

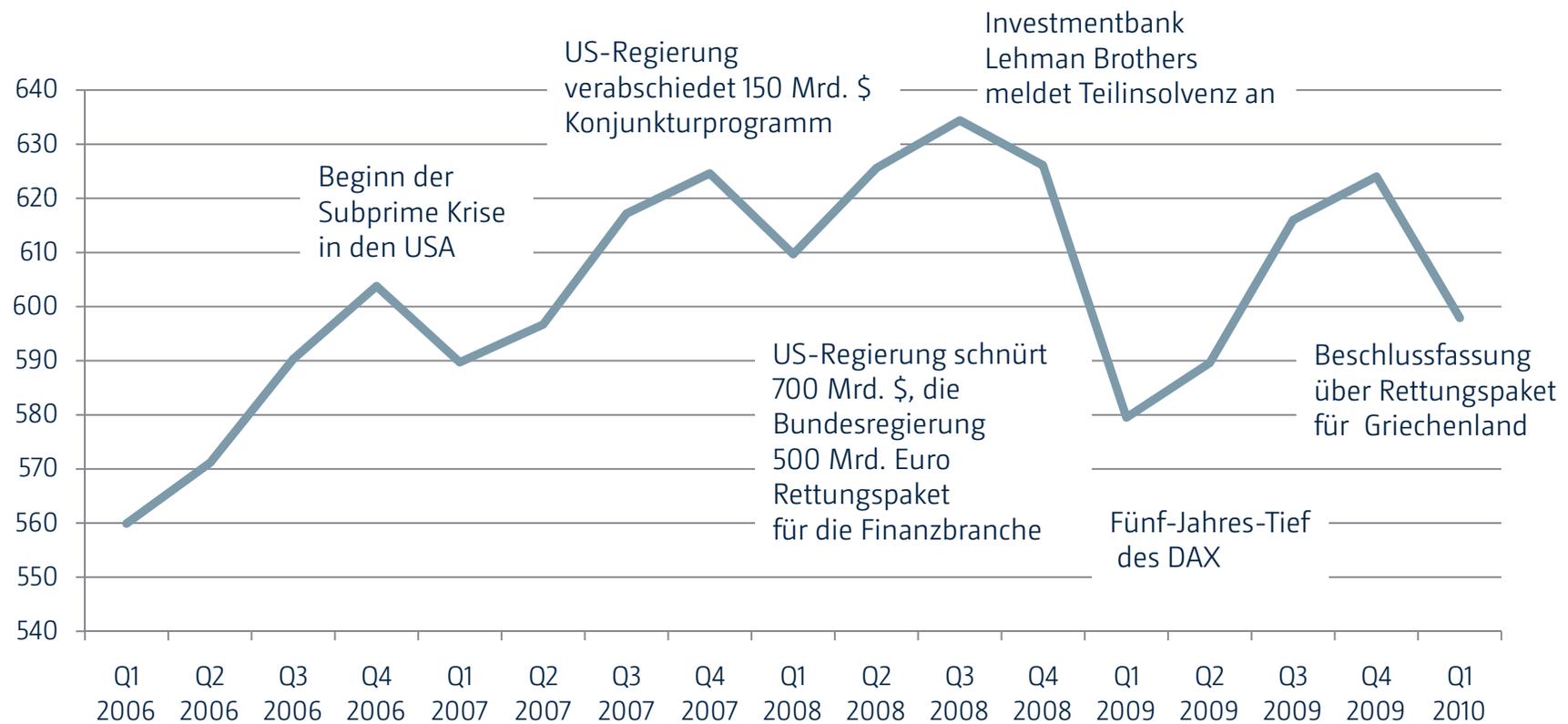


Colonia Real Estate AG

*Next Generation Real Estate*

# *Ordentliche Hauptversammlung 2010*

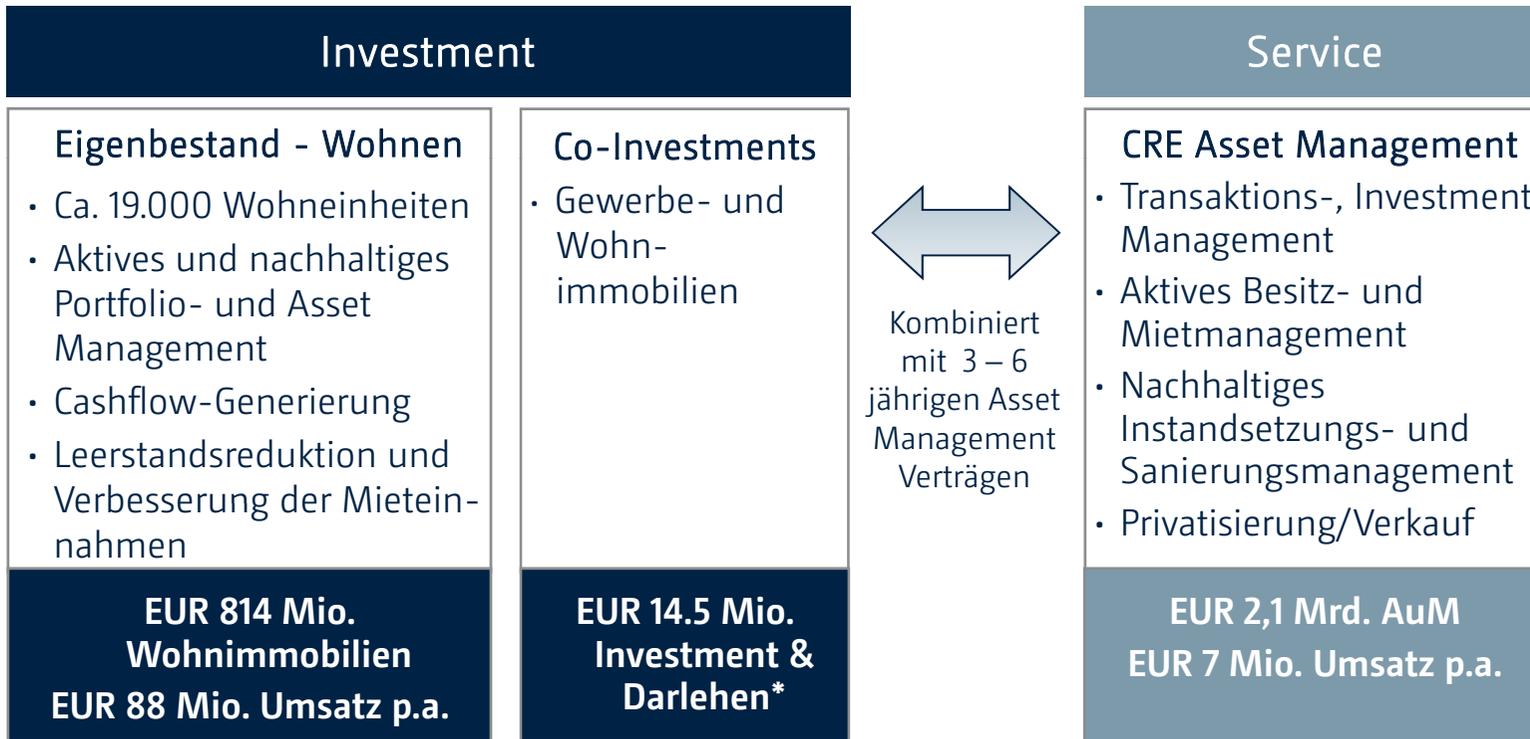
## Bruttoinlandsprodukt zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro (Originalwerte)





# Colonia Real Estate AG

Fokussiertes Geschäftsmodell basierend auf zwei Kernsegmenten



\* Gesellschafterdarlehen

## Nachhaltiges Management unserer Bestände



Colonia Real Estate AG

### Leerstandsquote in %



Nettoergebnis aus der Vermietung von 31,1 Mio. Euro auf 42,0 Mio. Euro erhöht.

Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter mit 4,60 Euro auf vergleichbarem Vorjahresniveau.

## Energieeffizientes und nachhaltiges Asset Management



Colonia Real Estate AG

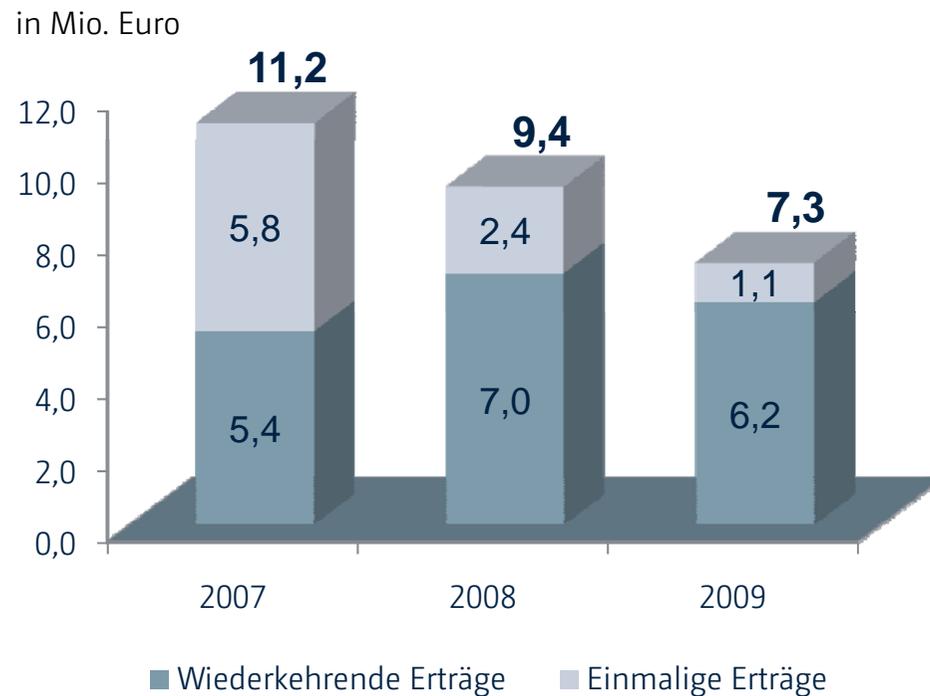


CRE gewinnt den *Immobilien Manager Award* für sein innovatives und nachhaltiges Asset Management von 1.500 Wohnungen in Elmshorn und Itzehoe  
Energieeffiziente und renditeorientierte Revitalisierung eines problembehafteten Portfolios hin zu einem familienfreundlichen Vorzeigevierviertel

- 2006: CRE AG kauft ca. 1.500 Wohnungen in Elmshorn & Itzehoe
- 2007: Energieeffiziente Renovierung der Immobilien; Investitionsvolumen 45 Mio. Euro
- 2008: Signifikante Reduktion der Heizungs- und Nebenkosten für die Mieter sowie Halbierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes
- Reduzierung des Leerstandes von 29,4 % auf unter 10 % (Ziel: unter 5 %); Durchschnittsmiete pro qm für Neuvermietungen steigt von 4,73 auf 5,44 Euro/qm
- Neugestaltung der Außenflächen und Implementierung von Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Integration



