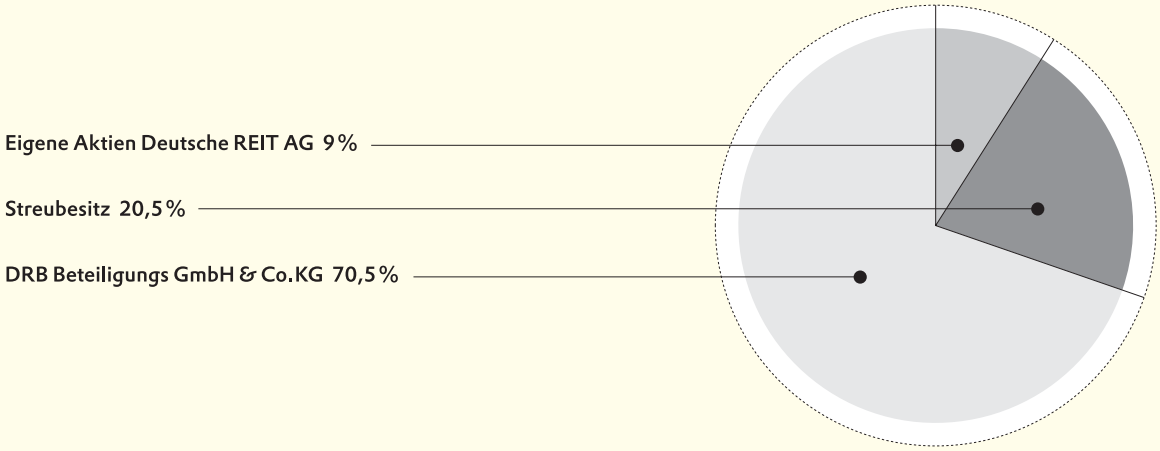
Deutsche REIT AG

Geschäftsbericht 2006

Wichtige Kennzahlen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Bilanzsumme	31.717	10.458
Eigenkapital	10.291	9.828
Umsatzerlöse	1.092	2.717
Summe der betrieblichen Erträge	2.688	3.055
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	729	333
Ergebnis vor Ertragssteuern	638	321
Steueraufwendungen	-304	-106
Konzernergebnis	334	215
In EUR		
Ergebnis je Aktie	0,15	0,10

Aktionärsstruktur zum 31.12.2006



Daten zur Aktie

Grundkapital:	6.240.000 EUR
Zahl der Aktien:	2,4 Mio.
Höchstkurs 2006:	18,00 EUR
Tiefstkurs 2006:	3,47 EUR
Jahresschlusskurs 2005:	3,60 EUR
Jahresschlusskurs 2006:	13,60 EUR
Marktkapitalisierung Ende 2006	32,64 Mio. EUR
WKN:	557700
ISIN:	DE0005577001
Börsenkürzel:	DOL

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

	2006 TEUR	2005 TEUR
Umsatzerlöse	1.092	2.717
Bestandsveränderung	181	93
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	368	0
Erträge aus der Bewertung als Finanzinvestition		
gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	980	122
Sonstige betriebliche Erträge	67	123
Summe der betrieblichen Erträge	**2.688**	**3.055**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-487	-416
Personalaufwand	-373	-1.235
Abschreibungen	-17	-86
Aufwendungen aus der Bewertung als Finanzinvestition		
gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-34	-294
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.048	-691
Zinserträge	90	4
Zinsaufwendungen	-181	-16
Ergebnis vor Ertragsteuern	**638**	**321**
Steueraufwendungen	-304	-106
Konzernergebnis	**334**	**215**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,10
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,10

Konzernbilanz

AKTIVA	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	20	18
Firmenwert	0	981
Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	0	0
Sachanlagen	6	82
Latente Steueransprüche	16	0
Summe langfristige Vermögenswerte	**42**	**1.081**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	12.654	93
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55	165
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	48	35
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.868	326
Sonstige Vermögenswerte	686	78
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	**16.311**	**697**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	15.364	8.680
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**31.675**	**9.377**
Bilanzsumme	**31.717**	**10.458**

PASSIVA	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.240	6.240
Kapitalrücklage	6.397	6.268
Eigene Anteile	-866	-866
Bilanzverlust	-1.480	-1.814
Summe Eigenkapital	**10.291**	**9.828**
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	19.481	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	331	0
Summe langfristige Schulden	**19.812**	**0**
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	0	54
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	82
Finanzverbindlichkeiten	575	205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309	150
Sonstige Verbindlichkeiten	730	139
Summe kurzfristige Schulden	**1.614**	**630**
Bilanzsumme	**31.717**	**10.458**

Deutsche REIT AG

Geschäftsbericht 2006

Inhalt

An unsere Aktionäre
Vorwort des Vorstands Seite 05
Bericht des Aufsichtsrats 11

Das Unternehmen
Überblick 19

Immobilienmarktstrategie
Wertschöpfungsmodell 23
Deutscher Markt und REITs 27
Fallstudie Asset Management 31

Finanzmarkt
Die Aktie der Deutsche REIT AG 35

Im Gespräch
Vorstandsinterview 41

Konzernlagebericht 49
Geschäft und Rahmenbedingungen 50
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 55
Abhängigkeitsbericht 58
Nachtragsbericht 58
Risikobericht 59
Vergütungsbericht 63
Prognosebericht 63
Berichterstattung zu § 315 (4) HGB 64

Konzernabschluss 67
Konzern-Bilanz 68
Konzern-Gewinn und -Verlust 70
Konzern-Kapitalfluss 71
Konzern-Eigenkapitalveränderung 72
Anhang zum Konzernabschluss 73
Anhang Teil A 76
Anhang Teil B 108

Bestätigungsvermerk 110

Impressum 112

An unsere Aktionäre

Vorwort des Vorstands

Stephan Perthel und Jens Liewald zum erfolgreichen Abschluss des Rumpfgeschäftsjahrs 2006 und zur Gewinnprognose für 2007

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für unser Unternehmen war 2006 ein historisches Jahr: Aus einer sich in der Liquidation befindlichen Aktiengesellschaft entstand im Mai ein moderner, auf Wachstum ausgerichteter Immobilienkonzern. Mit der klaren Fokussierung, die derzeit besonders hohen Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt zu nutzen. Denn während die Preise für ausländische Immobilien in den letzten Jahren zum Teil markant gestiegen sind, blieb der deutsche Immobilienmarkt zurück. So liegen die Preise für Wohneigentum in Deutschland laut einer Studie von LBS Research im Vergleich zu den europäischen Nachbarn auf einem sehr niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund hat Deutschland Nachholbedarf, darin sind sich alle Beobachter einig. Und bessere wirtschaftliche Aussichten in Verbindung mit dem Rückgang der Arbeitslosigkeit hierzulande werden zu steigenden Preisen für deutsche Immobilien führen. In diesem ausgesprochen günstigen Umfeld wollen wir für unsere Aktionäre Werte schaffen.

