

Hauptversammlung 2006



Die Rede von Herrn Stephan Rind,
Vorsitzender des Vorstands
und Herrn Klaus Reichert,
Vorstand Finanzen der
Colonia Real Estate AG

Köln, 6. Juni 2006
– Es gilt das gesprochene Wort –

Rede des Vorstandsvorsitzenden Stephan Rind

Guten Morgen, meine sehr verehrten Damen und Herren,

im Namen des Vorstandes begrüße ich herzlich die zahlreich vertretenen Aktionäre des Unternehmens sowie unsere Gäste und die Vertreter der Presse zur ordentlichen Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG. Wir freuen uns über Ihr großes Interesse an unserem Unternehmen.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 2

Ein historisches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Es ist uns gemeinsam gelungen, innerhalb von weniger als drei Jahren aus einem leblosen Börsenmantel einen der wachstumsstärksten Immobilienkonzerne in Deutschland zu schmieden. Die Colonia Real Estate AG konnte in allen relevanten Finanzkennzahlen erhebliche Steigerungen erzielen. Die positive Geschäftsentwicklung wurde im 1. Quartal eindrucksvoll fortgesetzt. Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in der hervorragenden Kursentwicklung wieder. Mit einem Kurszuwachs von 805% war die Colonia Real Estate AG die erfolgreichste Immobilienaktie Deutschlands, die zweiterfolgreichste weltweit.

Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung im September 2005 haben wir eine solide Basis für unsere zukünftige Geschäftsentwicklung gelegt und sehen mit großem Optimismus auf das laufende Geschäftsjahr.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 3

Zu unseren Geschäftszahlen im Einzelnen: Die Bruttoumsatzerlöse erhöhten sich auf EUR 39,9 Mio. gegenüber EUR 0,8 Mio. im Vorjahr. Die Nettoerträge erhöhten sich auf EUR 19,6 Mio. von EUR 0,8 Mio. im Vorjahr und erstmalig nach der Umstrukturierung der Gesellschaft stieg der Gewinn nach Steuern auf EUR 6,8 Mio. nach einem Vorjahresverlust von EUR 0,6 Mio. Die Bilanzsumme verfünffachte sich annähernd auf EUR 141,5 Mio. und das Eigenkapital verzehnfachte sich auf EUR 32,4 Mio. von EUR 3,2 Mio. im Vorjahr.

Mein Vorstandskollege Herr Reichert hat im späteren Verlauf dieses Vortrages das Vergnügen, Ihnen weitere Details der Finanzlage unseres Unternehmens zu erläutern.

Die Leistungen zeigen deutlich, dass wir mit der richtigen Strategie zum richtigen Zeitpunkt bestens positioniert sind. Und das wir die Mitarbeiter haben, die diese Strategie tagtäglich umsetzen. Sie sind unser wichtigstes Kapital. An dieser Stelle daher auch mein ganz besonderer Dank für den unermüdlichen Einsatz des gesamten Teams.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 4

Welches Leitbild prägt unser Unternehmen. Wir wollen nicht mehr und nicht weniger Marktführer für opportunistische Immobilien und Asset Management in Deutschland werden. Dafür arbeiten wir hart. Mit der mehrheitlichen Beteiligung an der Resolution GmbH und der Gründung der CRE Fonds GmbH in diesem Jahr haben wir das

Fundament für einen integrierten Immobilienkonzern gelegt. Investments und professionelles Management für uns und für unsere Kunden „aus einer Hand“ ist die Vision, der wir einen großen Schritt näher gerückt sind. Diese Vision wird zur Realität. Und diese Realität schafft Mehrwert für unsere Aktionäre.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 5

Die Kapitalmärkte haben diese Strategie verstanden und unsere Umsetzung belohnt. Das die Colonia Real Estate AG mit einem Kursanstieg von 805% die erfolgreichste Immobilienaktie Europa's in 2005 wurde, haben wir auch Ihnen zu verdanken. Jeder einzelne Aktionär war ein Teil dieses Erfolges. 96% der Aktionäre haben im letzten September ihre Bezugsrechte zu EUR 23,75 je Aktie ausgeübt. Ein wahrhaft eindrucksvolles Commitment. Vergleichindices wie den SDAX oder die europäischen Immobilienindices haben wir deutlich hinter uns gelassen. Die Aufnahme in den SDAX im März diesen Jahres und die bevorstehende Aufnahme im international renommierten GPR 250 Index im Juli 2006 sind die konsequente Folge unseres Geschäftserfolges und unserer transparenten Investor Relation Tätigkeit. Der avisierte Aktiensplitt im Verhältnis 4:1, der heute zur Abstimmung steht, dient der Erhöhung der Attraktivität unserer Aktie insbesondere für Privatanleger und soll die Handelbarkeit unserer Aktie weiter erhöhen. Mit einem durchschnittlichen Handelsvolumen vom EUR 1,2 Mio. und Spitzenwerten von über EUR 10 Mio. gehört die Colonia Real Estate AG zu den liquidesten Immobilienaktien in Deutschland.