### Aufteilung Erträge Asset Management

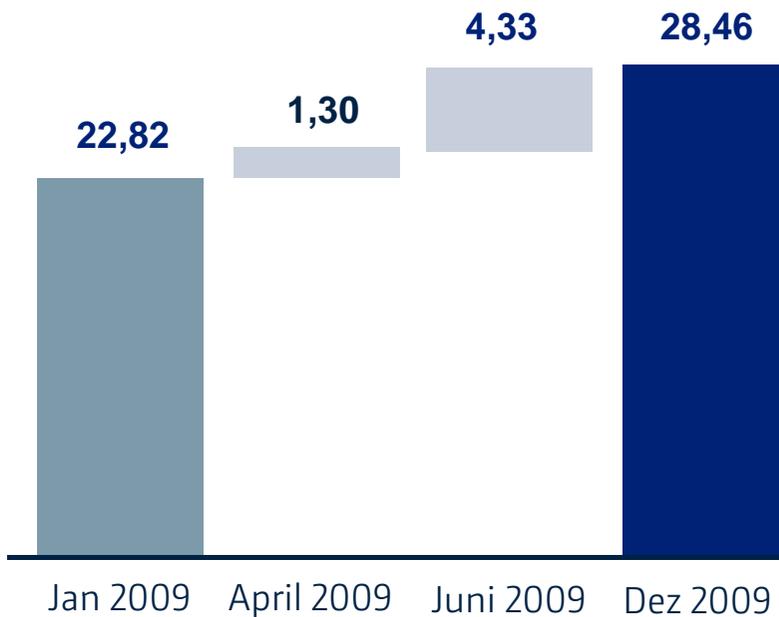


Vermietung von 99.000 qm  
Gewerbefläche und 2.500  
Wohneinheiten.

Verkauf von 980 Wohnungen –  
davon 381 einzelne  
Apartments und 599  
Wohneinheiten in  
kleinteiligen Blockverkäufen.

## Entwicklung Anzahl Aktien

in Mio. Stück



**Barkapitalerhöhung** durch die Ausgabe von 1,3 Mio. neuer Aktien. Ausgabepreis der Aktien 2,77 Euro erzielten Zuflüsse von 3,6 Mio. Euro

**Umwandlung von Optionen** in Aktien – insgesamt wurden 6,5 Mio. Optionen in 4,3 Mio. neue CRE-Aktien gewandelt. Bruttoerlös von 13,0 Mio. Euro

Aktienkurs und SDAX Entwicklung

in Euro

in Punkten (indexiert)



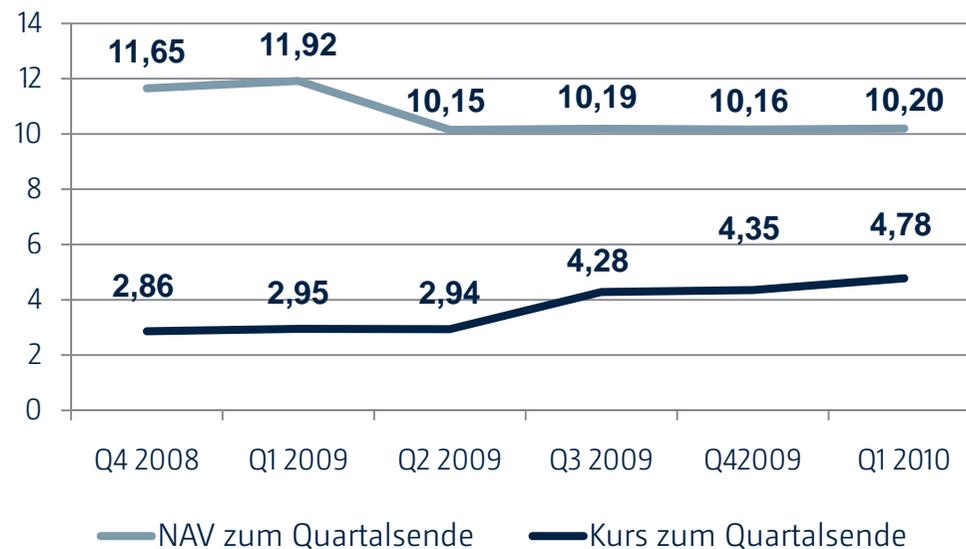
## Aktienkurs und Net Asset Value



Colonia Real Estate AG

### Aktienkurs – Net Asset Value pro Aktie

in Euro



Differenz zwischen Aktienkurs und Net Asset Value (Netto-Vermögenswert) pro Aktie schließt sich nur sehr langsam. Immer noch Differenz von mehr als 50 %.