Ebit 2006

+118,9 %

Im Jahr 2006 erzielte unser neu aufgestelltes Unternehmen bereits erste Erfolge. So konnten wir trotz der Kosten für die Neuausrichtung ein Ergebnis vor Ertragssteuern von 638.000 Euro erzielen. Im September und November 2006 haben wir vor allem in nordrhein-westfälischen Städten mit günstiger Bevölkerungs- und Wirtschaftsprognose mehrere Wohnungspakete mit über 65.000 Quadratmetern Wohnfläche zu attraktiven Konditionen erworben. Dass wir bereits im Februar 2007 einen ersten großen Blockverkauf eines strategisch aufbereiteten Wohnimmobilienportfolios realisiert haben, und dabei eine deutliche Wertsteigerung erzielten, zeigt das Renditepotenzial unserer Geschäftsstrategie auf. Wir sind Immobilienexperten, kennen den deutschen Markt und können daher werthaltigen Bestand aufbauen und die sich besonders jetzt und in den kommenden Jahren ergebenden Gelegenheiten nutzen.

Beurkundetes Volumen 2006

48 Mio €

Auch der Kapitalmarkt hat die Neuorientierung unseres Unternehmens begrüßt. Mit einem Kursplus von knapp 280 Prozent war die Deutsche REIT 2006 die erfolgreichste Immobilienaktie in Europa. Darüber hinaus wurde unsere Aktie per Ende September 2006 in den deutschen Immobilienaktienindex DIMAX aufgenommen. Es freut uns, in diesem wichtigen Marktbarometer vertreten zu sein. In der Kommunikation mit Aktionären, Analysten und der Presse legen wir größten Wert auf Transparenz. Denn unser Ziel ist klar: Mit unserer Wachstumsstrategie wollen wir weiterhin Werte für Sie, unsere Aktionäre, schaffen.

Lassen Sie uns den Blick nach vorne richten. Ende März 2007 hat der Gesetzgeber das Gesetz über deutsche Real Estate Investment Trusts

Aktie 2006

+278 %

(REITs) verabschiedet. Die Einführung der bereits international weit verbreiteten REITs bedeutet einen Qualitätssprung für den deutschen Markt. Begünstig durch die Exit Tax, die eine nur hälftige Besteuerung von stillen Reserven vorsieht, werden zahlreiche Unternehmen ihren vielfach großen Immobilienbesitz in REITs überführen. Die Firmen gewinnen durch den Verkauf ihres Immobilienbesitzes zusätzliche Mittel, um sich auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren. Immobilien werden durch REITs auch hierzulande zum handelbaren Gut, was zu im internationalen Vergleich marktgerechten Preisen führen wird. Und in den nächsten Jahren ein äußerst günstiges Umfeld für unser Unternehmen schafft.

Dabei wollen wir als klassische Immobilienholding alle Chancen nutzen: Unser Unternehmen baut Bestände auf, so dass wir durch hohe Mieteinnahmen und ein werthaltiges Portfolio für jede Marktphase im Immobilienbereich bestens aufgestellt sind. Fallweise werden wir aber auch – gerade in der jetzt stattfindenden Aufbauphase des Unternehmens – Marktchancen kurzfristig nutzen, um durch Gewinnrealisierungen unsere Innenfinanzierungskraft zu stärken. Auch beweisen wir damit, dass wir als Immobilienexperten mit besten Kontakten und langjähriger Branchenerfahrung in der Lage sind, Wertsteigerungen nicht nur auf dem Papier darzustellen. Unsere Unternehmung basiert auf drei Geschäftsbereichen, die sich synergetisch ergänzen und es uns ermöglichen, die verschiedenen Chancen wahr zu nehmen, die sich in den unterschiedlichen Bereichen des Immobilienmarktes bieten.

Zum einen engagieren wir uns bei Gewerbeimmobilien. Damit stehen uns alle Möglichkeiten offen, die sich bietenden Chancen im REIT-Bereich zu nutzen. So haben wir Ende März 2007 die Deutsche REIT 1 AG als zunächst 100 prozentige Tochtergesellschaft gegründet und für diese unmittelbar Vor-REIT-Status beantragt. Nach dem Ankauf einer Reihe hochwertiger Gewerbeimmobilien soll die Gesellschaft als REIT an der Börse notieren. Darüber hinaus planen wir, weitere REITs zu initiieren.

Unser zweites Standbein ist der unverändert sehr aussichtsreiche Wohnimmobiliensektor, der ebenfalls in einer eigenen Tochtergesellschaft geführt wird und in dem wir einen wertorientierten und stetig wachsenden Bestand aufbauen werden. Vervollständigt wird diese Positionierung durch unsere eigene Gesellschaft für den zunehmend wichtigen Bereich Asset Management. Über sie steuern wir zum einen die Entwicklung unserer eigenen Bestände und werden zum anderen für Dritte am Markt tätig.

Damit deckt die Deutsche REIT einen erheblichen Teil der Wertschöpfungskette ab und bildet die operative Aufstellung in der Konzernstruktur ab.

Gleichzeitig ermöglicht es uns diese Struktur, unser Portfolio in verschiedene steuer- und finanzierungsoptimierte Einheiten zu gliedern und somit für unsere Aktionäre deren Wert auch unter diesen Gesichtspunkten zu steigern. So sehen wir es als klare Option, auch Wohnimmobilien, die bisher in das deutsche REIT-Gesetz nicht einbezogen wurden, über REITs mit Sitz im Ausland - beispielsweise Luxemburg oder Großbritannien – zu strukturieren.

Gewinnprognose 2007

8,0 – 9,0 Mio €

Sie sehen, das Jahr 2007 bringt für unser gemeinsames Unternehmen weitere Änderungen mit sich. Diese sind Zeichen unseres Wachstums und unserer Entwicklung hin zu einem breit aufgestellten und tief im Markt verwurzelten Immobilienkonzern. Nach dem erfolgreichen Aufbruchsjahr 2006 werden wir unsere Strategie 2007 auch in deutlichen Wachstumszahlen zeigen können. Wir peilen heute - im April 2007 - einen Gewinn vor Steuern von acht bis neun Millionen Euro für das Gesamtjahr an. Dieses Ergebnis wird sich zukünftig aus Wertsteigerung unseres Bestandes, aus realisierten Gewinnen und aus Mieteinnahmen speisen und bildet damit unsere Positionierung gut ab. Unsere vorsichtige Prognose ist schon heute zu einem guten Teil durch bereits erzielte Gewinne unterlegt. Wir sehen deshalb dem weiteren Jahresverlauf mit großem Optimismus entgegen.