Aber die Reise ist noch lange nicht zu Ende. Das Marktumfeld für Immobilienaktien ist nach wie vor sehr positiv. Erstmals in der jüngeren Historie werden Immobilien AG's als neue Assetklasse angesehen. Als Beimischung zu traditionellen Aktienportfolio's gewinnen Immobilienaktien insbesondere im Ausland zunehmend an Bedeutung. Dieser Trend ist nach unserer Meinung und nach vielen Einzelgesprächen mit renommierten Fondsmanagern nachhaltig und unumkehrbar. Diese Entwicklung hat gerade erst eingesetzt und transparente, auf offene Kommunikation setzende Unternehmen werden in Zukunft davon profitieren. Das zeigt auch das laufende Jahr. Die Aktie der Colonia Real Estate AG gehört auch in diesem Jahr zu den Spitzenperformern im Immobiliensektor europaweit.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 6

Der Free Float hat sich auf erfreuliche 55% erhöht. Und mit der Cominvest, der Fondstochter der Commerzbank und der DIT, der Fondstochter der Dresdner Bank/Allianz Gruppe haben wir zwei renommierte Kapitalanlagegesellschaften als Großaktionäre gewinnen können.

Um unsere Mitarbeiter am Erfolg teilhaben zu lassen und auch in Zukunft Spitzentalente aus der Immobilienbranche für unser Unternehmen gewinnen zu können, haben wir unser Mitarbeiteroptionsprogramm im letzten Jahr aufgelegt. Dieses Programm ist im Zuge des hohen Wachstums und der Vielzahl an neuen, hochqualifizierten Mitarbeitern zum größten Teil bereits ausgeschöpft. Um auch in Zukunft Talente langfristig an unser dynamisches Unternehmen binden zu können bitten wir Sie, verehrte Aktionäre, dieses Programm heute aufzustocken.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 7

Wie stellt sich unser Immobilienportfolio heute dar? Wie im letzten Jahr bereits angekündigt, sehen wir im Bereich Wohnimmobilien aktuell die höchsten Potentiale und Renditen. Hier haben wir selektiv zugekauft. Der Anteil der Wohnimmobilien an unserem gesamten Bestand macht zur Zeit 71% aus. Unser Ziel für dieses Jahr ist es, 15 – 20.000 Wohnungen am Jahresende zu besitzen. Damit würden wir die kritische Masse erreichen, um Anfang 2007, sollte der deutsche REIT beschlossen werden, eine eigne Wohnungstochter als separate Gesellschaft an die Börse zu führen.

Das Marktsegment mit der zweithöchsten Priorität ist für uns in den kommenden 2 Jahren der Bereich Einzelhandelsimmobilien. Erstmals seit 5 Jahren zeigen die Einzelhandelsumsätze und das Verbrauchervertrauen einen positiven Trend in Deutschland. Wir gehen davon aus, dass diese Trendumkehr nachhaltig sein wird. Die Mietverträge im Einzelhandel sind hierzulande so aufgebaut, dass der Eigentümer eine Grundmiete und darüber hinaus eine Beteiligung am Umsatz erhält. Sollte der Einzelhandelsbereich also in Zukunft Umsatzzuwächse erzielen, so erwerben wir als Vermieter eine Kaufoption mit einer entsprechenden Grundmiete.

Ein kurze Anmerkung zur gegenwärtigen REIT Situation: Die aktuelle Diskussion um den deutschen REIT halten wir für absurd und rein politisch motiviert. Der Ausverkauf des deutschen Wohnungsbestandes an ausländische „Heuschrecken“ auf dem Rücken der Mieter entbehrt jeder faktischen Grundlage. Immerhin sind in den letzten 2 Jahren 600.000 Wohnungen an vorwiegend ausländische Investoren verkauft worden. Auch ohne REIT. Zum anderen ist das deutsche Mietrecht das wohl restriktivste Mietrecht weltweit. Und dies wird auch durch den Verkauf der Wohnungen nicht tangiert. Im Gegenteil: Käufer großer Wohnungsbestände müssen sich in der Regel einer umfangreichen Sozialcharta unterwerfen, die die Mieter über das strenge Mietrecht hinaus zusätzlich vor willkürlichen Mieterhöhungen oder Kündigungen schützen. Letztendlich sind es doch die regelmäßigen Mieteinnahmen und der daraus resultierende Cash Flow, die einen Käufer motivieren teilweise Milliarden zu investieren.

Wie schrieb die FTD in der letzten Woche: „REITs sind keine Heuschrecken“ und für den deutschen Kapital- und Immobilienmarkt wäre der REIT ein notwendiges und belebendes Element. Denn sollte die Bundesregierung in dieser Sache zögern, wird das Kapital sich andere Wege im Ausland suchen. Die Märkte wachsen zusammen, ob mit oder ohne Berlin. Auch die Colonia Real Estate analysiert zurzeit mögliche Optionen, sollte der G-REIT scheitern, auch wenn wir davon überzeugt sind, dass die Vernunft siegt und der REIT zum 1. Januar 2007 in Deutschland eingeführt wird.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 8

Was macht nun den Unterschied zwischen der Colonia Real Estate AG und anderen Wettbewerbern. Viele **sagen**, dass sie sich auf kleinere Portfolio's fokussieren um bessere Renditen einzukaufen. **Aber wir tun es.** In der aufgeführten Grafik sehen Sie eine Zusammenstellung der großen Wohnportfoliotransaktionen der letzten 3 Jahre. Die Kaufpreise sind einmal als Kaufpreisfaktor auf die Nettojahresmiete und dann mit dem Durchschnittsankaufspreis pro qm gerechnet. Sie können deutlich erkennen, dass wir in den letzten Jahren deutliche Preisanstiege zu verzeichnen hatten.

