

CRE Finanzen 2009

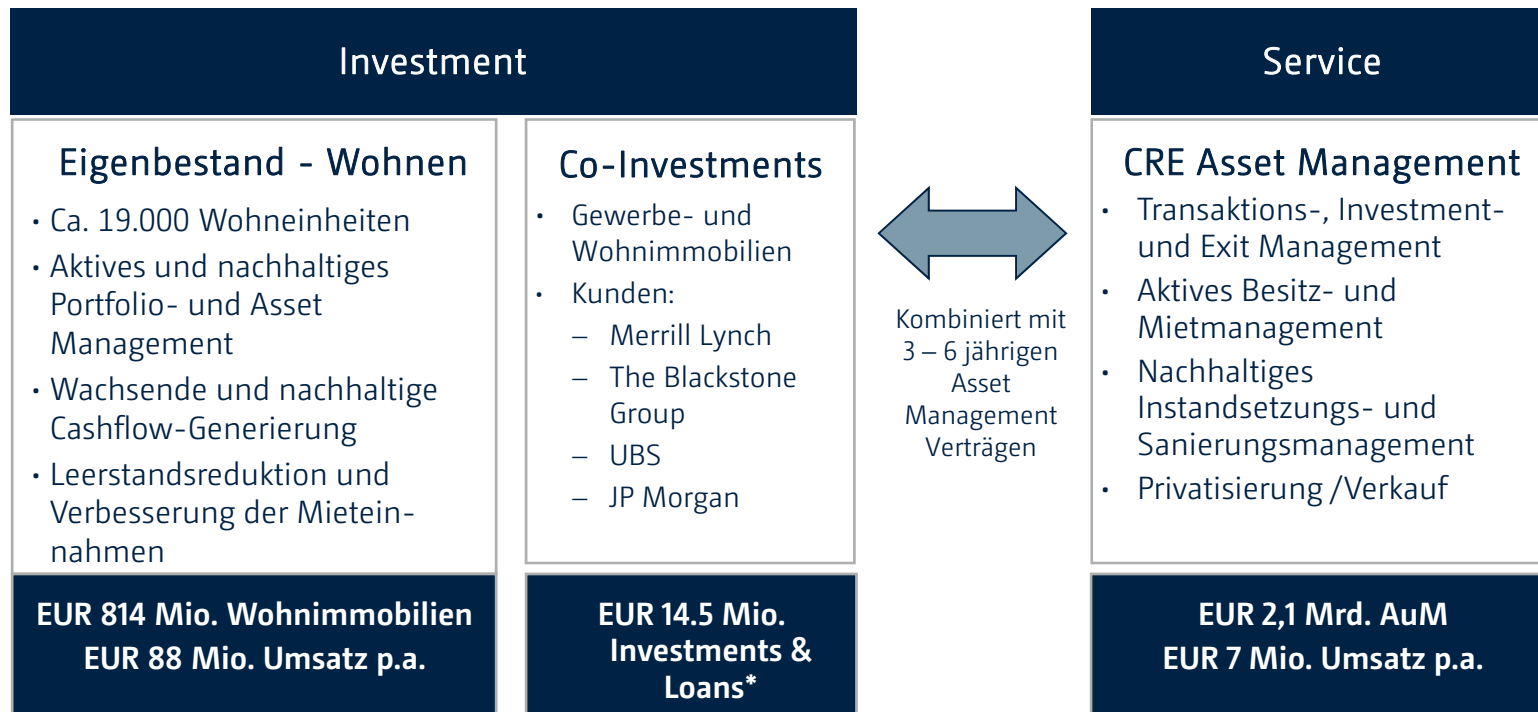
Bilanzpressekonferenz 30. März 2010



(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34

Colonia Real Estate AG

Fokussiertes Geschäftsmodell basierend auf zwei Kernsegmenten



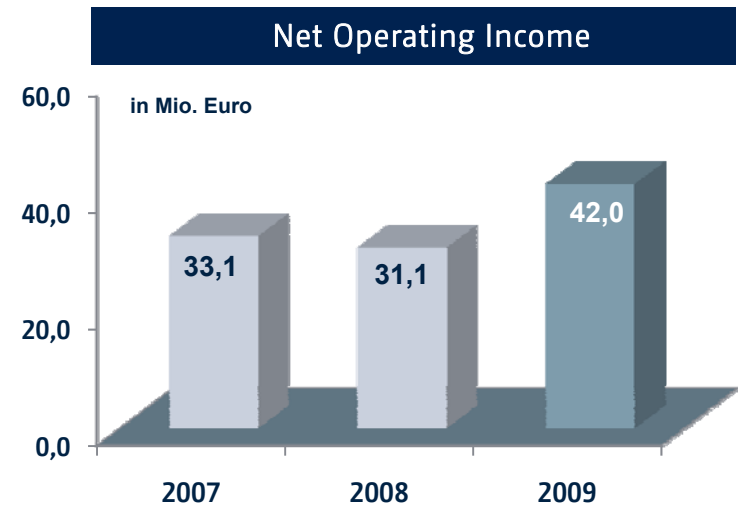
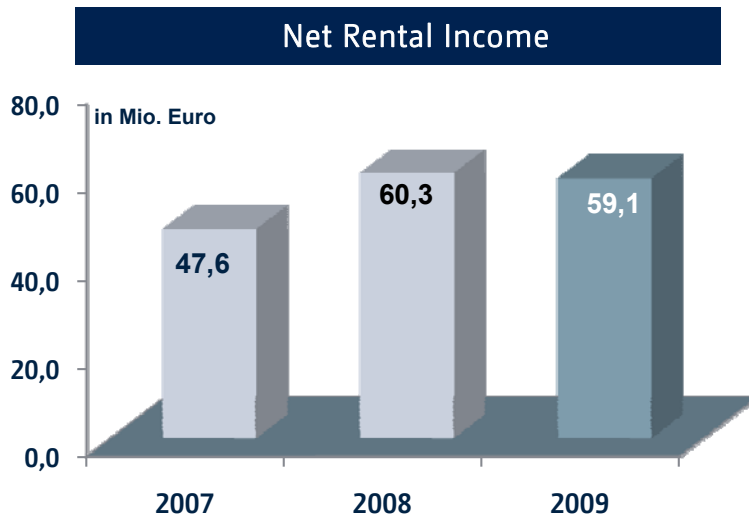
* Gesellschafterdarlehen

Miete	Deutliche Verbesserung des Net Operating Income (NOI) durch Umsetzung von Mietsteigerungen und Optimierung von Betriebskosten im Gesamtportfolio. Ein Plus von 35,2 % auf EUR 42,0 Mio.
Portfolio	Investment von EUR 7,3 Mio. in die Sanierung und Modernisierung unserer Bestände (ohne laufende Instandhaltung). Ca. 60 % unserer Bestände sind saniert – 40 % energetisch.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote sank (like-for-like) nur um 0,1 % auf 13,6 %. Die Durchschnittsmiete stieg leicht auf EUR 4,59 pro qm (2008: EUR 4,57 pro qm).
Verkauf	Verkauf von rund 1.000 Wohneinheiten in Berlin. Transaktionsvolumen von EUR 67,0 Mio. Verkaufspreis lag 5 % über Buchwert.
Struktur Verbindlichkeiten	Rückzahlung von EUR 64,0 Mio. Verbindlichkeiten. Zusätzlich zum Darlehensverzicht von EUR 8,7 Mio. Gesamt Leveragequote auf Konzernebene von 72 %.