Mittelfristplanung Immobilieninvestitionen

350 – 500 Mio €

Zum Jahresende wollen wir mindestens einen dreistelligen Millionen-Euro-Betrag in aussichtsreiche und werthaltige Objekte investiert haben. Unsere mittelfristige Planung sieht ein Volumen von 350 bis 500 Millionen Euro vor. Unser Unternehmen wird damit in eine neue Dimension vorstoßen. Wir dürfen gemeinsam stolz auf unser Unternehmen sein, das sich schon innerhalb so kurzer Zeit am Markt etabliert hat und zügig weiter voran schreitet.

Wir möchten an dieser Stelle auch den Mitarbeitern und Geschäftspartnern für ihre tatkräftige Unterstützung danken und Ihnen als Aktionäre für Ihr Vertrauen in das Unternehmen. Wir konnten es 2006 als beste deutsche Immobilienaktie rechtfertigen. Wir hoffen natürlich auch 2007 auf eine hervorragende Performance am Kapitalmarkt. Die operative Basis dafür ist gelegt. Wir wünschen uns gemeinsam ein erfolgreiches Jahr 2007.

Stephan Perthel
Vorstand

Jens Liewald
Vorstand

Deutsche

An unsere Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Vorsitzender Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach zur Arbeit des Aufsichtsrats im Jahr des Neuanfangs

Der Aufsichtsrat der Deutsche REIT AG hat sich während des Geschäftsjahres 2006 intensiv mit der Lage und den Perspektiven der Gesellschaft befasst. Der Aufsichtsrat hat sich hierfür regelmäßig, eingehend und umfassend informiert. In insgesamt sechs Sitzungen wurden alle Entscheidungen von besonderer Bedeutung für das Unternehmen beraten und alle wesentlichen geschäftlichen Ergebnisse und Vorhaben sowie nach Gesetz und Satzung zustimmungsbedürftige Geschäfte eingehend erörtert, die erforderlichen Zustimmungsbeschlüsse gefasst. Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats laufend über wichtige Entwicklungen und bevorstehende Entscheidungen.

Aktionärsstruktur

Am 5. April 2006 wurden zunächst insgesamt 69,65 Prozent des Grundkapitals der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs Aktiengesellschaft i.L. von der DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG erworben, um das Unternehmen weiter zu führen. Zum 31.12.2006 hält die DRB Beteiligungs GmbH & Co.KG 70,5 Prozent des Grundkapitals, die Deutsche REIT AG 9,04 Prozent. Der Rest des in Aktien verbrieften Grundkapitals befindet sich zu diesem Zeitpunkt in Streubesitz.

Unternehmensstrategie, Konzernpolitik

Vor der Übernahme der Mehrheit des Grundkapitals der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs Aktiengesellschaft i.L. durch die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG am 5. April 2006 bestand der Gesellschaftszweck der Gesellschaft in deren Liquidation.

Im Rahmen der Abwicklung des laufenden Geschäftsbetriebs stimmte der Aufsichtsrat durch Umlaufbeschluss vom 2. März 2006 der Veräußerung der Tochtergesellschaft Münch Wohnungsverwaltung GmbH zu.

Zudem beschloss der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 10. März 2006 die Aufgabe der angemieteten Räume der Gesellschaft, Dürener Straße 297, 50935 Köln mit Wirkung zum 1. Juni 2006.

Am 25. Juli 2006 hat die Hauptversammlung dann die Beendigung der Liquidation und die Fortführung der Gesellschaft beschlossen. Die Gesellschaft wurde in Deutsche REIT AG umbenannt, der Sitz der Gesellschaft nach 50667 Köln, Große Sandkaul 2, verlegt.

Der Aufsichtsrat hat sich beim Vorstand über die neue Geschäftsstrategie der fortzuführenden Gesellschaft informiert, hat diese eingehend beraten und abschließend gebilligt. Der Vorstand beabsichtigt, die Geschäfte zukünftig nach einer Drei-Säulen-Strategie auszurichten:

1. Aufbau eines eigenen hochwertigen und langfristig angelegten Immobilienbestandes
2. Übernahme der Initiatorenstellung für REITs (Real Estate Investment Trusts) im In- und Ausland
3. Asset Management für eigene und fremde Immobilien.

In seiner Sitzung am 31. August 2006 stimmte der Aufsichtsrat der Gründung der Tochtergesellschaft der Deutsche REIT AG, der Deutsche REIT Wohnen I GmbH & Co. KG zu. Die Deutsche REIT Wohnen I GmbH & Co. KG wird zukünftig Wohnungen erwerben und im Bestand halten (Eigenbestand).

Der Aufsichtsrat stimmte ferner der Gründung der Euro Real Estate GmbH durch die Deutsche REIT AG im Dezember 2006 zu. Die Euro Real Estate GmbH wird zukünftig sowohl für eigene Immobilien der Deutsche REIT AG als auch die Dritter Asset- Management-Leistungen erbringen.

Der Aufsichtsrat hat sich zudem intensiv mit dem Entwurf des Gesetzes über die Schaffung deutscher Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz) auseinandergesetzt und gemeinsam mit dem Vorstand die diesbezügliche Geschäftsstrategie beraten.

Durch Beschluss vom 7. September 2006 genehmigte der Aufsichtsrat den Ankauf eines Immobilienpaketes mit 451 Wohnungen und 29.300 m² Wohnfläche in nordrhein-westfälischen Städten mit günstiger Bevölkerungs- bzw. Wirtschaftswachstumsprognose.

Durch nachfolgende Beschlüsse vom 27. Oktober 2006 und vom 16. November 2006 genehmigte der Aufsichtsrat den Ankauf weiterer Immobilienpakete an westdeutschen Standorten. Der Aufsichtsrat ließ sich stets vor seiner Entscheidung vom Vorstand über die wesentlichen Punkte der Ankäufe aufklären und die erforderlichen Dokumentationen zur Prüfung vorlegen.

Gegenstand umfassender Beratungen war außerdem die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, die Überwachung seiner Unabhängigkeit sowie die Festlegung seines Honorars.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig die gegenwärtige und zukünftige Anwendung der Corporate-Governance-Grundsätze durch das Unternehmen erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich insbesondere überzeugt, dass die Gesellschaft mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung niedergelegten Abweichungen die Grundsätze des Corporate-Governance-Kodex in seiner jeweils aktuellsten Fassung einhält und umsetzt.

Personalia

Im Aufsichtsrat der Deutsche REIT AG hat es folgende Veränderungen gegeben:

Der aus den Mitgliedern Udo Klanten (Vorsitzender), Joachim Münch (stellvertretender Vorsitzender) und Martina Hohenstein bestehende Aufsichtsrat der Gesellschaft legte in der Aufsichtsratssitzung am 19. Mai 2006 sein Mandat mit Wirkung zum 30. Juni 2006 nieder.

Am 25. Juli 2006 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft, folgende Personen neu in den Aufsichtsrat zu berufen: Herrn Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach, Herrn Dr. Klaus Hubert Görg und Herrn Kaspar Kraemer. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 25. Juli 2006 wurde Herr Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dr. Klaus Hubert Görg zu seinem Stellvertreter gewählt. Der Aufsichtsrat verzichtete aufgrund der geringen Anzahl seiner Mitglieder auf die Bildung von Ausschüssen.