Im Gegensatz dazu ist es der Colonia Real Estate AG gelungen, zu durchschnittlich dem 8,5fachen der Jahresnettomiete einzukaufen (dies entspricht etwa einer Bruttorendite von 11,76% p.a.) und zu einem Durchschnittspreis von EUR 378,- je qm. Und diese Zahlen beziehen sich wohlgerneht auf alle bisherigen Wohnungsankäufe, also auch die in diesem Jahr erfolgten.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 9

Die wesentlichen Transaktionen des vergangenen Jahres waren in erster Linie der Kauf des „Grasmus“ Portfolio's von der Cerberus Gruppe. Rund 3.500 WE an neun Standorten in Norddeutschland mit einem Transaktionsvolumen von EUR 88 Mio. Die Anfangsrendite betrug 13,05% p.a. bei einer Leerstandsquote von rund 11%. Auf Basis eines Eigenkapitalanteils von 10% erzielte die Colonia Real Estate AG bei einem Fremdkapitalzins von 4,55% eine Eigenkapitalverzinsung von rund 56% p.a.. Als aktiver Portfoliomanager trennten wir uns kurzfristig von dem qualitativ minderwertigsten Teil in Lüneburg. Die 708 Wohnungen in Lüneburg waren das einzige Sanierungsgebiet und repräsentierten zwar nur 20% des Gesamtportfolio's, waren aber für 46% der laufenden Instandhaltungskosten verantwortlich. Mit dem kurzfristigen Verkauf dieses Wohnungspaketes erhöhten wir die Rentabilität des verbleibenden Bestandes deutlich.

Obwohl Lüneburg qualitativ schlechter einzustufen war, als der Rest des Portfolio's erlösten wir einen Verkaufspreis von EUR 23,8 Mio. brutto gegenüber einem Einstand 2 Monate zuvor von EUR 18,2 Mio. Gleichzeitig reduzierten wir im verbleibenden Portfolio die Leerstandsrate von 11% auf heute 6,5% und erhöhten unseren Cash Flow damit nachhaltig. Dies, sehr verehrte Aktionäre, bezeichnen wir als erfolgreiches Immobilien Asset Management.

Mit den Wohnungsportfolien „Bremen“ und „Hamburg“ haben wir im Dezember 2005 bewiesen, dass die hohen Renditen des „Grasmus“ Portfolio's keine Eintagsfliege war. 11,94% Bruttorendite bei „Bremen“ und 12,95% Bruttorendite bei „Hamburg“ sind hervorragende Ergebnisse in einem zunehmend vom Wettbewerb geprägten Marktumfeld. Insbesondere die Übernahme der 1.577 Wohneinheiten in Elmshorn und Itzehoe war für uns eine Referenztransaktion. Hierbei haben wir in einer 8wöchigen Arbeitsgruppe mit der Stadt Elmshorn unsere langfristige Strategie auch bei schwierigen Wohnungsportfolio's umsetzen können. Soziales Quartiermanagement und eine ansprechende Rentabilität für unsere Aktionäre schliessen sich nicht aus. Dies macht uns Mut auch in Zukunft bei sensiblen kommunalen Wohnungsbeständen als mittel- und langfristiger Partner zum Zuge zu kommen.

Auch die Ende April diesen Jahres erworbenen 925 Wohneinheiten im Grossraum Aachen und Dresden weisen bei einem Kaufpreis von EUR 15,7 Mio. und einer Jahresnettomieteeinnahme von rund EUR 2,0 Mio. eine stattliche Bruttorendite von 12,73% auf.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 10

Obwohl wir uns nicht auf die renditeschwächeren A-Lagen fokussieren achten wir beim Kauf von Wohnungsbeständen auf attraktive Mikrolagen. Wie Sie an der Grafik ersehen können, sind die Standorte unserer Wohnungsbestände in vorwiegend

demografisch wachstumsstarken Regionen gelegen. Der durchschnittliche Bevölkerungswachstumsfaktor aller unserer Wohnungsbestände liegt bei + 3,21% über die nächsten 16 Jahre.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 11

Im Bereich Büroimmobilien sind wir nach wie vor sehr selektiv auf der Käuferseite und bevorzugen notleidende, sogen. „distressed“, Situationen auf der Verkäuferseite. Unsere beiden Büroimmobilien hier in Köln die wir im Januar letzten Jahres erworben konnten sind ein Musterbeispiel für eine solche Notlage seitens des Eigentümers. Die Immobilie „Ferdinand-Porsche Str.“ ist erst 2001 für Baukosten von ca. EUR 16,2 Mio. entstanden.

Der Eigentümer hatte 2 Banken gegenüber weitere, andere Verbindlichkeiten, die er nur noch mühsam bedienen konnte. In dieser Situation traten wir als Problemlöser auf und kauften die Hypothekendarlehen zu einem attraktiven Diskont von den beteiligten Banken auf und erzielten einen Kaufpreis der rund 40% unter den Gestehungskosten lag und uns eine Bruttorendite von 9,81% sicherte. Die Banken waren zufrieden, mussten sie nicht noch eine weitere notleidende Immobilie in ihren Bestand nehmen und der Verkäufer hatte seine Verbindlichkeiten erfolgreich restrukturiert.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 12

Mit der G:E:B:B: GmbH, einer 100%igen Tochter des Bundesverteidigungsministeriums wurde ein indexierter Mietvertrag über das gesamte Gebäude bis 2012 abgeschlossen.

Diese beispielhaften Transaktionen zeigen eindrucksvoll den Erfolg unseres Geschäftsmodells. 60-70% unserer Einkäufe optimieren wir mit geplanten Haltezeiten von bis zu 8 Jahren. Bei 30-40% nutzen wir unsere günstigen Einkaufspreise um Gewinne zu realisieren. Das zuvor genannte Lüneburg ist ein Beispiel für unser aktives Portfoliomanagement. Ca. 20% unseres Wohnungsbestandes ist privatisierungsfähig. Hier werden wir auf 3 – 4 Jahre sozialfreundliche Mieterprivatisierungen vornehmen. Sie sehen, verehrte Damen und Herren, die Colonia Real Estate AG deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab. Stetig wachsende, wiederkehrende Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie zukünftig aus dem Immobilien Asset Management und realisierte Gewinne aus Privatisierung und Blockverkäufen. Eine langfristige Wachstums- und Wertbildungsstrategie in einer Aktie. Dafür steht die Colonia Real Estate AG.