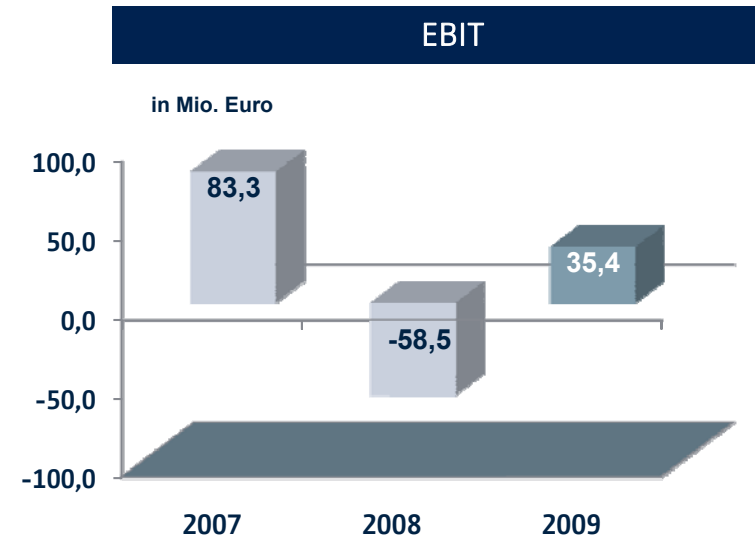
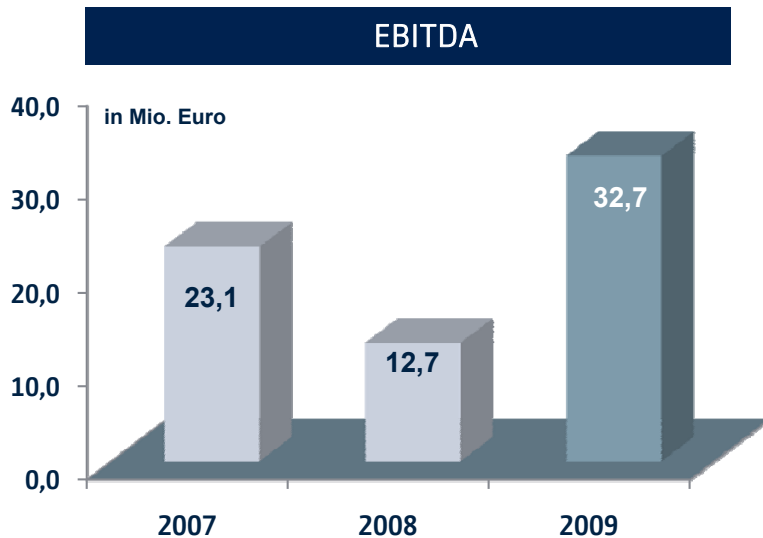
Produkte	Entwicklung und Implementierung der „German Workout Platform“, die besonders für Kunden mit erhöhtem Bedarf zur Optimierung ihres Portfolios in kürzester Zeit bei gleichzeitiger Sicherung des Cashflows interessant ist.
AuM	Assets under Management blieben in 2009 mit EUR 2,1 Mrd. stabil. Dabei handelt es sich in Höhe von EUR 470 Mio. um neu akquirierte Mandate.
Gewerbe	Rund 99.000 qm Gewerbefläche und 2.500 Wohneinheiten wurden neu vermietet oder verlängert.
Wohnen	CRE gewann den Immobilien Manager Award für das innovative und nachhaltige Asset Management von rund 1.500 Wohnungen in Elmshorn/Itzehoe. Durch die Modernisierung der Bestände wurden die Energiekosten sowie der CO ₂ Ausstoß halbiert.
Privatisierung	Verkauf von 980 WE – davon 381 einzelne Apartments und 599 Wohneinheiten in kleinteiligen Blockverkäufen. Gesamtes Transaktionsvolumen: EUR 51,0 Mio.

(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34

- **Net Rental Income (NRI)** von EUR 59,1 Mio. stabil zum Vorjahr. Deutlicher Anstieg des **Net Operating Income (NOI)** auf EUR 42,0 Mio. (+35,2 % im Jahresvergleich)
- Die **Durchschnittsmiete pro qm im Gesamtportfolio** beträgt EUR 4,59 (2008: EUR 4,57 pro qm) (like-for-like)

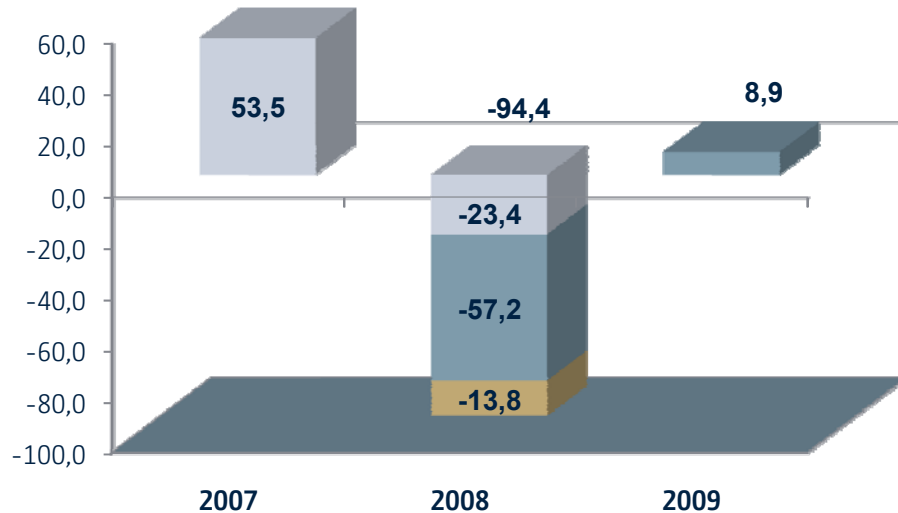


- EBITDA stieg auf EUR 32,7 Mio. (2008: EUR 12,7 Mio.). Keine Wertanpassungen des Portfolios – **stabiler Wert der Immobilien** mit leicht ansteigender Tendenz.
- EBIT mit EUR 35,4 Mio. wieder in der Gewinnzone (2008: EUR -58,5 Mio.).



Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in EUR Mio.

in EUR Mio.