Mit Wirkung vom 28. Februar 2007 schied Herr Dr. Klaus Hubert Görg aus dem Aufsichtsrat aus. Gleichzeitig wurde Herr Michael Fickus zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Der Wechsel im Aufsichtsrat erfolgte satzungs- und fristgemäß.

Der Aufsichtsrat dankte Herrn Dr. Görg für sein großes Engagement in der Phase der Umstellung des Geschäftsbetriebs von der ehemaligen Dolerit-Basalt AG Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L. auf die Deutsche REIT AG.

Im Vorstand der Deutsche REIT AG haben sich folgende Änderungen ergeben:

Die strategische Neuausrichtung und Fortsetzung der Gesellschaft erforderte eine Neubesetzung des Managements; der Aufgabenbereich der beiden Abwickler fiel ersatzlos weg. Vor diesem Hintergrund hat einer der beiden Abwickler der Gesellschaft, Herr Wolfgang Köllejan, sein Amt als Abwickler mit Wirkung zum 30. Juni 2006 niedergelegt. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat dieser Niederlegung zugestimmt und zugleich beschlossen, dass die Gesellschaft bis auf Weiteres entsprechend § 7 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft nur durch einen Abwickler vertreten wird.

Am 1. August 2006 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Stephan Perthel und Herrn Jens Liewald - zunächst für die Dauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 - zu Vorständen der Gesellschaft.

Der bis dahin als Abwickler der Gesellschaft tätige Herr Klaus Jürgen Herrmann hat mit gleichem Datum sein Amt niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat durch Beschluss vom 1. August 2006 der Amtsniederlegung zugestimmt.

Feststellung Jahresabschluss

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, hat den nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellten Jahresabschluss der Deutsche REIT AG zum 31. Dezember 2006 sowie den Lagebericht der Deutsche REIT AG nach § 317 HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden nach den IFRS (International Financial Reporting Standards), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden ebenfalls von der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, nach § 317 HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten rechtzeitig vor der Bilanzsitzung die vorgenannten Unterlagen sowie den Geschäftsbericht. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit diesen Unterlagen befasst und diese geprüft.

Die Berichte des Abschlussprüfers standen allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 30. April 2007 in Gegenwart des Abschlussprüfers, der über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtete, umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat der Vorstand die Abschlüsse der Gesellschaft und des Konzerns erläutert und Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargelegt.

Nach umfassender Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis des Prüfungsberichtes an und billigt den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006. Diese sind damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2006 sowie der Wirtschaftsprüfungsbericht sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis des Prüfungsberichtes nach eigener Prüfung an und billigt den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den ehemaligen Liquidatoren, dem Vorstand, den Mitarbeitern und dem ehemaligen Aufsichtsrat für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Köln, den 30. April 2007

Der Aufsichtsrat
Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach
Vorsitzender

Das Unternehmen

Deutsche REIT AG im Überblick

Der Ursprung der Deutsche REIT liegt in der ehemaligen Dolerit-Basalt AG, einem vor über 80 Jahren gegründeten Unternehmen. Im Juli 2006 wurde das Unternehmen in Deutsche REIT AG umfirmiert und als schlanker Immobilienkonzern strategisch neu ausgerichtet.

Mission

Unser höchstes Ziel ist es, mit unserem Immobilien-Know-how langfristig Werte für unsere Aktionäre zu schaffen. Zu diesem Zweck initiieren und platzieren wir REITs. Wir bauen Bestände mit aussichtsreichen Wohn- und Gewerbeimmobilien auf und entwickeln deren Renditepotenzial durch strategische Portfolioaufbereitung sowie gezielte wertsteigernde Maßnahmen. In unserer Asset-Management-Gesellschaft verwalten wir eigene und fremde Bestände.

Meilensteine

1922: Erstmalige Eintragung des Unternehmens Dolerit-Basalt in das Handelsregister als Aktiengesellschaft; Geschäftszweck: Betrieb von Steinbrüchen sowie die Veredelung und der Handel mit Steinen und Brecherprodukten; Unternehmenssitz: Köln.

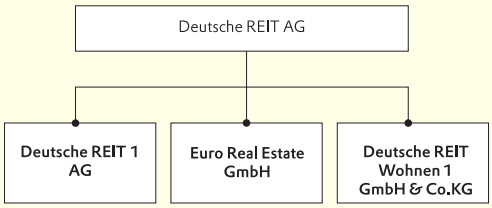
1987: Ergänzung des Geschäftsgegenstands um die Verwaltung von Vermögen aller Art, insbesondere von Grundvermögen.

1999: Beginn der Tätigkeit als Dienstleistungspartner im Bereich der Immobilienanlagen und des Managements „rund um die Immobilie“.

April 2006: Übernahme von zunächst 75,9 Prozent der Stimmrechtsanteile der Dolerit-Basalt AG von den Eigentümern, der Wehrhahn Gruppe und Sal. Oppenheim, durch die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, einer Investorengruppe um die heutigen Geschäftsführer Stephan Perthel und Jens Liewald. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG unterbreitet den übrigen Aktionären der Dolerit-Basalt ein freiwilliges Übernahmeangebot.

25. Juli 2006: Die ordentliche Hauptversammlung der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-AG i.L. beschließt die Umfirmierung in Deutsche REIT AG. Die Gesellschaft wird neu ausgerichtet. Schwerpunkt stellt der Aufbau eines hochwertigen Immobilienportfolios durch den Ankauf von Qualitätsimmobilien mit hoher und nachhaltiger Rendite in wachstumsstarken Ballungszentren dar. Darüber hinaus will die Gesellschaft REITs initiieren.

Holdingstruktur



1. August 2006: Der Aufsichtsrat der Deutsche REIT AG bestellt die Herren Stephan Perthel und Jens Liewald zu Mitgliedern des Vorstands.

September 2006: Die Deutsche REIT erwirbt das erste Immobilienpaket. Bei dem Portfolio handelt es sich um 451 Wohnungen mit rund 29.300 m² Wohnfläche. Der Kaufpreis beträgt 18,24 Mio. Euro. Die Wohnungen liegen in nordrhein-westfälischen Städten mit günstiger Bevölkerungs- bzw. Wirtschaftswachstumsprognose.

Februar 2007: Die Deutsche REIT realisiert ihren ersten großen Blockverkauf. Gegenstand ist ein strategisch aufbereitetes Wohnimmobilienportfolio, das Gewinn bringend veräußert wurde. Als Kaufpreis wurden 51,15 Mio. Euro vereinbart. Die Erlöse aus der Veräußerung stärken die Innenfinanzierungskraft der Deutsche REIT AG und dienen dem Ankauf neuer Immobilienpakete.