Colonia Real Estate AG



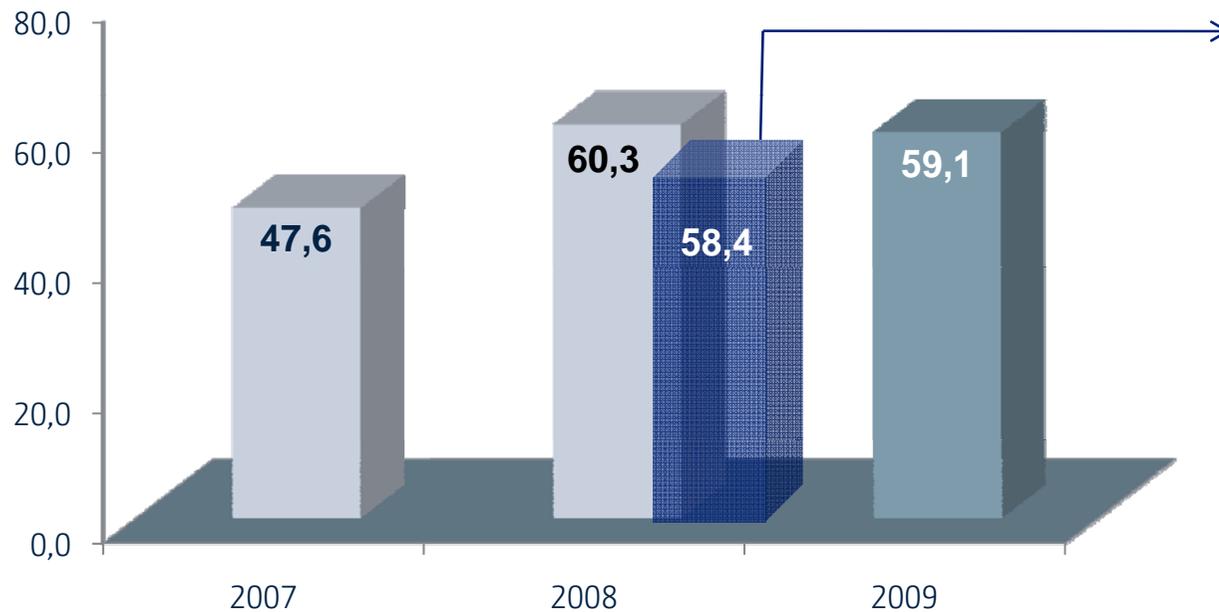
# Nettomieteinnahmen



Colonia Real Estate AG

## Nettomieteinnahmen (Net Rental Income)

in Mio. Euro



Nettomieteinnahmen 2008 ohne Mieten aus den Hotelimmobilien. Verkauf der drei Hotelimmobilien im November 2008.

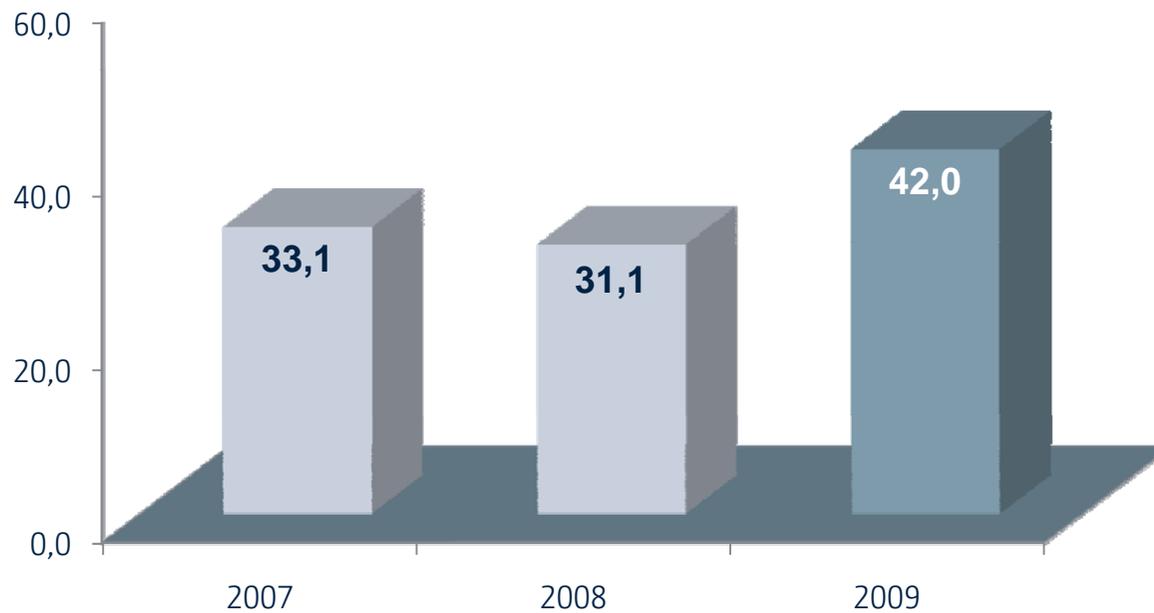
## Ergebnis aus der Vermietung



Colonia Real Estate AG

### Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income)

in Mio. Euro



Auch aufgrund deutlich verminderter Betriebskosten, Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung um 35,2 %.