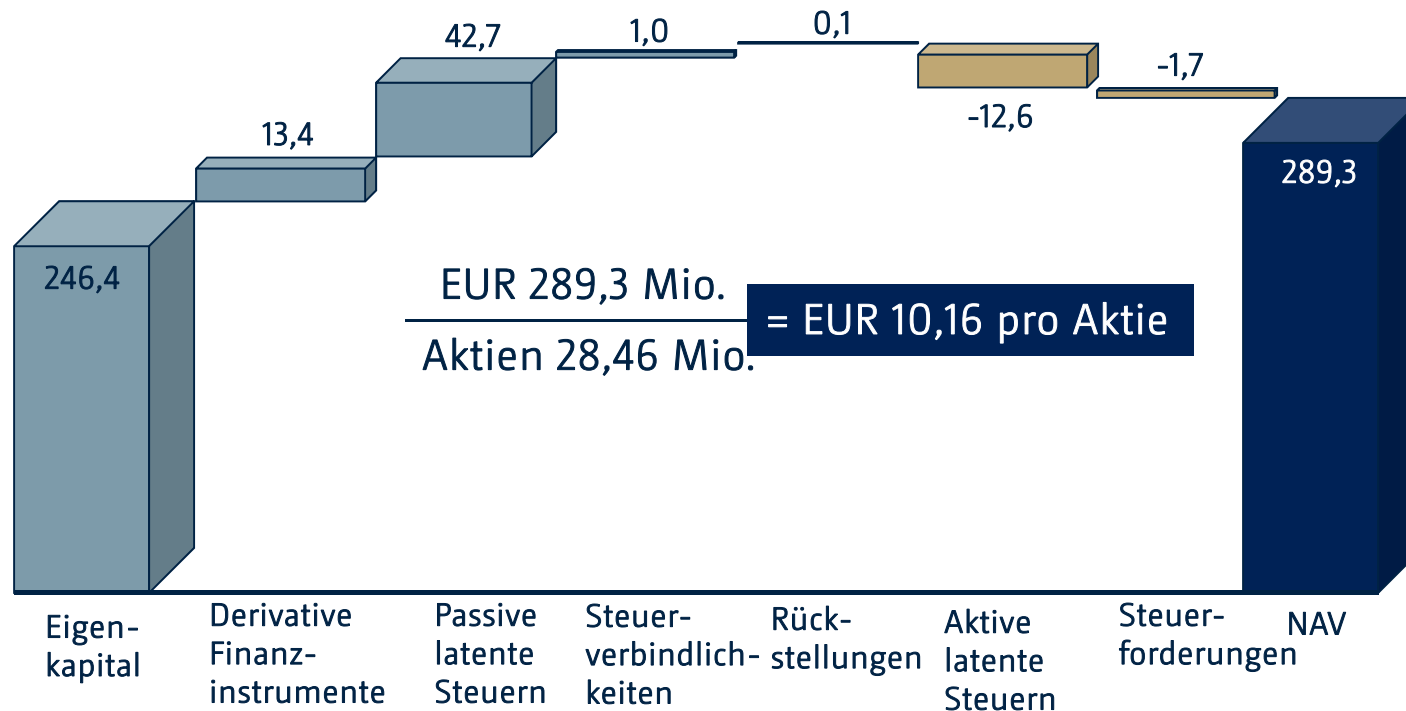
davon in 2008

■ Bewertungsergebnis Investment Properties

■ Wertminderungen auf Beteiligungen

- Ergebnis nach Steuern von EUR 9,1 Mio. (2008: EUR -82,9 Mio.) vor allem durch verbesserte Mieteinnahmen, reduzierte Verwaltungskosten und außerordentliche Erträge aus der Restrukturierung der Finanzierungsstruktur
- EPS mit EUR 0,33 pro Aktie wieder positiv (2008: EUR -3,63/Aktie)

- Aufgrund der Veräußerung von rund 1.000 Wohneinheiten sowie durchgeführten Kapitalmaßnahmen liegt der NAV bei EUR 10,16 pro Aktie (2008: EUR 11,65 pro Aktie)



(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34

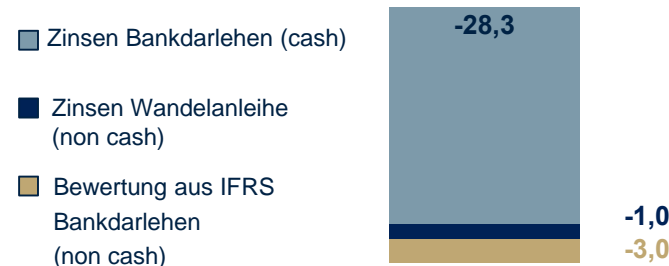
	2008	2009
	EUR mn.	EUR mn.
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31,1	42,0
Netto Ergebnis Asset Management	-1,2	-1,2
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,3	0,4
Allgemeine Verwaltungskosten	-20,9	-11,7
Restrukturierungskosten	-0,5	-0,4
Sonstiges Nettoergebnis	3,8	3,4
Wertminderungen auf Beteiligungen	-13,8	0,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-57,2	2,9
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	-58,5	35,4
Finanzergebnis	-35,9	-26,5
Konzerperiodenergebnis vor Steuern	-94,4	8,9

- Stabile Einnahmen aus der Vermietung (EUR 88,4 Mio.) abzüglich der Betriebskosten zur Erzielung von Mieteinnahmen (EUR 46,4 Mio.) führen zu einem Ergebnis aus der Vermietung (NOI) von EUR 42,0 Mio. Ein Plus von 35,2 % im Vergleich zum Vorjahr.
- Reduktion der Verwaltungskosten um rund 44 % auf EUR -11,7 Mio.

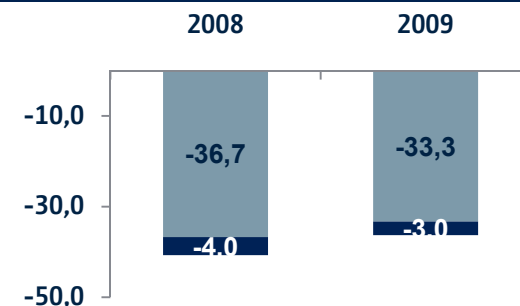
- Verbesserung des Finanzergebnisses von EUR -35,9 Mio. auf EUR -26,5 Mio. Wiederkehrende Finanzaufwendungen sanken um 17,4 %

in EUR Mio.	2008	2009
Zinsen für langfristige Darlehen	-35,1	-32,3
Zinsen für kurzfristige Darlehen	-1,6	-1,0
Ablösung Besserungsschein	0,0	-2,1
Aufwendungen / Ineffektivitäten aus der Bewertung von Zinssicherungsgeschäften (Swaps)	-4,0	-0,9
Finanzaufwendungen	-40,7	-36,3
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	8,7
Erträge aus "Debt-buy-back"	3,0	0,0
Erträge aus der Bewertung von Zinssicherungsgeschäften	0,8	0,0
Zinserträge	1,0	1,1
Finanzerträge	4,8	9,8
FINANZERGEBNIS	-35,9	-26,5

Split Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten



Finanzaufwendungen



■ recurring costs ■ non-recurring costs

	2008 EUR mn.	2009 EUR mn.
Konzernperiodenergebnis	-82,9	9,1
zzgl. Finanzergebnis	35,9	26,5
zzgl. Ergebnis "Debt-buy-back"	3,0	0,0
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-11,4	-0,1
= Nettoergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	-55,4	35,4
Operativer Mittelzufluss	3,9	25,3
abzgl. Saldo aus Zinsein-/auszahlungen und Ertragsteuern	-28,5	-28,2
= Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-24,6	-2,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-23,9	-5,4
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	35,3	7,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-13,2	-0,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23,6	10,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10,4	9,6

- Verbesserung des „Operativen Mittelzuflusses“ auf EUR 25,3 Mio. und somit Verringerung des Mittelabflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR -24,6 Mio. auf EUR -2,9 Mio.