Und wie sich dieses erfolgreiche Geschäftsmodell in unseren Finanzkennzahlen detailliert niedergeschlagen hat, wird Ihnen jetzt unser Finanzvorstand Klaus Reichert erläutern. Ich werde Ihnen im Anschluss an Herr Reicherts Ausführungen einen strategischen Ausblick für das laufende Geschäftsjahr geben.

Rede des Finanzvorstandes Klaus Reichert

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Rind hat Ihnen in seiner Rede die Meilensteine unserer Geschäftstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr vorgestellt. Diese Aktivitäten haben ihren Niederschlag natürlich auch im Konzernjahresabschluss 2005 gefunden, der wie im Vorjahr nach den International Financial Reporting Standards (kurz: IFRS) erstellt wurde.

Sowohl der Jahresabschluss der AG als auch der Konzernjahresabschluss tragen die uneingeschränkte Prüfungsbestätigung des Wirtschaftsprüfers PriceWaterhouseCoopers, Köln.

Der Konzernjahresabschluss und der Ihnen vorliegende Geschäftsbericht sind umfangreicher geworden.

Den Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG haben wir in einem separaten Bericht vorgelegt. Der Geschäftsbericht ist auf unserer Internetseite sowohl in deutscher als auch englischer Sprache abrufbar und kann ebenfalls auf einer CD zur Verfügung gestellt werden.

Erstmalig wurde ein Segmentbericht nach IAS 14 erstellt, den Sie auf den Seiten 67 und 68 des Konzerngeschäftsberichts finden.

Drei Segmente:

- Wohnen
- Hotel und
- Gewerbe

wurden gebildet.

Der Geschäftsbericht hat außerdem ein neues, modernes Erscheinungsbild erhalten. Insbesondere sollte die Übersichtlichkeit und die Lesbarkeit verbessert werden. Ich freue mich, wenn Ihnen die neue Gestaltung ebenfalls gefällt.

Welche sind nun die wesentlichen Aktivitäten, die den Konzernjahresabschluss geprägt haben?

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 15

1. Im April 2005 der Erwerb der Gewerbeimmobilien in Köln-Porz durch die Colonia Real Estate AG;
2. Im Juli 2005 der Kauf von 94% der Gesellschaftsanteile an der Grasmus Holding B.V., Baarn/NL und im September 2005 der Verkauf eines Teilportfolios durch die Grasmus Holding B.V.
3. Mehrere Kapitalmaßnahmen;
4. Gründung mehrerer Tochtergesellschaften;

Ich komme zum 1. Punkt:

Die an eine Gesellschaft des Bundesverteidigungsministeriums langfristig vermietete Gewerbeimmobilie in Köln-Porz verursachten Anschaffungskosten in Höhe von EURO 10,9 Mio.

Nachdem es sich nicht um eine eigengenutzte Immobilie handelt, war sie nach IAS 40 den Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden, zuzuordnen und zum Bilanzstichtag mit ihrem Marktwert zu bilanzieren. Wir haben ein Wertgutachten von einem unabhängigen vereidigten Sachverständigen zum Stichtag anfertigen lassen. Mit dem bestätigten Wert von EURO 13,2 Mio. wurde die Immobilie angesetzt. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und Marktwert war dem Ertrag nach Abzug der darauf entfallenden Steuern aus Einkommen zuzuführen. Die Immobilie hat seit dem Eigentumsübergang im April 2005 bis zum Jahresende Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 689,5 erzielt (siehe hierzu Erläuterung 25 Segmentberichterstattung auf Seite 67 des Geschäftsberichts).

Zur Finanzierung hat die Colonia Real Estate AG ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von EURO 10 Mio. aufgenommen. Es wird regelmäßig getilgt. Der ursprünglich variable Zinssatz wurde zwischenzeitlich über die gesamte Darlehenslaufzeit zinsgesichert.

Detaillierte Informationen zu den Finanzschulden des Konzerns können Sie den Erläuterungen Nr. 14 Finanzschulden auf den Seiten 58 bis 60 entnehmen.

Zum 2. Punkt:

Die Bilanzierung des Erwerbs der Anteile an der Grasmus Holding B.V. stellte im Gegensatz zum soeben beschriebenen Kauf der Kölner Immobilie wesentlich höhere Anforderungen.

Während sich in der Einzelbilanz der Colonia Real Estate AG der Erwerb der Geschäftsanteile mit ihrem Kaufpreis unter der Bilanzposition Finanzanlagen wieder findet, war in der IFRS-Konzernbilanz ein umfangreicher Bilanzierungsprozess notwendig. In der Konzernbilanz werden nicht die Geschäftsanteile bilanziert, sondern sämtliche Aktiva und Passiva der erworbenen Gesellschaft. Wesentlicher Vermögenswert der Grasmus Holding B.V. war und ist das Immobilienportfolio „Friesland“ in Norddeutschland mit zum Zeitpunkt der Übernahme per 1. Juli 2005 3.488 Wohneinheiten an 9 Standorten.