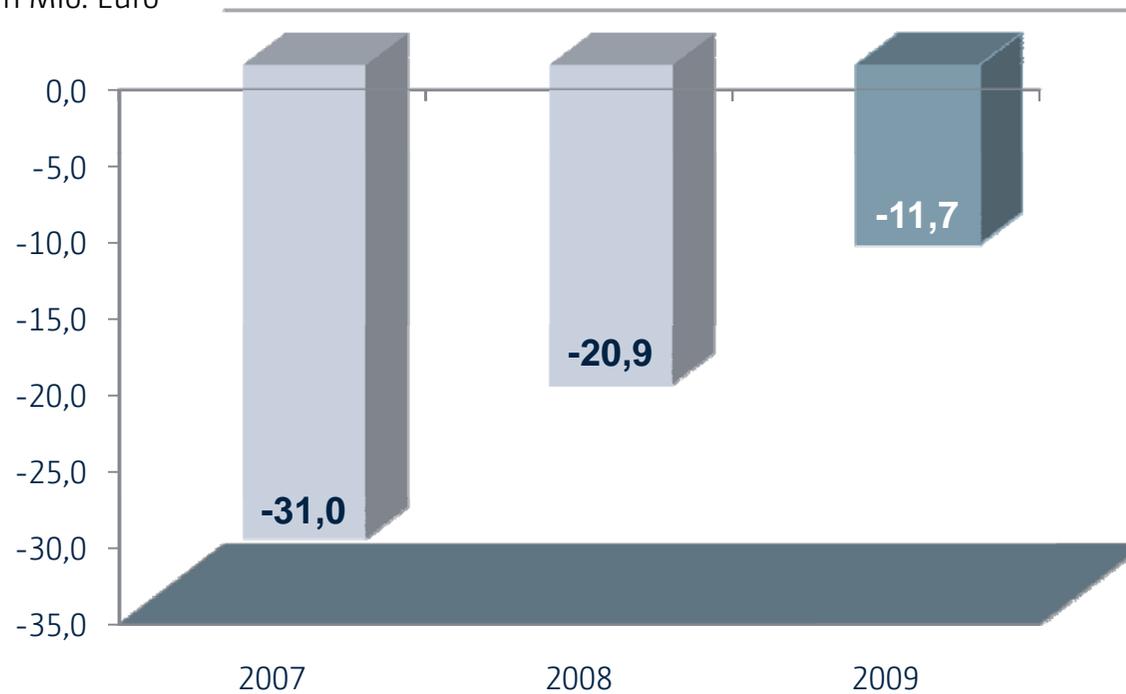
## Verwaltungskosten

CRE

Colonia Real Estate AG

### Verwaltungskosten

in Mio. Euro



Nach Reduzierung der Verwaltungskosten um 30 % in 2008 nochmalige Senkung um 44 % in 2009.

Zielkorridor von 12,0 bis 12,5 Mio. Euro sogar unterschritten.

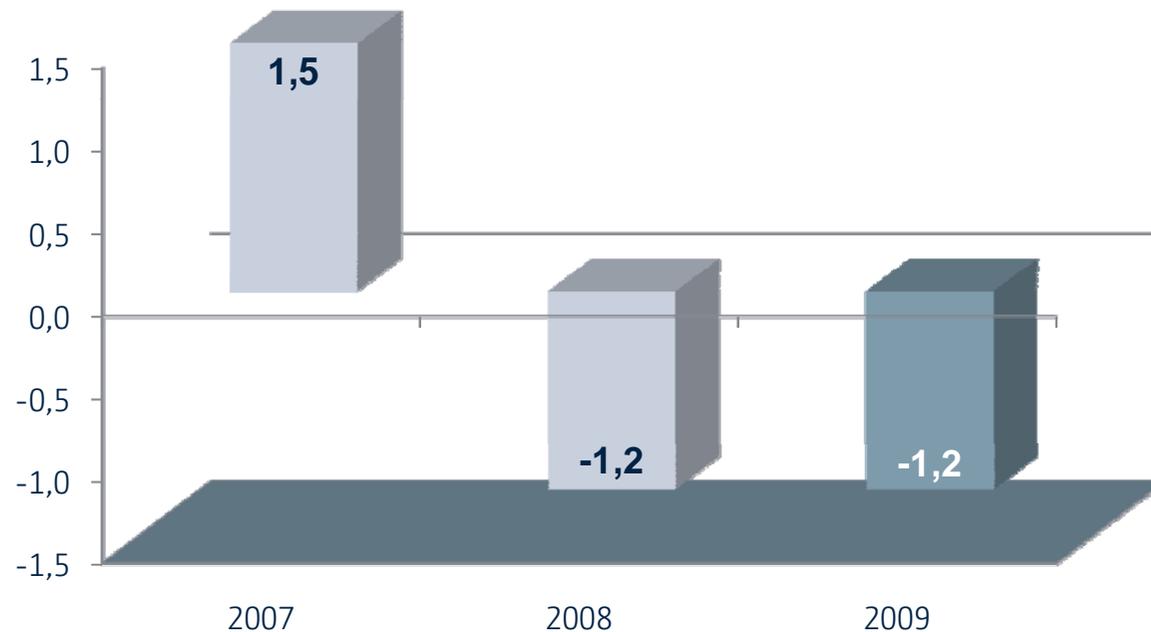
## Ergebnis aus dem Asset Management



Colonia Real Estate AG

### Ergebnis Asset Management

in Mio. Euro



Außerordentliche Belastung in Höhe von 0,7 Mio. Euro aufgrund von Restrukturierungsmaßnahmen.

Assets under Management blieben mit 2,1 Mio. Euro konstant.

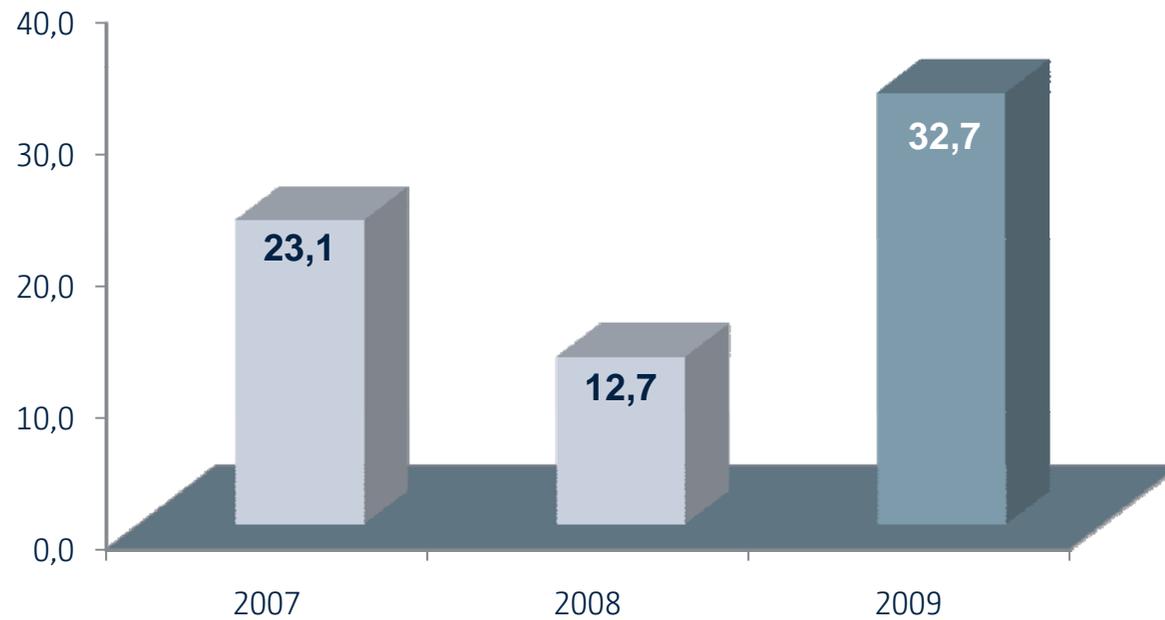
## Betriebsergebnis vor Bewertungseffekten (EBITDA)