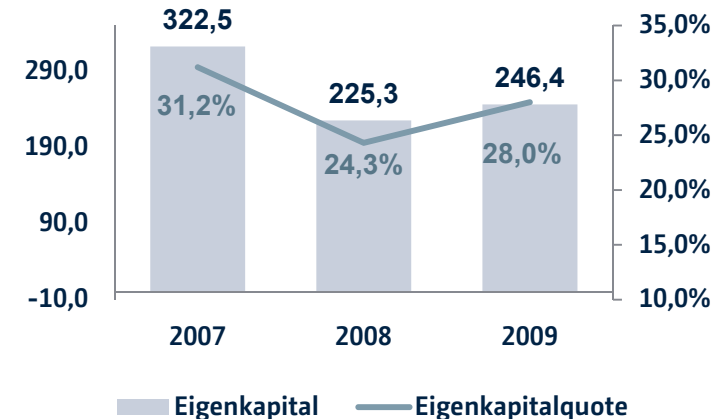
in EUR Mio.	2008	2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	835,4	814,2
Sachanlagen	1,0	0,7
Immaterielle Vermögenswerte	3,2	3,4
Beteiligungen	7,1	8,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6,1	6,3
Aktive latente Steuern	10,7	12,6
Summe langfristige Vermögenswerte	863,5	845,4
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	4,2	6,3
Ertragsteuerforderungen	1,4	1,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14,1	14,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15,3	13,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	35,0	35,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29,4	0,0
Summe Vermögenswerte	928,0	880,9

- Gesamtes Immobilienvermögen EUR 820,5 Mio.
- Stabile Werte des Immobilienportfolios
- Wert pro qm = EUR 713,0
- Investments in Beteiligungen von EUR 8,2 Mio. beinhalten die Co-Investments & JV's

in EUR Mio.	2008	2009
Eigenkapital	225,3	246,4
Finanzschulden	525,6	477,5
Wandelschuldverschreibung	55,6	57,4
Rückstellungen für Pensionen	0,1	0,1
Derivative Finanzinstrumente (langfristig)	7,5	9,7
Passive latente Steuern	40,5	42,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten	629,3	587,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4,9	3,4
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	38,1	23,6
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	2,0	3,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	27,3	15,4
Steuerverbindlichkeiten	1,1	1,0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	73,4	47,1
SUMME EIGENKAPITAL UND Verbindlichkeiten	928,0	880,9

- Das Eigenkapital der Gruppe stieg auf EUR 246,4 Mio. Die EK-Quote von 28 %, liegt damit innerhalb der langfristigen Ziel- Range des Managements von 25 % - 35 %.

EK in Mio. EUR und EK-Quote in %

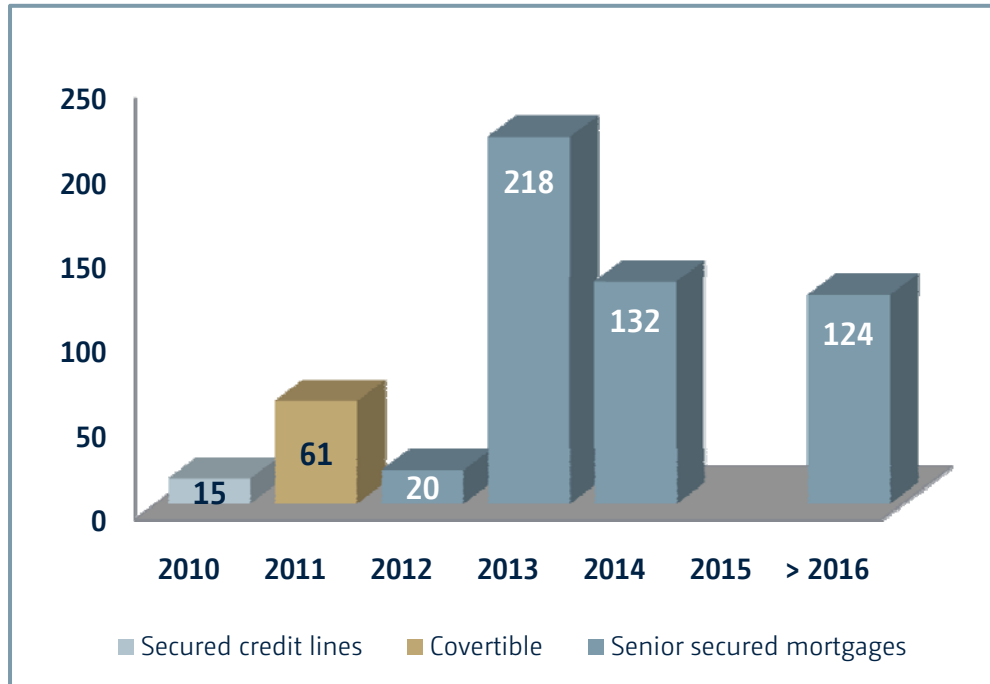


- Stärkung des Eigenkapitals von EUR 22,82 Mio. auf EUR 28,46 Mio. Aktien und Anstieg der Eigenkapitalquote auf 28 %.

	2008	2009
Gezeichnetes Kapital	22,8	28,5
Andere Rücklagen	222,3	234,3
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	-14,3	-18,3
Gewinnrücklagen	-6,6	1,5
Minderheitenanteile	1,1	0,4
Summe Eigenkapital	225,3	246,4

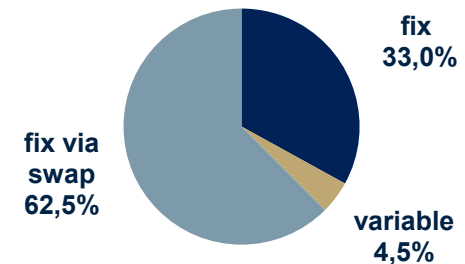
- Barkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 1,3 Mio. neuer Aktien. Ausgabepreis der Aktien EUR 2,77, erzielten Zuflüsse von EUR 3,6 Mio.
- Umwandlung von Optionen in Aktien – insgesamt wurden 6,5 Mio. Optionen in 4,3 Mio. neue CRE-Aktien gewandelt. Bruttoerlös von EUR 13,0 Mio.