März 2007: Die Deutsche REIT AG hat als zunächst 100 prozentige Tochtergesellschaft die Deutsche REIT 1 AG mit Sitz in Köln gegründet und für diese umgehend Vor-REIT-Status beantragt. Es ist geplant, nach Ankauf einer Reihe hoch lukrativer Gewerbeimmobilien die Gesellschaft als REIT an der Börse notieren zu lassen.

29. März 2007: Der Aufsichtsrat bestellt zum 1. Juni 2007 Herrn Dr. Bernhard T. Wüstner zum Finanzvorstand .

April 2007: Die Deutsche REIT AG begrüßt Swiss Real Estate und die Investmentbank Silvia Quandt & Cie., die gemeinsam fünf Prozent der Unternehemensanteile von der DRB Beteiligungsgesellschaft übernehmen, im Kreis ihrer Investoren.

Vorstandsbereiche

Immobilienmarktstrategie

Das Geschäftsmodell der Deutsche REIT AG

Werte mobilisieren uns: Mit drei Geschäftsbereichen ist die Deutsche REIT AG diversifiziert und flexibel aufgestellt, um das Renditepotenzial des deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts effektiv zu erschließen. Wir mobilisieren Werte: In schlanken Unternehmensstrukturen entwickelt und verwertet die Deutsche REIT AG ihre Assets, um Investoren eine fungible Immobilienanlage mit nachhaltig attraktiven Renditen zu bieten.

Wertschöpfungsmodell: 3-Säulen-Strategie

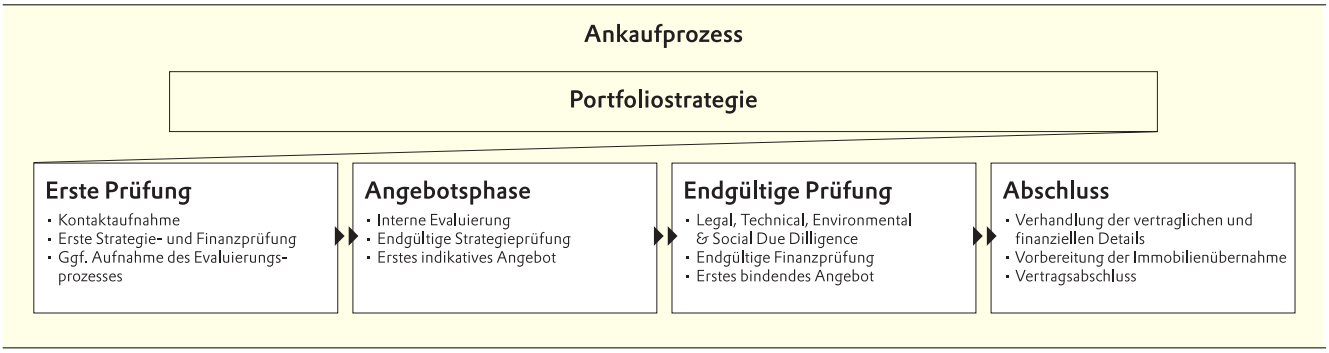
Die Deutsche REIT AG ist eine klassische Immobilienholding. Unser Schwerpunkt sind der Aufbau und die Entwicklung eines eigenen, langfristig angelegten Immobilienbestandes. Wir investieren in Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zu unserer flexiblen Wertsteigerungsstrategie gehört es, Immobilien aufzuwerten, Pakete zu bilden und diese, wenn sich die Gelegenheit bietet, mit Gewinn zu veräußern. Wir werden REITs auflegen und diese an den Kapitalmarkt bringen. Dabei nutzen wir die vielfältigen Möglichkeiten des europäischen Kapitalmarkts. Beispielsweise können wir Wohn-REITs, die in Deutschland im aktuellen Gesetz noch nicht vorgesehen sind, über Luxemburg oder Großbritannien auflegen. Wir initiieren deutsche REITs, die in Gewerbeimmobilien oder in gemischte Portfolios investieren. So haben wir Ende März 2007 als zunächst 100 prozentige Tochtergesellschaft die Deutsche REIT 1 AG gegründet, die nach Ankauf einer Reihe von hoch lukrativen Gewerbeimmobilien als REIT an der Börse notieren soll.

Grundlage: immobilienwirtschaftliches Know-how

Ausgangspunkt unserer Struktur ist das immobilienwirtschaftliche Know-how der Vorstände Stephan Perthel und Jens Liewald. Ihre ausschließlich auf die Immobilienbranche fokussierte Vita weist sie als höchst spezialisierte Kenner des deutschen Markts aus. Sie wissen, welche Immobilien hohe Renditen und/oder hohes Wertsteigerungspotenzial bieten. Herr Perthel und Herr Liewald verfügen über ein ausgezeichnetes Netzwerk in der Immobilienbranche, das ihnen einen Wettbewerbsvorsprung beim Zugang zu Portfolios eröffnet. Aufgrund ihres Immobilien-Know-hows sind sie in der Lage, fundiert, flexibel und rasch Entscheidungen zu treffen.

Mit kompetenten Spezialisten zum Erfolg

Die Deutsche REIT ist eine schlanke Managementholding. Wir machen nicht alles selbst, sondern arbeiten im immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozess mit den kompetentesten Spezialisten zusammen. Das senkt die fixen Personalkosten und erhöht die Flexibilität. Über das spezialisierte Know-how erschließen wir überdies Rationalisierungspotenziale. Da wir über ein entsprechendes Netzwerk am deutschen Immobilienmarkt verfügen, kennen wir kompetente Spezialisten, beispielsweise für Hausverwaltung, und sind in der Lage, die jeweils richtigen Spezialisten mit dem entsprechenden Know-how auszuwählen. In allen Finanzierungs- und Steuerangelegenheiten sichern wir unsere Entscheidungen durch den Einsatz spezialisierter Berater ab.



Fokus auf hochrentierliche Wohnimmobilien

Beim Aufbau eines langfristigen Bestandes liegt der Schwerpunkt der Deutsche REIT AG zunächst auf hochrentierlichen Wohnimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren. Denn Wohnungen in Regionen, für die Studien positives Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum prognostizieren, bieten besonderes Wertsteigerungspotenzial. Um dieses zu entwickeln, führen wir auch Maßnahmen durch, die das Wohnumfeld oder die Nebenkostenstruktur verbessern, zum Beispiel Dachausbauten oder neue Fassaden.

Chancen bei Gewerbeimmobilien nutzen

Einen weiteren Schwerpunkt stellen Gewerbeimmobilien dar, die durch die REIT-Gesetzgebung begünstigt sind. Aufgrund unseres Immobilien-Know-hows können wie beurteilen, welche Gewerbeimmobilien ertragreich sind und Chancen auf Wertsteigerung aufweisen. Anders als bei Wohnimmobilien kommt es bei Gewerbeimmobilien vor allem auf Konzept und Mieter an. Diese und andere Faktoren prüfen wir genau, wie beispielsweise Makrolage, Mikrolage und Mietvertrag.