CRE

Colonia Real Estate AG

### Betriebsergebnis vor Bewertungseffekten (EBITDA)

in Mio. Euro



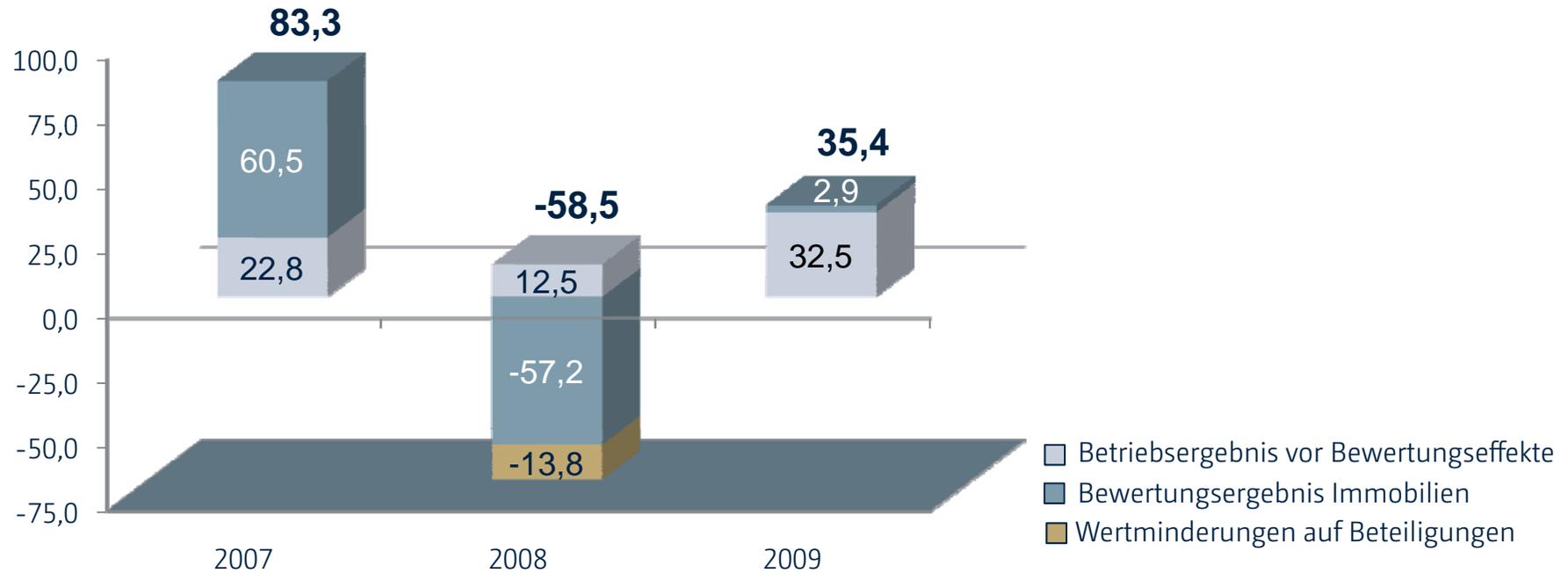
# Betriebsergebnis (EBIT)



Colonia Real Estate AG

## Betriebsergebnis (EBIT)

in Mio. Euro



## Finanzergebnis



Colonia Real Estate AG

in Mio. Euro	2008	2009
Zinszahlungen Darlehen	-36,7	-33,3
Ablösung Besserungsschein	0,0	-2,1
Ineffektivitäten Zinsswaps	-4,0	-0,9
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-40,7</b>	<b>-36,3</b>
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	8,7
Erträge aus "Debt buy back"	3,0	0,0
Erträge a.d. Bewertung Zinsswaps	0,8	0,0
Zinserträge	1,0	1,1
<b>Finanzerträge</b>	<b>4,8</b>	<b>9,8</b>

Darlehensverzicht von 8,7 Mio. Euro sowie Ablöse des damit verbundenen Besserungsscheins führen zu einem positiven Netto-Effekt auf das Finanzergebnis von 6,6 Mio. Euro.

