemacht werden. Wir übernehmen keine Verpflichtung, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse anzupassen.

Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Eine Vielzahl wichtiger Faktoren kann dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von zukunftsgerichteten Aussagen abweichen.