Wir legen REITs auf

Um unseren Wohnbestand in REITs zu verwerten, können wir die verschiedenen REIT-Modelle im europäischen Ausland nutzen. Gewerbe- und gemischte Portfolios legen wir in Deutschland als REITs auf. Doch prüfen wir auch hier im Einzelfall, ob in Nachbarländern möglicherweise noch bessere Bedingungen für das Auflegen von REITs bestehen.

Vervollständigt wird unsere Positionierung durch die Euro Real Estate GmbH als eigener Gesellschaft für Asset Management. Über diese steuern wir unsere eigenen Bestände, werden aber auch für Dritte am Markt tätig.

Der deutsche Markt und REITs

Die Mobilisierung stiller Reserven

G-REIT: Professionalisierungsschub für einen Markt mit großem Nachholbedarf

Asset Management: Werttreiber strategischer Immobilienwirtschaft (Fallstudie Bielefeld)

Der deutsche Immobilienmarkt und deutsche REITs

Auf dem deutschen Immobilien- und Aktienmarkt gibt es ein neues Anlageinstrument. Am 23. März 2007 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Einführung börsennotierter Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland beschlossen. Am 30. März hat der Deutsche Bundesrat dem REIT-Gesetz abschließend zugestimmt. Das Bundeskabinett hatte den Gesetzentwurf zur Einführung deutscher REITs im November verabschiedet. Das Gesetz tritt rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft.

Börsennotierter Immobilienbestand

0,8 %

Ausländisches Kapital ist auf dem deutschen Immobilienmarkt unterrepräsentiert. Ebenso der Anteil von Immobilieninvestitionen in den Depots deutscher Anleger. Ein Hauptgrund dafür stellte bisher der Mangel an attraktiven Anlageinstrumenten dar. REITs dürften diese Lücke in Deutschland schließen. Zusätzlich bieten sie ein effektives Vehikel für die private Altersvorsorge.

Erträge bleiben im REIT weitgehend steuerfrei

REITs sind steuerlich geförderte Immobilengesellschaften, die in der Regel börsennotiert sind. Die Grundkonstruktion besteht darin, dass der REIT seine Erträge weitgehend steuerfrei vereinnahmen kann. Im Gegenzug muss ein REIT seinen Gewinn nahezu vollständig ausschütten. Die Aktionäre des REIT müssen die erhaltene Dividende anschließend versteuern.

Inzwischen international Standard

Gewinnausschüttungsquote REIT

90 %

Mutterland der REITs sind die USA. Dort wurden REITs bereits 1960 eingeführt. Die REIT-Gesetzgebung wurde in den USA mehrfach modifiziert. Inzwischen sind REITs weltweit als Standard für Immobilienanlagen etabliert. So haben beispielsweise auch europäische Nachbarn wie Luxemburg, Frankreich oder Großbritannien in den letzten Jahren REITs eingeführt. International verbindet sich in dieser Anlageform seit Jahrzehnten Rendite mit Sicherheit. So liegt die Kursperformance der US-REITs auf lange Sicht deutlich über der aller US-Anlageindices. Die Dividende ist in etwa viermal so hoch wie die durchschnittliche Dividende der Aktienmärkte. REITs bieten ihren Aktionären also eine weitaus höhere Ausschüttung als herkömmliche Aktien.

Von Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit

Der deutsche REIT (auch German REIT oder G-REIT genannt) ist als in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft ausgestaltet, die zwingend an der Börse notiert sein muss. Durch eine dauerhafte Quote von 15 Prozent soll der Streubesitz gesichert werden. Die REIT-AG ist von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, vorausgesetzt, die Gesellschaft beschränkt sich in ihrer Haupttätigkeit auf Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien und schüttet mindestens 90 Prozent der ausschüttungsfähigen Gewinne als Dividende aus. Die Besteuerung der Erträge

erfolgt nach Ausschüttung direkt beim Anleger. Das Halbeinkünfteverfahren gilt nicht. Mindestens 75 Prozent des Vermögens deutscher REITs müssen aus Immobilien bestehen, und 75 Prozent der Einnahmen müssen aus Vermietung und Verpachtung stammen.

An einer deutschen REIT-AG darf sich jeder Aktionär nur mit weniger als 10 Prozent direkt beteiligen (so genannte Höchstbeteiligungsklausel). Diese Klausel soll die nach dem Doppelbesteuerungsabkommen höchstmögliche Quellenbesteuerung ausländischer Anteilseigner sichern und negative Auswirkungen auf das deutsche Steueraufkommen vermeiden. Investoren können jedoch mittelbar mehr als 10 Prozent an einem REIT halten. Darüber hinaus müssen deutsche REITs zum Ende des Geschäftsjahres eine Mindesteigenkapitalquote von 45 Prozent aufweisen.

Exit Tax begünstigt Auflegung von REITs

Eine Exit Tax begünstigt die Aufdeckung stiller Reserven. Gewinne aus dem Verkauf betrieblicher Immobilien bis Ende 2009 müssen nur zur Hälfte versteuert werden, wenn die Immobilien an einen REIT verkauft werden. Bedingung ist, dass sie seit mindestens fünf Jahren zum Betriebsvermögen gehört haben. Hier hat der Bundestag die im Regierungsentwurf zunächst vorgesehene Haltefrist von zehn Jahren halbiert.

Zur Etablierung von REITs bietet der Gesetzgeber die Möglichkeit von Vor-REITs. Auch für Vor-REITs gilt die Begünstigung durch die Exit Tax. Registrierte Vor-REITs genießen bis zum Ende des auf die Registrierung folgenden Wirtschaftsjahres eine Befreiung von der Begrenzung des Gesellschaftszwecks und den für REITs vorgesehen Quoten. Als REIT-Initator begrüßt die Deutsche REIT diese Regelung. Konsequenterweise haben wir die Deutsche REIT 1 AG gegründet, die ausschließlich gewerblich geprägte Objekte in guten und sehr guten Lagen Deutschlands mit zum Teil sehr langfristigen Mietverträgen erwirbt.

Deutsche Firmen noch mit hohem Immobilienbesitz

Deutsche Unternehmen haben einen im internationalen Vergleich sehr hohen Eigenbesitzanteil von etwa 73 Prozent. Die Immobilienreserven der 65 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland werden auf etwa 80 Milliarden Euro geschätzt. Dies bindet enorm viel Eigenkapital, das nicht für das jeweilige Kerngeschäft zur Verfügung steht. Unternehmen können nun durch die Exit Tax ihr Immobilienvermögen steuereffizient auf eine REIT-AG übertragen. Damit stehen den Unternehmen zusätzliche Mittel zur Stärkung ihres Kerngeschäfts zur Verfügung. Die steuerliche Begünstigung durch die Exit Tax soll stille Reserven mobilisieren und Anreiz geben, REIT-AGs zu schaffen.