Verbindlichkeiten



- **Gesamte Verbindlichkeiten:** EUR 570 Mio.
Langfristige Verbindlichkeiten: EUR 555 Mio.
Kurzfristige Verbindlichkeiten: EUR 15 Mio.
- **Durchschnittlicher Zinssatz:** 4,5 % p.a.
Durchschnittliche Laufzeit: 8 Jahre
Leverage ratio: 95,5 %

Zinsen



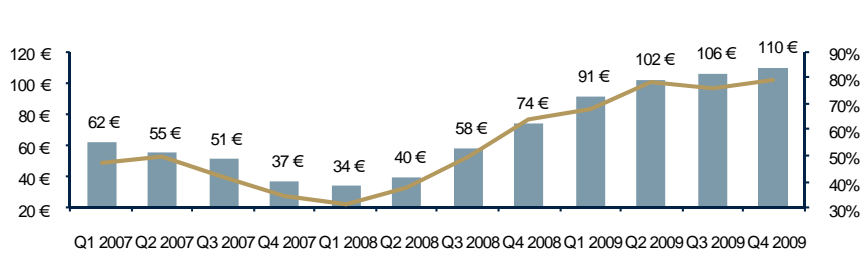
(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34



- CRE besitzt knapp 19.000 Wohneinheiten mit 1.15 Mio. qm. 60 % davon sind modernisiert, 40 % nach höchsten energetischen Sanierungsstandards.
- Die durchschnittliche Miete in den sanierten Beständen stieg um 25,3 % von EUR 4,50 auf EUR 5,64 pro qm.
- Die Durchschnittsmiete pro qm erhöhte sich auf EUR 4,59 (2008: EUR 4,57 pro qm).
- Like-for-like sank die Leerstandsrate nur leicht um 0,1 % auf 13,6 %.

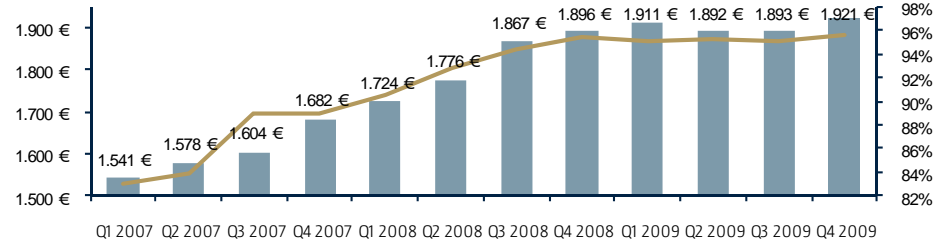
Aachen (kürzlich modernisiert)

TEUR



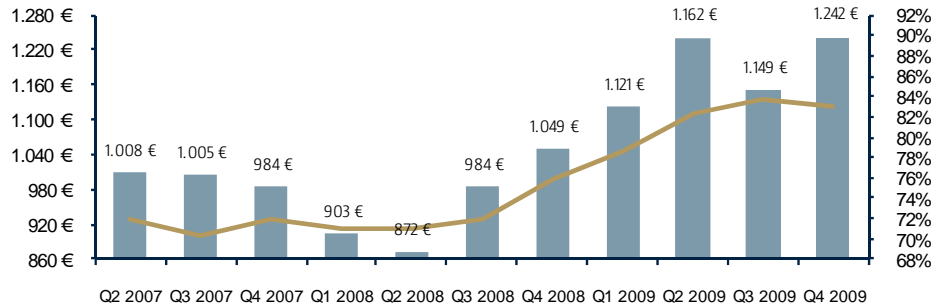
Berlin

TEUR



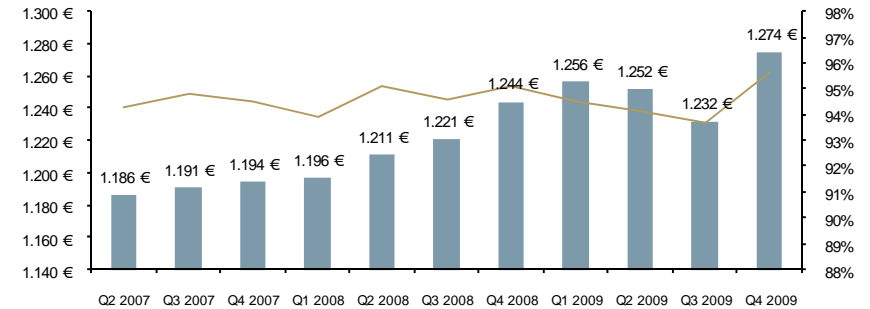
Hamburg (kürzlich modernisiert)

TEUR



Domus

TEUR



Bewertung Wohnimmobilien Portfolio

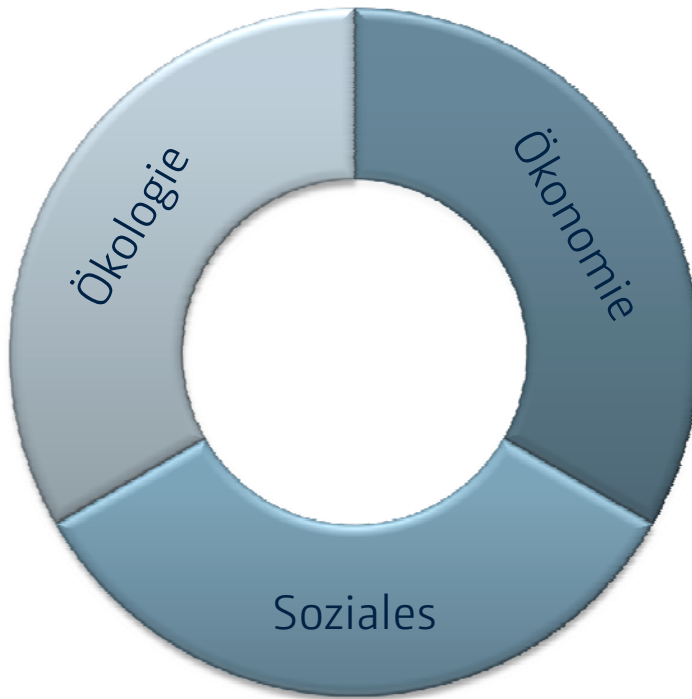
Externer Gutachter	DTZ, London
Methode	DCF – Abzinsung erwarteter Zahlungsmittelüberschüsse
Einzahlungen/ Auszahlungen	Nettomieten/ Bewirtschaftungskosten
Parameter	<ul style="list-style-type: none"> • Wachstum Nettomieten: 2,0% • Mietausfallwagnis: 1,5% • Leerstandsquote: objektspezifisch
Diskontierungssätze	<ul style="list-style-type: none"> • Diskontierungssatz: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 6,6 % – 8, 2% • Kapitalisierungszinssatz: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 5,6 % - 7,2 %

Portfolio 2009	no. of units	sqm	Fair Value in TEUR	Value / sqm
Berlin	4.554	261.900	203.370	777
North / Grasmus	12.093	735.300	492.900	670
West / Domus	1.158	82.700	81.120	981
Ost	787	44.500	24.620	553
	18.592	1.124.400	802.010	713
Gewerbe			12.200	
Gesamtwert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			814.210	

➔ Wert pro qm = 713 EUR

➔ Netto-Miet-Rendite= 7,3 %

Wirkungsbereiche unseres CRE Asset Management Ansatzes



Ökologie

- Energieverbrauch und CO₂-Emission
- Wasserverbrauch und Abwasser
- Müllentsorgung
- Baustoffe
- Elektrosmog, Lärm
- Freiraumgestaltung und Nutzung