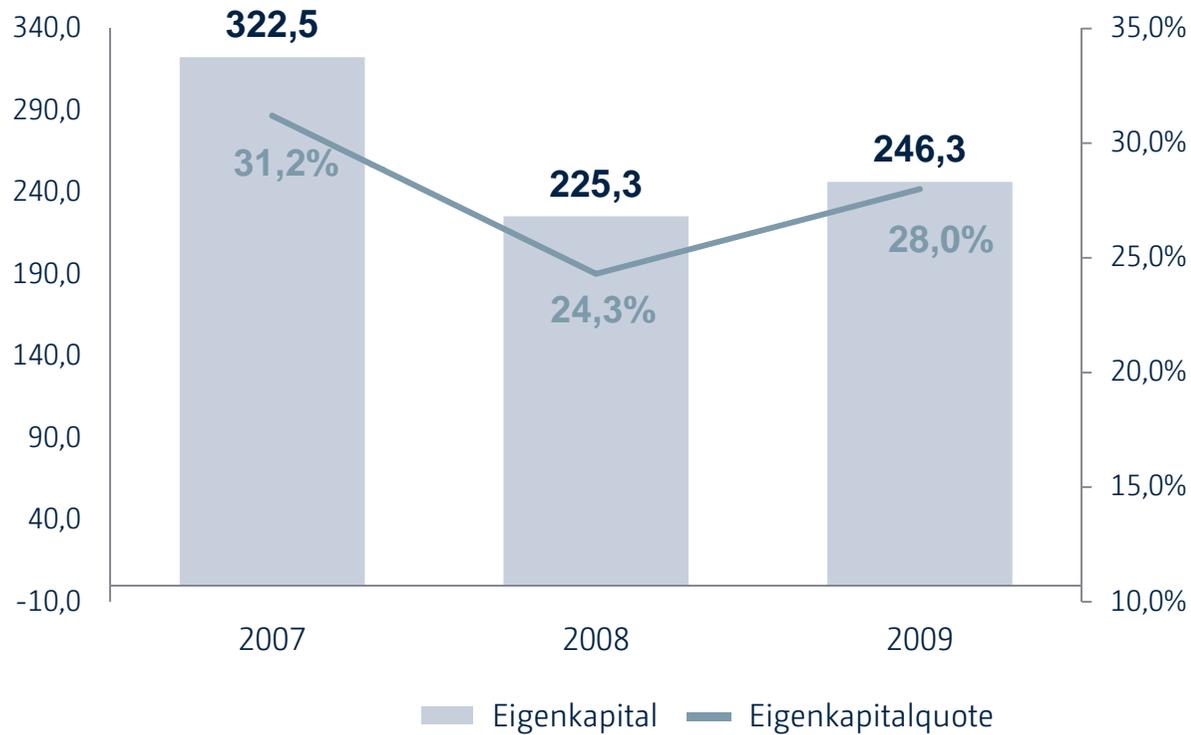
\* Erträge aus Refinanzierung Darlehen

# Eigenkapital

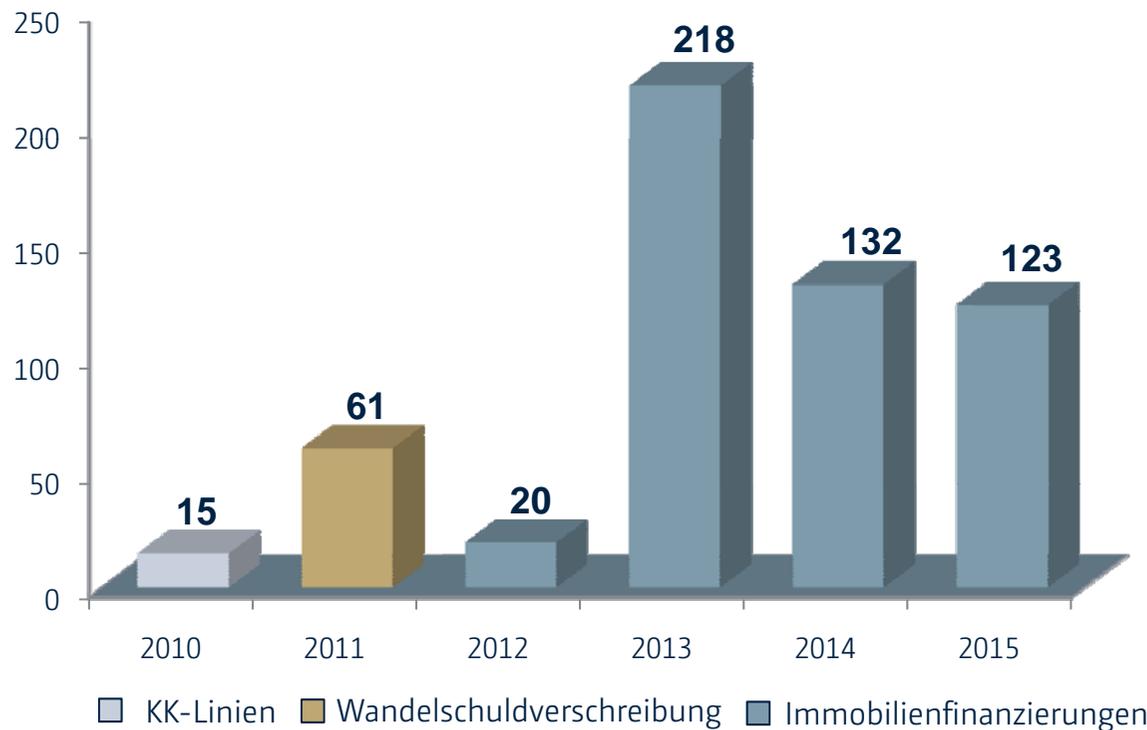


Colonia Real Estate AG

## Eigenkapital und EK-Quote



## Restlaufzeiten Verbindlichkeiten (nominal)



Durchschnittlicher Zinssatz:

4,5 % p.a.