Im Gegensatz zu den anderen Ländern sind in Deutschland vor dem 1. Januar 2007 erbaute deutsche Wohnimmobilien aus dem Anwendungsbereich des REIT-Gesetzes ausgenommen. Allerdings darf ein REIT den Neubau von Mietwohnimmobilien finanzieren und auch ausländische Wohnimmobilien erwerben. Darüber hinaus fallen – neben reinen Gewerbeimmobilien – gemischte Immobilien, die zu weniger als 50 Prozent Wohnzwecken dienen, unter die deutsche REIT-Gesetzgebung. Deutsche Wohnimmobilien können allerdings Bestandteil eines luxemburger, französischen oder britischen REITs sein.

Große Chancen durch REIT-Einführung

REITs erhöhen die Transparenz des deutschen Immobilienmarkts und dürften auch zu einer Höherbewertung des im internationalen Vergleich günstig bewerteten deutschen Markts führen. Darüber hinaus bietet die Einführung von REITs große Chancen für Immobilienunternehmen, die wie die Deutsche REIT den deutschen Markt gut kennen und über das notwendige immobilienwirtschaftliche Know-how verfügen. „In Ländern mit unterentwickeltem Immobilienaktienmarkt könnten REITs als Katalysator für die Entwicklung einer neuen Aktienklasse gelisteter Immobilienunternehmen wirken“, schreibt Deutsche Bank Research. Gerade für den deutschen Immobilienmarkt eröffnen REITs damit erhebliches Potenzial. Hinzu kommt, dass REITs als börsennotierte Unternehmen eine besonders hohe Transparenz aufweisen. Darüber hinaus sind REIT-ähnliche Strukturen für Investoren aus den USA, Australien und Asien ein vertrautes Vehikel. Die Experten der Deutschen Bank dazu wörtlich: „Das könnte helfen, neues Kapital zu gewinnen.“ Insgesamt tragen REITs also dazu bei, dass sich ausländische Investoren am noch niedrig bewerteten deutschen Immobilienmarkt engagieren. Da wir den deutschen Immobilienmarkt sehr gut kennen, eröffnen sich für uns durch die Einführung von REITs besondere Wachstums- und Ertragschancen.

Deutscher REIT 1 AG als künftige Vor-REIT-Gesellschaft gegründet

Ende März 2007 haben wir die Deutsche REIT 1 AG als zunächst 100 prozentige Tochtergesellschaft gegründet. Diese Gesellschaft hat umgehend den Vor-REIT-Status beantragt. Nach Ankauf einer Reihe hochwertiger Gewerbeimmobilien soll die Gesellschaft als REIT an der Börse notieren. Darüber hinaus planen wir im Geschäftsjahr 2007, weitere REITs beziehungsweise Vor-REITs aufzulegen, um diese später an die Börse zu bringen.

Bielefeld: ein Beispiel für Wertsteigerung gemeinsam mit Mietern und Kommune

Das spezifische Immobilien-Know-how der Deutsche REIT AG kommt im Bereich Asset Management zum Ausdruck. Bereits vor Erwerb prüfen wir genau und erkennen das Potenzial, das in einer Immobilie steckt. Nach Erwerb entwickelt unser Asset Management, häufig in Zusammenarbeit mit den Mietern und der Kommune, die Immobilie. Denn mitunter genügen bereits kleinere bauliche Veränderungen sowie Maßnahmen, die für eine Aufwertung des Umfelds sorgen, die Zufriedenheit der Mieter verbessern und den Wert einer Immobilie erhöhen. Das nachfolgende Beispiel macht das deutlich.

Die Deutsche REIT hat im zweiten Halbjahr 2006 bei Bielefeld 324 Wohnungen erworben. Der Leerstand war im Vergleich zu anderen von unserer Gesellschaft erworbenen Objekten überproportional hoch. Dies war jedoch nach einer entsprechenden technischen Überprüfung (eingehende Due Diligence) darauf zurückzuführen, dass das Objekt kein Wärmedämmverbundsystem aufwies. Außerdem war das Dach kaltgedeckt, also ohne Isolierung, wodurch erhöhte Nebenkosten anfielen. Die Anlage machte darüber hinaus keinen besonders sympathischen Eindruck, nicht zuletzt auch aufgrund des Zustands und eines doch etwas in die Jahre gekommenen Erscheinungsbilds.

Unsere Einschätzung war jedoch, dass hier enorme Potenziale liegen, da es sich um eine weitläufige und gut akzentuierte Anlage handelt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund eines günstigen Preises, haben wir uns dann zum Kauf entschlossen. In mehreren internen Evaluierungsprozessen haben wir dann folgende Maßnahmen zur Entwicklung der Wohnungen definiert:

1. neues Farbkonzept mit hellen und freundlichen Farben, die Optimismus ausstrahlen

2. neue attraktive Balkone, die größer als die bisherigen Balkone sind, das Gesamterscheinungsbild deutlich verbessern und den Mietern im Sommer als zusätzliches Zimmer dienen

3. Wärmedämmverbundsystem inklusive Dämmung des Daches für eine deutliche Senkung der Nebenkosten

4. Einführung eines Mieterinformationspools und eines Vermietungsbüros vor Ort.

Diese Maßnahmen wurden von unserem Asset Management entsprechend kalkuliert und in die Gesamtinvestitionsrechnung überführt. Im Übrigen befinden wir uns dabei im engen Austausch mit den städtischen Behörden, um im Schulterschluss mit diesen die Standortoptimierung durchzuführen und zu verwirklichen. So leistet die Kommune etwa durch neue Straßennamen einen eigenständigen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung der Wohngegend.

Das maßgeschneiderte Konzept hatte Erfolg. Die Mieter der Anlage bewerten die ergriffenen Maßnahmen durchweg positiv. Die Entwicklung der Wohnungen hätte sich auch für uns als Bestandhalter gelohnt. Nachdem wir in der Lage waren, die Anlage im Rahmen eines Blockverkaufs Gewinn bringend weiter zu veräußern, setzt unser Asset Management das Maßnahmenpaket vollständig um.

Auch bei anderen Objekten, bei denen es Sinn macht, entwickelt unser Asset Management durch entsprechende Maßnahmen Immobilien und steigert dadurch ihren Wert. Manche Objekte sind bei Erwerb allerdings in hervorragendem Zustand, und das Umfeld stimmt ebenfalls. In solchen Fällen müssen wir nicht in diesem Umfang tätig werden.

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und eingehender Prüfungen wissen wir bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs, welches Potenzial die Entwicklung einer Immobilie birgt.