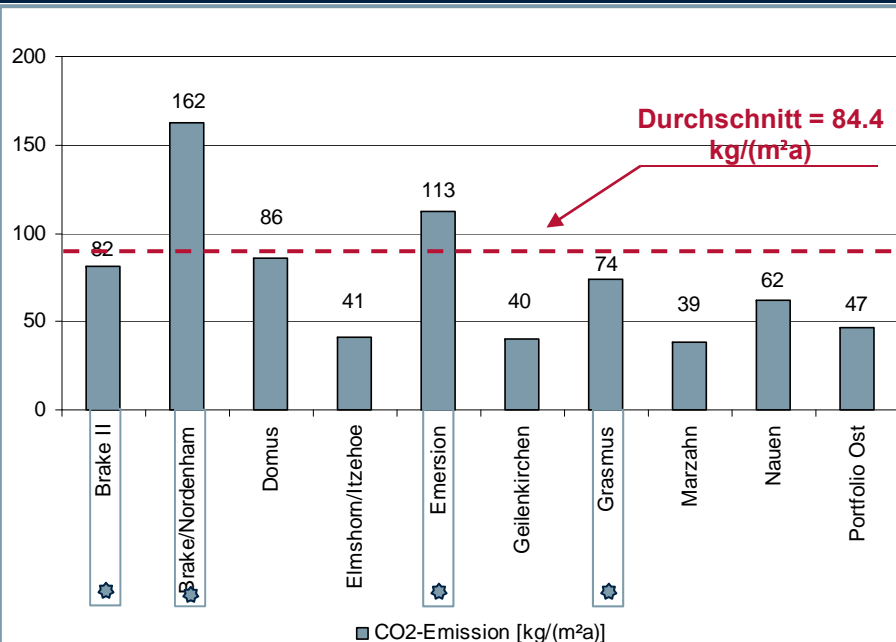
Ökonomie

- Medienversorgung
- Brandmeldesysteme
- Smart Metering
- Identität und Markenbildung
- Rückbau von nicht nachhaltigen Gebäuden

Soziales

- Sicherheitskonzepte
- Verkehrsanbindungen ÖPNV
- Neue Wohnkonzepte
- Minderheitenintegrationsprojekte

CO₂ Emission



☐ Nicht energetisch sanierte Portfolios

Die CO₂-Emission für den Gesamtbestand beruht auf der Hochrechnung unserer ermittelten Stichprobe

Müllentsorgung– Emersion Portfolio

Neuerungen

- Sortierung des Hausmülls vor Abholung durch die Stadt
- Reinhaltung der Müllplätze

Erste finanzielle Ergebnisse

- Verringerung des Restmüllvolumens um mehr als 25 % (ca. 210m³ oder 38 t)
- Kostenreduktion von rund TEUR 570.

Verbesserungen

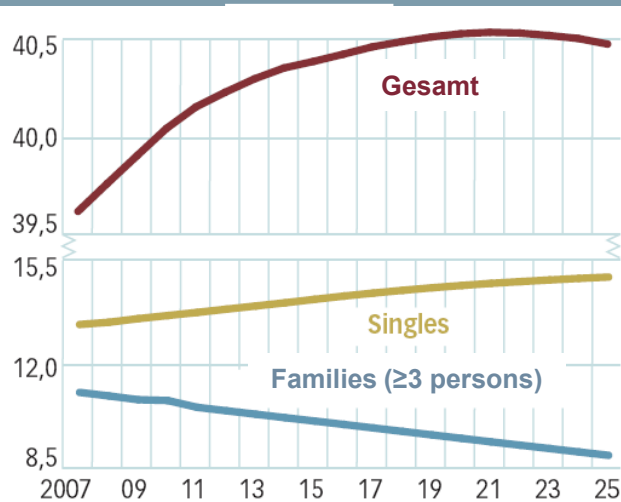
- Niedrigere Betriebskosten für die Mieter
- Höhere Mieterzufriedenheit
- Gestiegener Cashflow aus der Immobilie



Die Anzahl der Haushalte in Deutschland wird steigen.

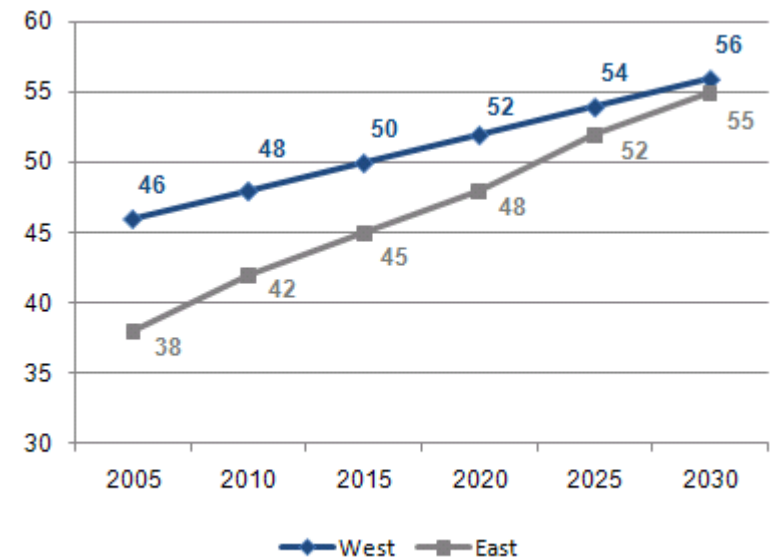
Grund: sinkende Personenzahl pro Haushalt und steigende Nachfrage nach Wohnraum pro Kopf

Entwicklung der Anzahl der Haushalte bis 2025 (in Mio.)