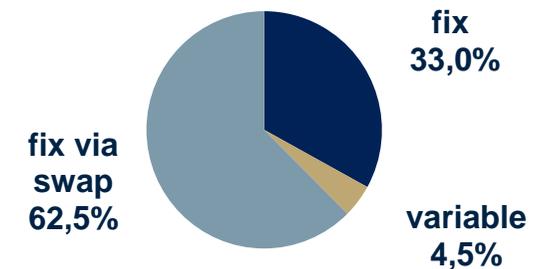
Durchschnittliche Laufzeit:

8 Jahre

Fixe Verzinsung d. Darlehen:

95,5 %

## Zinsen

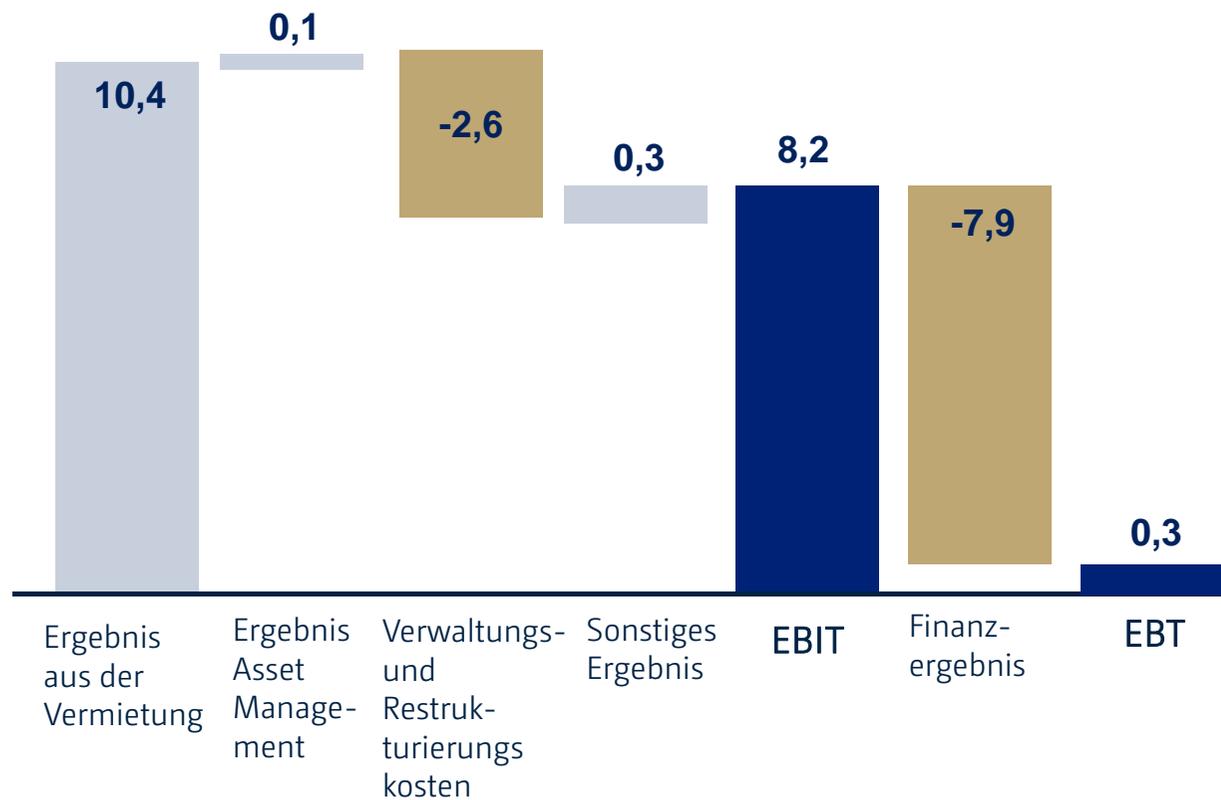


## Ergebnis des 1. Quartals 2010



Colonia Real Estate AG

in Mio. Euro



Positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1,0 Mio. Euro.



## Ausblick – Segment Investment



Colonia Real Estate AG

<b>Leerstand</b>	Reduktion der Leerstandsquote 2010 auf 11 % bis 12 %.
<b>Mieteinnahmen</b>	Stetiger Anstieg der Mieteinnahmen (NRI) durch Leerstandsreduktion und Umsetzung von Mietentwicklungspotentialen. Daraus resultiert ein Anstieg der Erträge aus der Vermietung (NOI) für 2010.
<b>Cashflow</b>	Kontinuierliche Verbesserung des Cashflow durch Mietsteigerung und Leerstandsreduktion sowie der Stabilisierung von liquiden Einnahmen aus unserem Wohnimmobilienportfolio.
<b>Portfolio Wachstum</b>	Erfolgreiche Nutzung der Chancen auf dem Deutschen Wohnimmobilienmarkt. Selektive Verkäufe stabilisierter Portfolios sowie Privatisierungen (Volumen rund 20 - 30 Mio. Euro) Akquisition von Wohnimmobilienportfolios in Stadtregionen zur Stärkung des Eigenbestands.

<b>Ertragslage</b>	Rückführung des CRE Asset Management in die Gewinnzone.
<b>Ertragsstruktur</b>	Stabilisierung der Gebühren aus dem Asset Management und Anstieg der stabilen, wiederkehrenden Einnahmen.
<b>Assets under Management</b>	Anstieg der Assets under Management durch Akquisition neuer Mandate.
<b>Privatisierung</b>	Stabilisierung unseres Privatisierungsgeschäfts, insbesondere dem Einzelvertrieb für Dritte.



Colonia Real Estate AG





Colonia Real Estate AG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und auf  
Wiedersehen im nächsten Jahr