Sowohl das Vermögen als auch die Verbindlichkeiten mussten per 1. Juli 2005 einer Erstkonsolidierung auf Basis des Kaufpreises unterzogen werden. Zum Bilanzstichtag erfolgte eine Marktbewertung des Portfolios unter Berücksichtigung des Verkaufs eines Teils des Portfolios in Lüneburg. Dazu diente ein Wertgutachten einer renommierten, international tätigen Immobilienbewertungsgesellschaft.

Während die Grasmus Holding B.V. aus dem Verkauf Lüneburg einen Bruttoüberschuss von EURO 9,8 Mio. erzielte, kam daraus in der Konzernbilanz ein Ertrag in Höhe von EURO 3,5 Mio. an. Aus der Differenz zwischen Erstkonsolidierungswert und Marktwert für den verbliebenen Bestand ergab sich ein Ertrag in Höhe von EURO 6,1 Mio.

Zur Finanzierung des Anteilskaufs nahm unsere Gesellschaft bei einer Londoner Bank eine Zwischenfinanzierung über EURO 10 Mio. auf, die bereits im Oktober 2005 wieder aus dem Liquiditätszufluss der im September durchgeführten Barkapitalerhöhung zurückgezahlt wurde.

Außerdem hat die Forum European Realty Income Sarl, Luxemburg, eine Gesellschaft der Forum Partners Equity Gruppe, eine Optionsanleihe in Höhe von ebenfalls EURO 10 Mio. gezeichnet. Die Anleihe war ausgestattet mit Optionsrechten zum Bezug von Stück 200.000 Aktien unserer Gesellschaft gegen Zahlung eines Preises von EURO 17,50 je Aktie. Eine erste Tranche von Stück 100.000 Aktien wurde noch Ende des Geschäftsjahres gezogen. Die entsprechende Kapitalerhöhung um EURO 100.000 und die Einzahlung des Agios in Höhe von EURO 1,65 Mio. wurden durchgeführt.

An dieser Stelle möchte ich festhalten, dass die Verantwortlichen der Forum Partners Gruppe mit der Übernahme der Anleihe ein hohes Maß an Vertrauen in eine erfolgreiche Entwicklung unserer Gesellschaft gesetzt haben. Wir freuen uns, dass wir dieses Vertrauen erfolgreich bestätigt haben.

Die genannten Investitionen haben zu einer kräftigen Ausweitung unserer Bilanzsumme geführt.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 16

In der linken Spalte sehen Sie die Konzernzahlen. Die Bilanzsumme hat sich von EURO 28,5 Mio. auf EURO 141 Mio. erhöht.

Der Anteil der Finanzinvestitionen nach IAS 40 beträgt 86,4%, im Jahr 2004 waren es 92%. Der Anteil der liquiden Zahlungsmittel erreichte per Ende 2005 einen Anteil am Vermögen von 12,4% im Gegensatz zum Vorjahr, wo wir nur über einen Anteil von nicht einmal 1% verfügten.

In der rechten Spalte sehen Sie zum Vergleich die Zahlen der AG. Hier ist zu beachten, dass im Zahlenwerk der AG weiterhin der insolvenzbehaftete Geschäftsteil enthalten ist. Sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt rund EURO 5 Mio.

Die Bilanzsumme hat sich von EURO 8,4 Mio. auf EURO 55,6 Mio. erhöht. Das Anlagevermögen erreicht in 2005 72% der Bilanzsumme, im Vorjahr 42,8%.

Die liquiden Mittel der AG beliefen sich auf EURO 9,5 Mio., das sind 17% des Vermögens. Auf das insolvenzbehaftete Vermögen entfielen EURO 807 liquide Mittel.

Die starke Verbesserung der Liquiditätsausstattung im Jahr 2005, die sich auch im Jahr 2006 fortsetzt, hatte ihre Quellen einmal aus dem Verkauf des Teilportfolios Lüneburg durch die Grasmus Holding B,V, zum anderen aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Kapitalerhöhungen.

Damit komme ich zu Punkt 3 der wesentlichen Aktivitäten:

Kapitalmaßnahmen

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 17

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir folgende Kapitalmaßnahmen durchgeführt, die ich in liquiditäts- und eigenkapitalwirksame sowie ausschließlich eigenkapitalwirksame Maßnahmen eingeteilt habe:

Liquiditätswirksam:

1. Barkapitalerhöhung am 29. September 2005 um 682.000 Aktien mit einem Nettomittelzufluss in Höhe von EURO 16,2 Mio.;
2. Barkapitalerhöhung am 19. Oktober 2005 um 100.000 Aktien im Rahmen der Ausübung der Bezugsrechte aus der Optionsanleihe mit einem Nettomittelzufluss in Höhe von EURO 1,75 Mio.

Insgesamt sind somit dem Unternehmen rund EURO 18 Mio. liquide Mittel zugeflossen.

Nicht liquiditätswirksam:

3. Sachkapitalerhöhung am 27. Juni 2005 um 118.000 Aktien durch Umwandlung eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EURO 1,099 Mio.;
4. Sachkapitalerhöhung am 4. Oktober 2005 um 59.200 Aktien im Rahmen des Erwerbs der Grasmus Holding B.V.;
5. Zuführung zu den Rücklagen in Höhe von EURO 1,5 Mio. entsprechend dem nach IFRS ermittelten Wert der Optionsrechte aus der begebenen Optionsanleihe;
6. Zuführung zu den Rücklagen in Höhe von EURO 172.000 aus der Ermittlung des rechnerischen Aufwands im Berichtsjahr 2005 für die im Geschäftsjahr an Vorstand und Mitarbeiter ausgegebenen Aktienoptionen. Der ermittelte Aufwand wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand verbucht, führte jedoch zu keinem Mittelabfluss. Die ausgegebenen Optionen, von denen bisher keine ausgeübt noch verfallen ist, unterliegen einer zweijährigen Wartezeit.