Quelle: Statistisches Bundesamt

qm pro Kopf wird auf 56 qm bis 2030 ansteigen

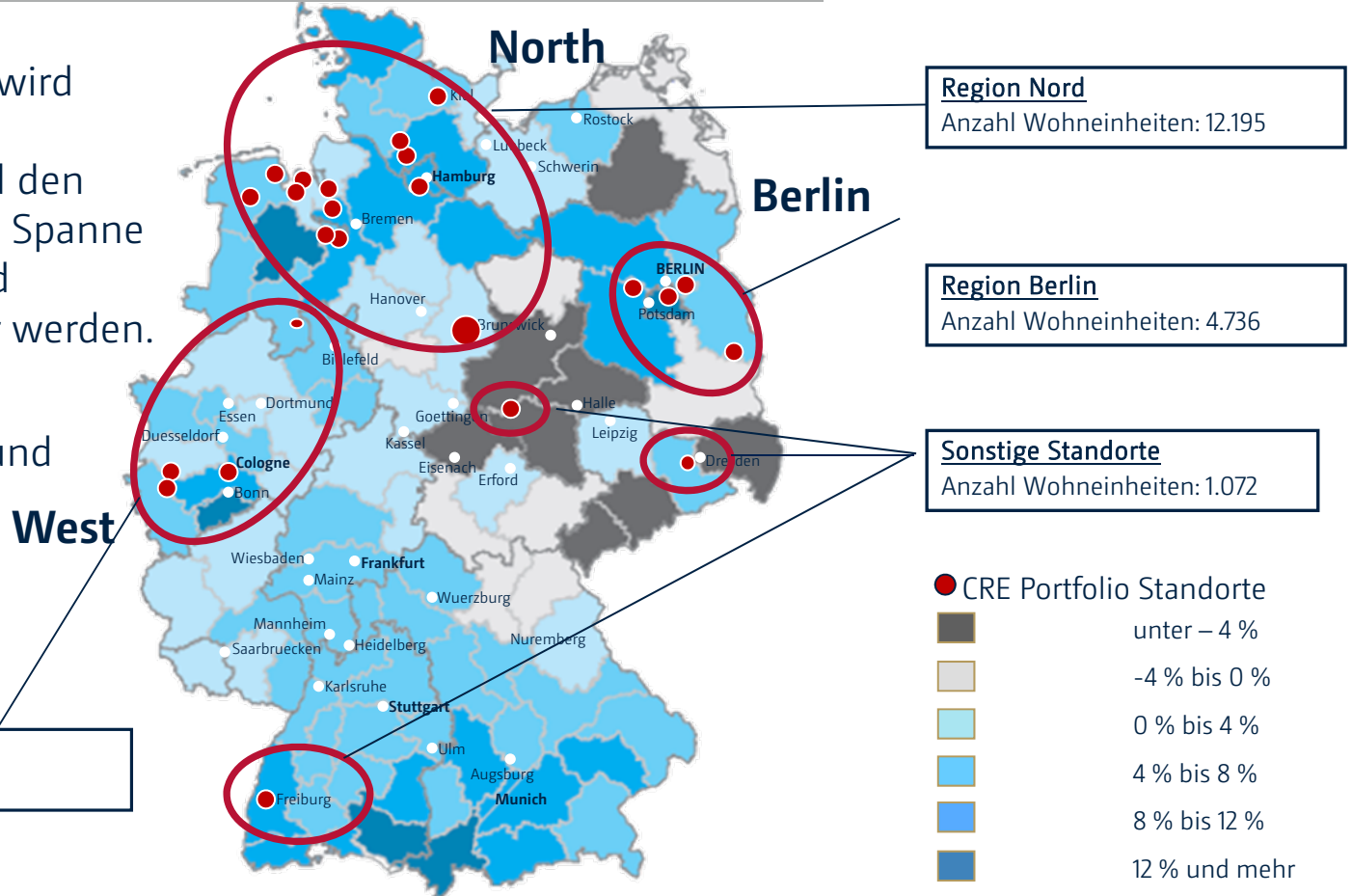


Quelle: Statistisches Bundesamt; LBS Research;

Nachfrage nach Wohnraum bis 2015

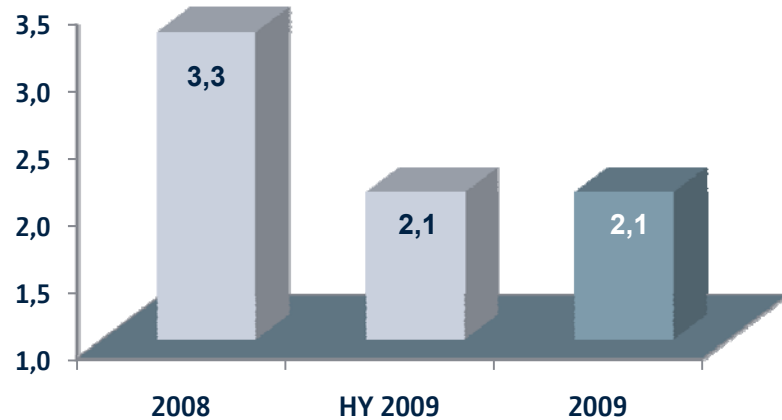
Anzahl der Haushalte wird besonders in den Metropolregionen und den Stadtgebieten steigen. Spanne zwischen Angebot und Nachfrage wird größer werden.

Folge sind steigende Durchschnittsmieten und höhere Preise für Wohnimmobilien



(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34

Assets under Management (in EUR Mrd.)



- Assets under Management sind mit EUR 2,1 Mrd. in 2009 stabil geblieben
- AM Umsatz sank um 22,8 % auf EUR 7,3 Mio. yoy; davon EUR 2,6 Mio. in Q4 2009.
- Q4 2009 zeigt erste Verbesserungen von Erträgen und Gewinnen. Q4 – erstes Quartal mit positivem Ergebnis von EUR 0,4 Mio.
- Restrukturierungskosten von EUR 0,7 Mio. , verursacht durch Schließung des Standorts Düsseldorf und Ausgleichzahlungen.
- Neuakquisitionen (EUR 470 Mio. in 2009) und neue “German Workout Platform”
- Erstes Workout Mandat von RBS mit rund 74.000 qm Gewerbefläche

(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34

Portfolio	Erhöhung des Werts unserer Bestände durch Sanierungs- und energetische Modernisierungsmaßnahmen. Investitionsvolumen EUR 7,0 - 8,0 Mio.
Portfolio Wachstum	Erfolgreiche Nutzung der Chancen auf dem Deutschen Wohnimmobilienmarkt. Selektive Verkäufe stabilisierter Portfolios sowie Privatisierungen (Volumen rund EUR 20 - 30 Mio.) Akquisition von Wohnimmobilienportfolios in Stadtregionen zur Stärkung des Eigenbestands.
NRI/NOI	Stetiger Anstieg der Mieteinnahmen (NRI) durch Leerstandsreduktion und Umsetzung von Mietsteigerungen. Daraus resultiert ein Anstieg des Net Operating Income (NOI) für 2010.
Cashflow	Kontinuierliche Verbesserung des Cashflow durch Mietsteigerung und Leerstandsreduktion sowie der Stabilisierung von liquiden Einnahmen aus unserem Wohnimmobilienportfolio.
Ertrag	Moderates Wachstum im Vergleich zum letzten Jahr.

Ertragslage

CRE Asset Management zurück in Gewinnzone.

Asset Management

Akquisition neuer Mandate, besonders im Wohnimmobilienbereich mit Anstieg der Assets under Management und wiederkehrenden Einnahmen.

Privatisierung

Stabilisierung unseres Privatisierungsgeschäfts, insbesondere dem Einzelvertrieb für Dritte.

Aktienkurs

Weitere Reduktion des Abschlags auf den NAV von EUR 10,16 pro Aktie durch operative Performance.