Zur Barkapitalerhöhung am 29. September 2005 möchte ich noch einige ergänzende Anmerkungen machen.

Die Hauptversammlung vom 27.6.2005 hatte zunächst das Grundkapital von EURO 13,05 Mio. auf EURO 2,61 Mio. herabgesetzt, um den bis dahin ausgewiesenen Verlustvortrag aus der insolvenzbehafteten Zeit zu beseitigen und den rechnerischen Anteil je Aktie auf EURO 1,00 am Grundkapital zu schaffen.

Dies war Voraussetzung für die Durchführung der von der Hauptversammlung vom 29. September 2005 beschlossenen Barkapitalerhöhung um Stück 682.000 Aktien. Vorgesehen war, die neuen Aktien den Aktionären zum Bezug anzubieten und nicht ausgeübte Rechte für die Platzierung in der Öffentlichkeit zu nutzen. Dazu ist die Veröffentlichung eines öffentlichen Angebots mittels eines Prospektes notwendig. Der Prospekt stand jedoch aufgrund der langen Genehmigungszeiten beim BaFin und der zwischenzeitlich jeweils neu einzuarbeitenden Geschäftsaktivitäten, wie z. B. der Kauf der Grasmus Holding B.V., nicht rechtzeitig zur Verfügung. Die Platzierung erfolgte daher als Privatplatzierung an die Aktionäre und darüber hinaus an professionelle Investoren. Die Platzierung hatte die HypoVereinsbank München übernommen, die auch die Erstellung des Börsenprospektes begleitet hat. Der im

November 2005 veröffentlichte Prospekt diente der Einführung sämtlicher Aktien unserer Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse in den amtlichen Handel.

Sämtliche durchgeführten Kapitalmaßnahmen haben insgesamt zu folgender Eigenkapitalausstattung von AG und Konzern geführt:

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 18

Das Eigenkapital im Konzern verzehnfachte sich von EURO 3,2 Mio. auf EURO 32,4 Mio. und erreicht damit 22,9% an der Bilanzsumme nach 11,2% im Vorjahr.

Das Eigenkapital der AG erhöhte sich von EURO 2,4 Mio. auf EURO 19,5 Mio. Der Anteil an der Bilanzsumme erhöhte sich von 29% im Jahr 2004 auf 35% im Berichtsjahr.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die finanzielle Lage sowohl der AG als auch des Konzerns gegenüber dem Vorjahr wesentlich verbessert hat und ein Niveau erreicht wurde, das weiteres kräftiges Wachstum in den nächsten Jahren ermöglicht.

An dieser Stelle gilt es zu erwähnen, dass im Februar 2006 eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich platziert werden konnte, die netto rd. EURO 30 Mio. liquide Mittel einbrachte.

Ich komme zu Punkt 4: Tochtergesellschaften

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 19

Zusätzlich zur bereits seit 2004 bestehenden CRE Hotel Immobilien GmbH und der 2005 erworbenen Grasmus Holding B.V. haben wir 2005 die

- CRE Wohnen GmbH, Köln, die
- CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Köln, und die
- CRE Research & Management GmbH, Köln,

gegründet. Sämtliche Gesellschaften wurden mit einem voll eingezahlten Stammkapital von EURO 25.000 ausgestattet. Sie erweitern den Konsolidierungskreis des Konzerns.

Die CRE Wohnen GmbH hat Ende des Jahres 2005 Kaufverträge über den Erwerb von 1956 Wohneinheiten an den Standorten Elmshorn/Itzehoe/Brake und Nordenham zum Preis von rd. EURO 45 Mio. abgeschlossen. Die Verträge waren zum Bilanzstichtag noch nicht bilanzierungsfähig. Ein Volumen von rd. EURO 25 Mio. wurde im 1. Quartal 2006 erfolgreich abgewickelt. Der restliche Teil wird voraussichtlich bis Ende des 2. Quartals 2006 folgen.

Die CRE Gewerbeimmobilien GmbH hat im 1. Quartal 2006 eine gemischt genutzte Immobilie in Köln mit einem Volumen von rd. EURO 5 Mio. erworben. Der Eigentumsübergang wird in Kürze stattfinden.

Die Gründung der Tochtergesellschaften erfolgte auch im Hinblick auf die voraussichtliche Einführung der deutschen REIT's.

Die CRE Research & Management GmbH ist eine Dienstleistungsgesellschaft und hat ebenfalls im 1. Quartal 2006 erste Provisionserlöse erzielt.

Eine weitere neue Konzerntochtergesellschaft ist die Gimag AG, Zug/Schweiz, an der wir 94% des Aktienkapitals erworben haben. Die Gesellschaft besitzt 6% der Anteile am Stammkapital der Grasmus Holding B.V.

Zum Abschluss meiner Erläuterungen komme ich zur Gewinn- und Verlustrechnung. Der Abschluss nach IFRS hat den Vorteil, dass sämtliche Geschäftsvorfälle und die sich daraus ergebenden Zahlen im Jahresabschluss umfassend erläutert werden. Trotzdem möchte ich auf folgendes hinweisen:

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 20

Die Umsatzerlöse in Höhe von EURO 7,7 Mio. stammen zu 65% aus dem Bereich Wohnen, also im Geschäftsjahr aus der Grasmus Holding B.V. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Umsätze dieser Gesellschaft erst ab dem 1. Juli 2005 erfasst worden sind.

Nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen wurde der Verkauf des Teilportfolios Lüneburg, sondern nur der im Konzern angefallene Ertrag unter der Pos. „sonstige betriebliche Erträge“ in Höhe von EUR 3,5 Mio. Der von der Grasmus Holding B.V. erzielte Erlös betrug brutto EURO 23,8 Mio. Daraus verblieb ein Überschuss in der Grasmus Holding B.V. in Höhe von EURO 9,8 Mio.

Im gesamten Jahr 2005 hat die Grasmus Holding B.V. mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von EURO 6,2 Mio. abgeschlossen.

Die CRE Hotel Immobilien GmbH hat mit rund EURO 2 Mio. also mit 26% zum Umsatz aus Vermietung und Verpachtung beigetragen, die Gewerbeimmobilie in Köln mit rund EURO 0,7 Mio. mit 9,1%.

Das Betriebsergebnis erreichte mit rd. EURO 12,9 Mio. eine stolze Größenordnung. 2004 lagen wir noch mit EURO 453.000 im Minus.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 21

In Gesamterträgen dargestellt ergaben sich pro Segment:

für Wohnimmobilien:	EUR 11,5 Mio.
für Hotelimmobilien:	EUR 2,9 Mio.
für Gewerbeimmobilien:	EUR 2,0 Mio.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 22

Auch in der Darstellung des Vermögens zeigt sich der Schwerpunkt der Wohnimmobilien:

Wohnimmobilien	69%
Hotelimmobilien	21%
Gewerbeimmobilien	10%

Ich komme zu den Aufwendungen.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 23

Der Aufwand für das Personal hat sich planmäßig deutlich erhöht und zwar von EURO 0,45 Mio. auf EURO 1,1 Mio. Die Gründe hierfür sind folgende:

- Der Vorstand war erstmals über das gesamte Jahr hinweg mit 3 Personen besetzt;
- Der Vorstand hat erstmalig eine Tantieme für das Geschäftsjahr 2005 erhalten;
- Ab der 2. Jahreshälfte 2005 haben wir neue Mitarbeiter eingestellt, um das explodierende Arbeitsvolumen bewältigen zu können;
- Gemäß IFRS wurden erstmalig die an Vorstand und Mitarbeiter im Jahr 2005 ausgegebenen Aktienoptionen bewertet und als Aufwand in Höhe von EURO 172.000 verbucht.

Ebenfalls eine starke Steigerung haben die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit plus 230% erfahren. Sie sind bis auf EURO 200.000 in der AG angefallen.

Maßgebend hierfür waren vor allem die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung des Börsenprospekts. Ich erinnere daran, dass im vergangenen Jahr die rechtliche Due Diligence zur Notwendigkeit der wirtschaftlichen Neugründung unter Beachtung der entsprechenden Anwendung der Gründungsvorschriften des Aktiengesetzes ergab. Erheblich zu den Aufwendungen hat auch die Aufstellung eines Proforma-Halbjahres-Konzernabschlusses für Zwecke des Prospekts beigetragen. Insgesamt muss der Aufwand von rd. EURO 1 Mio. in Relation zum Volumen der durchgeführten Barkapitalerhöhungen im September 2005 und Februar 2006 mit insgesamt EURO 46 Mio. Emissionserlösen betrachtet werden.

Der Zinsaufwand hat sich planmäßig entsprechend dem gewachsenen Geschäftsvolumen erhöht. Sämtliche langfristigen Verbindlichkeiten sind auf die jeweilige Restlaufzeit zinsgesichert.

Mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von EURO 6,8 Mio. (hier auf der Grafik nochmals die steil aufsteigende Entwicklung) haben wir, so meine ich, eine außerordentliche Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erzielt. Selbst wenn ich das Ergebnis auf das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital von EURO 32,4 Mio. beziehe, erreicht die Eigenkapitalverzinsung 21% nach Steuern. Die Rechnung ist natürlich nicht korrekt, denn das Eigenkapital stand nicht das gesamte Geschäftsjahr zu Verfügung. Denken Sie nur an die Barkapitalerhöhung mit EURO 16 Mio. Erlös Ende September 2005. Die Verzinsung war also tatsächlich wesentlich höher.

Bei der Betrachtung des Ergebnisses pro Aktie bitte ich die Erläuterung Nr. 24 auf den Seiten 66 und 67 zu beachten. Insbesondere die Berechnung des verwässerten Ergebnisses ist eine komplizierte Angelegenheit. Die verwässerte Anzahl der Aktien beinhaltet auch die errechnete Anzahl zu beziehender Aktien aufgrund von ausgegebenen Aktienoptionen. Keine der ausgegebenen Optionen berechnete bisher aufgrund bestehender Fristen zum Bezug von Aktien.

Ich halte daher das unverwässerte Ergebnis mit EUR 2,36 pro Aktien für aussagekräftiger.

Soweit meine Erläuterungen zum Jahresabschluss.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Rede des Vorstandsvorsitzenden Stephan Rind

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 25

Wohin geht die Reise der Colonia Real Estate in den nächsten Jahren? Werden wir die Erwartungen des Marktes in Zukunft erfüllen und weiter mit innovativen Transaktionen überraschen können. Hierzu sage ich Ihnen ein eindeutiges Ja.

Mit der mehrheitlichen Beteiligung an der Resolution GmbH im April diesen Jahres und der Gründung der CRE Fonds Management GmbH haben wir unsere langfristigen Managementkapazitäten strategisch gesichert und setzen auf den Ausbau unserer Dienstleistungsaktivitäten. Damit nutzen wir unsere Chancen bei einem fundamentalen Wandel im größten Immobilienmarkt Europa's, dem Markt wieder einen Schritt voraus zu sein.