Moderates Wachstum



Stärkung des eigenen Wohnportfolios



Verbesserung des Cashflows

CRE represents defensive value at deep discount with growth perspective

(1)	Unternehmens & Business Highlights 2009	Seite	3
(2)	Eckdaten Finanzen 2009	Seite	7
(3)	Finanzen 2009	Seite	12
(4)	Wohnimmobilienportfolio und Marktüberblick	Seite	20
(5)	Status Quo CRE Asset Management	Seite	28
(6)	Ausblick	Seite	30
(7)	Appendix	Seite	34

Region Nord
 Miete: EUR 4,13 – 4,57
 Miete nach Modernisierung: EUR 5,20 – 7,50
 Qualität der Wohnungen:
 - Energetische Sanierung 14 %
 - Marktdurchschnitt 86 %
 Anzahl Wohneinheiten: 12.195

Nord

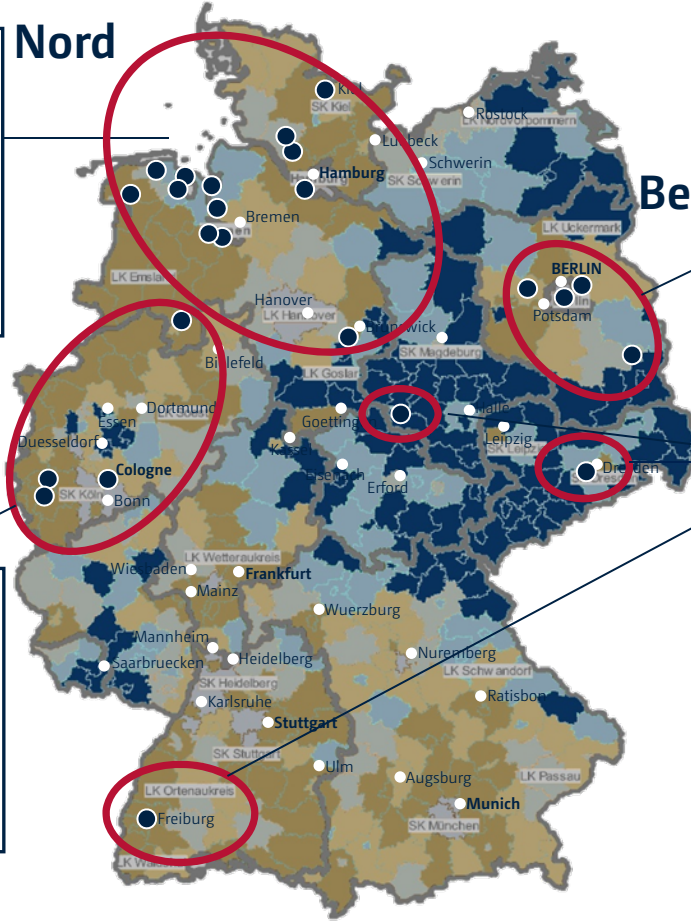
Region Berlin
 Durchschnittsmiete: EUR 4,60
 Nach Mietanpassung: EUR 5,10 – 6,50
 Qualität der Wohnungen
 - Energetische Sanierung 90 %
 - Marktdurchschnitt 10 %
 Anzahl Wohneinheiten: 4.736

Berlin

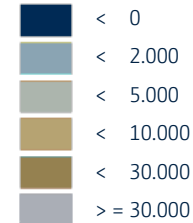
Sonstige Standorte
 Miete: EUR 4,24 – 5,11
 Nach Mietanpassung: EUR 4,58 – € 5,58
 Qualität der Wohnungen :
 - Energetische Sanierung 57 %
 - Marktdurchschnitt 43 %
 Anzahl Wohneinheiten: 1.072

Region West
 Durchschnittsmiete: EUR 5,09
 Nach Mietanpassung: EUR 5,45
 Qualität der Wohnungen :
 - Energetische Sanierung 84 %
 - Marktdurchschnitt 16 %
 Anzahl Wohneinheiten: 591

West



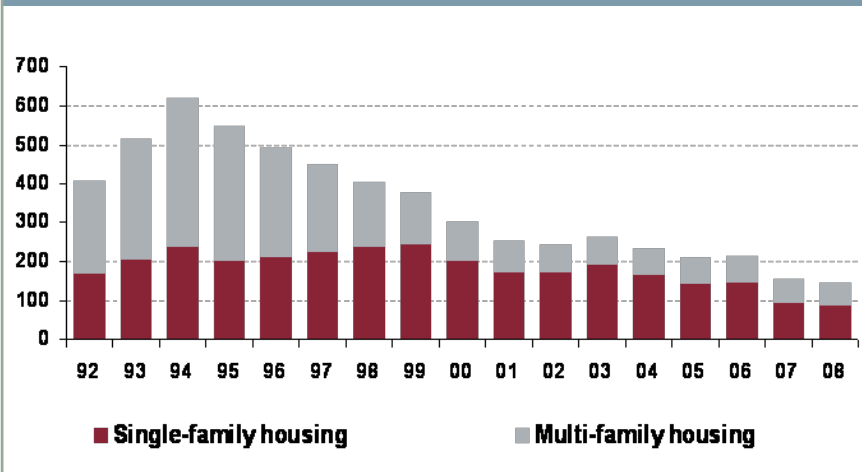
Wohnungsmarkt
 Vorhersage für Nachfrage an Wohneinheiten von 2008 bis 2025



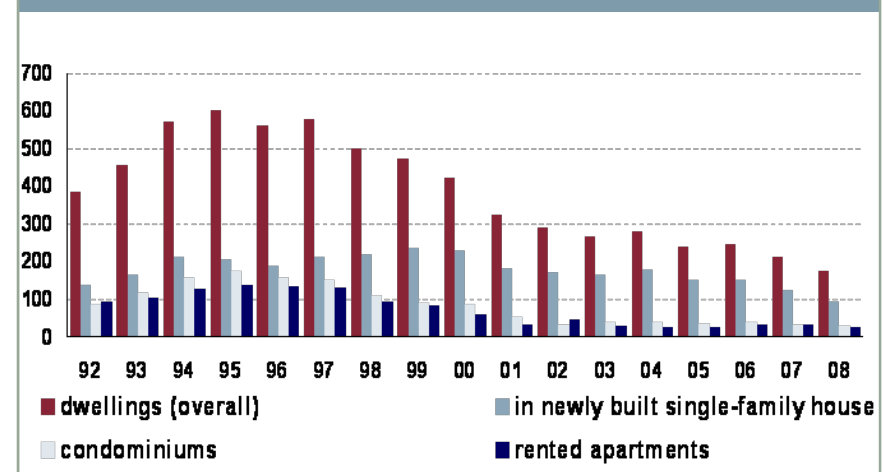
Quelle: Pestel-Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“

Fehlendes Angebot von Neubauten fördert nachhaltiges Asset Management der bestehenden Bestände

Anzahl der Baugenehmigungen sinkt (in Tausend)



Anzahl der Bauabschlüsse (in Tausend)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Colonia Real Estate AG

Finanzkalender

30. März 2010	Bilanzpresskonferenz 2009
12. Mai 2010	Q1 Zahlen 2010
24. Juni 2010	Hauptversammlung, Köln

Für aktuelle Informationen schauen Sie bitte auf unsere Website www.cre.ag

Colonia Real Estate AG

Claudia Kellert

Leiterin Investor Relations & Communication

Zeppelinstraße 4 – 8, 50667 Köln

Tel: +49 (0)221. 71 60 71-0, Internet: www.cre.ag, E-Mail: c.kellert@cre.ag

Wichtiger Hinweis: Zukunftsgerichtete Aussagen

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.