Die Resolution GmbH betreut mit Ihren 28 Immobilienspezialisten an 6 zentralen Standorten in Deutschland rund EUR 700 Mio. an Immobilienvermögen. Neben einem signifikanten Anteil des Managements an der Tochter planen wir die Mitarbeiter der Resolution GmbH auch an unserem Aktienoptionsprogramm der Colonia Real Estate AG teilhaben zu lassen. Gleichlaufende Interessen sind hier ein wichtiger Motivationstreiber. Mit Christoph Wittkopp als designierten Sprecher der Geschäftsführung konnten wir einen ausgewiesenen Immobilienspezialisten für die Leitung der Resolution GmbH von der UBS Deutschland gewinnen.

Gleiches gilt für Mario Liebermann, dem ehemaligen Geschäftsführer der DB Real Estate an der Spitze der CRE Fonds Management GmbH. Immobilien Asset Management für Dritte ist die konsequente Ergänzung unserer eigenen Aktivitäten im deutschen Markt. Sei es über transparente, geschlossene Fondsprodukte oder über Einzelprojekte. In einem Marktumfeld in dem täglich neue Investoren aus aller Welt Investitionen tätigen wollen (seit Anfang 2005 investierten Ausländer rund EUR 20 Mrd. in deutsche Immobilien) benötigen sie lokale Spezialisten bei der Betreuung und Umsetzung ihrer Investmentziele. Dieser Markt hat gerade erst begonnen. Die Colonia Real Estate AG und ihre Partner haben in den vergangenen Jahren eindrucksvoll bewiesen, dass sie zur Spitze in ihrem Marktsegment zählen. Die Nachfrage nach diesem Markt hat gerade erst begonnen.

Was bedeutet nun Immobilien Asset Management genau. Auf der aufgeführten Grafik haben wir Ihnen eine Übersicht über die gesamte Palette der möglichen Dienstleistungen gegeben. Von der Akquisition eines Objektes bis hin zum Investment Management und der Überwachung der Haus- bzw. Objektverwalter oder der Projektentwickler bei größeren Umbaumaßnahmen, bis hin zum Exit Management deckt dieser Bereich alles ab.

Von einer üblichen Akquisitionsgebühr über die laufenden Asset Management Gebühr bis hin zur Gewinnbeteiligung bei realisierten Verkäufen reichen die Einnahmen aus diesem lukrativen Geschäftszweig. Ein Geschäftsfeld übrigens, welches in entwickelten Märkten wie den USA, Grossbritannien oder Japan bereits seit Jahren etabliert ist. In Deutschland steckt diese Dienstleistung noch in den Kinderschuhen.

Damit erhöht die Colonia Real Estate Gruppe ihr Gewicht im Markt erheblich ohne selbst mit großen Investitionen aufwarten zu müssen. Gleichzeitig ist dieses Geschäftsmodell hoch skalierbar.

Die aktuelle Unternehmensstruktur der Colonia Real Estate AG zeichnet sich per heute durch eine klare Trennung in den Bereich Investment und Services aus. Auf der Investmentseite haben wir die Trennung in die Untersegmente Wohnen, Gewerbe und Hotels.

Im Dienstleistungsbereich sind wir nun mit den Töchtern Resolution GmbH, Immobilien Asset Management für Dritte, und CRE Fonds Management GmbH, geschlossene Fonds und strukturierte Produkte, bestens aufgestellt und decken die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab.

Mit einem bundesweiten Netzwerk von Niederlassungen sind wir in allen relevanten Märkten mit Spezialisten vor Ort vertreten. Mit blau und gelb erkennen Sie die Standorte der Colonia Real Estate AG Investitionen, orange zeigt die Standorte der von der Resolution GmbH betreuten Immobilien.

Wir erhalten damit nicht nur ein besseres lokales Management unser Immobilien sondern generieren auch deutlich mehr mögliche Investitionsobjekte in ganz Deutschland. Dies führt zwangsläufig zu höheren Renditen und einer besseren Performance für uns und unsere Kunden.

Wie sehen wir nun die Perspektiven für den Immobilien Asset Management Bereich in der nahen Zukunft. Wir schätzen das Nachfragepotential für professionelle Asset Management Dienstleistungen für deutsche Immobilien auf EUR 80 Mrd. in den nächsten 4 Jahren. Mit unserer aktuellen Plattform haben wir das Potential 5, vielleicht 10% Marktanteil zu gewinnen.

Die aktuelle Krise der offenen Immobilienfonds in Deutschland ist noch nicht beendet. Dieses Geschäftsmodell hat sich aus unserer Sicht als nicht zukunftsfähig erwiesen. Die Nachfrage nach transparenten, renditeträchtigen Fondsprodukten wird weiter stark ansteigen. Die stetig wiederkehrenden Einnahmen aus dem gesamten Dienstleistungssektor können nach unseren Planungen Ende 2007 rund ein Drittel der Gesamterlöse des Konzerns ausmachen.

Präsentation zur HV für das Geschäftsjahr 2005 Seite 30

Wie Sie sehen, meine sehr verehrten Damen und Herren, die Colonia Real Estate AG hat noch viel vor. Wir wollen wachsen, wir sind hungrig. Das Umfeld bietet eine historische Chance. Ideen und Innovationen bilden die wesentliche Basis für den Erfolg. Davon haben wir genug.

Zusätzlich verfügen wir über hochmotivierte Mitarbeiter und eine klare Wachstumsstrategie. Und wir befinden uns am Beginn eines fundamentalen Wandels im größten Immobilienmarkt Europas.

Die Vision wird Realität, das Fundament ist gelegt – bauen wir gemeinsam die Zukunft.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.