PACKSET

Finanzmarkt

Die Aktie der Deutsche REIT AG

Transparenz für eine nachhaltig positive Dividenden- und Kursentwicklung

Lukrative Neuorientierung

Auch für die Aktionäre der Deutsche REIT hat sich die Neuausrichtung der Gesellschaft gelohnt. Der Kurs der Aktie der Deutsche REIT AG kletterte von 3,60 Euro Ende 2005 um beachtliche 278 Prozent auf 13,60 Euro Ende 2006. Damit war die Deutsche REIT bezogen auf die Kursentwicklung die erfolgreichste Immobilienaktie Deutschlands. Der Höchstkurs lag bei 18,00 Euro, der Tiefstkurs bei 3,47 Euro. Nach Bekanntgabe der geplanten Neuausrichtung der Gesellschaft Anfang April zog der Kurs der Aktie deutlich an.

Höhere Umsätze ab April 2006

Ab April 2006 erhöhten sich auch die durchschnittlichen Tagesumsätze der Aktie. Diese hatten im 1. Quartal 2006 bei nur 1.471 Stück am Tag gelegen (Quelle jeweils Bloomberg, alle deutschen Börsen). Im April gingen durchschnittlich 16.084 Aktien am Tag um, im Mai 8.722. Danach reduzierten sich die Börsenumsätze wieder etwas. Im Dezember 2006 lag der durchschnittliche Tagesumsatz bei 3.149 Aktien. Der durchschnittliche Tagesumsatz von April bis Dezember 2006 lag bei 4.182 Stück. Übers Jahr gesehen betrug der durchschnittliche Tagesumsatz 3.833 Aktien.

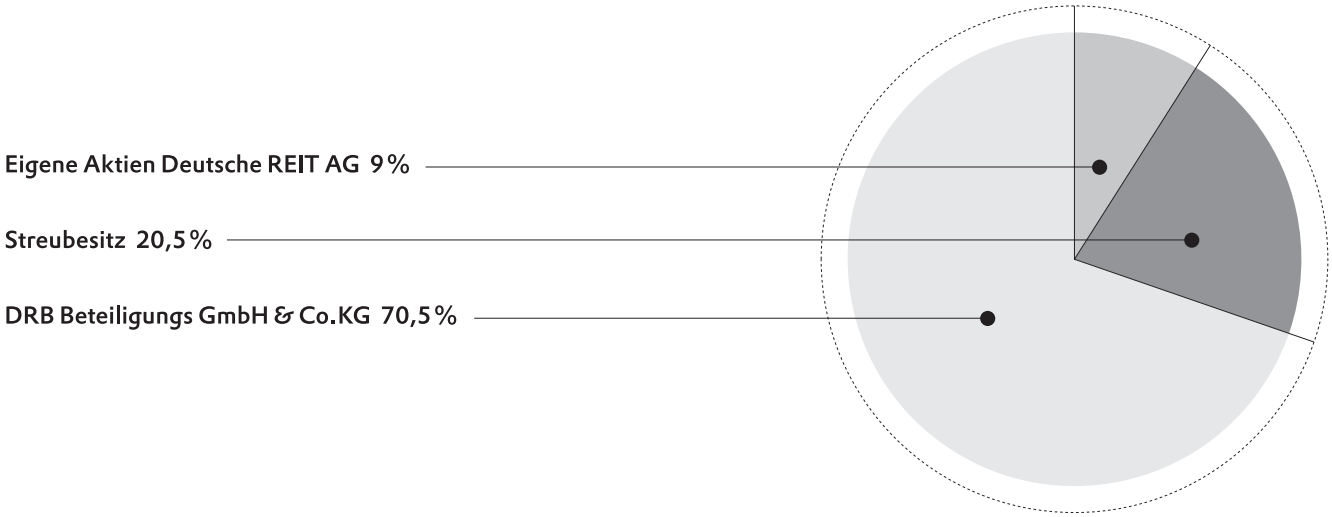
Daten zur Aktie

Grundkapital:	6.240.000 EUR
Zahl der Aktien:	2,4 Mio.
Höchstkurs 2006:	18,00 EUR
Tiefstkurs 2006:	3,47 EUR
Jahresschlusskurs 2005:	3,60 EUR
Jahresschlusskurs 2006:	13,60 EUR
Marktkapitalisierung Ende 2006	32,64 Mio. EUR
WKN:	557700
ISIN:	DE0005577001
Börsenkürzel:	DOL

Ausweitung des Streubesitzes geplant

Großaktionär der Deutsche REIT AG ist die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG. Der Anteil der DRB an den Stimmrechten lag Ende 2006 bei 76,6 Prozent. Mittelfristig ist eine Ausweitung des Streubesitzes auf deutlich mehr als 25 Prozent geplant. Dadurch wird auch die Liquidität in der Aktie noch steigen.

Im Mai 2006 hat die DRB, eine Investorengruppe um die Geschäftsführer Stephan Perthel und Jens Liewald, 75,9 % der Stimmrechtsanteile der Deutsche REIT (der damaligen Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-AG i.L.) von der Werhahn Gruppe und Sal. Oppenheim übernommen und den damaligen Aktionären ein freiwilliges Übernahmeangebot unterbreitet. Auf der Hauptversammlung am 25. Juli 2006 wurde die Umfirmierung in Deutsche REIT AG beschlossen.



Aktionärsstruktur Deutsche REIT AG zum 31.12.2006

	Anteil am Grundkapital	Stimmrechtsanteile
DRB Beteiligungs GmbH & Co.KG	70,5 %	76,6 %
Eigene Aktien Deutsche REIT AG	9,0 %	0,0 %
Streubesitz	20,5 %	23,4 %

Intensivierung der Kommunikation

Nach der Neuausrichtung der Gesellschaft haben wir die Kommunikation mit den Investoren und die Pressearbeit intensiviert. Denn eine transparente, umfassende und zeihnahe Information ist der Schlüssel für Vertrauen. Sie stellt damit die Basis für Wertsteigerungen an den Kapitalmärkten dar. Wir haben das Geschäftsmodell der Deutsche REIT AG bereits 2006 verschiedenen institutionellen Investoren präsentiert und sind dabei auf großes Interesse gestoßen. Auch den Kontakt mit Finanzmedien haben wir gesucht und die Neuausrichtung des Unternehmens vorgestellt. Um hier den Zugang zu allen relevanten Medien zu erhalten und das Unternehmen optimal präsentieren zu können, haben wir Anfang 2007 die edicto GmbH aus Frankfurt mandatiert, die umfassendes Know-how in der Finanzkommunikation und für Investor Relations besitzt.

Designated Sponsor

Mit der HypoVereinsbank HVB verfügt die Deutsche REIT AG darüber hinaus über einen renommierten Designated Sponsor, der stets für die notwendige Liquidität in unserer Aktie sorgt. Nicht zuletzt führte die Einbindung eines Designated Sponsors zu geringeren Geld-Brief-Spannen, was die Aktie der Deutsche REIT AG für Anleger attraktiver macht. Darüber hinaus haben sich durch den Designated Sponsor auch die Börsenumsätze erhöht.

Finanzkalender 2007

02. Mai	Entry & General Standard Konferenz der Deutsche Börse AG
10. Mai	Vorlage Geschäftsbericht
16. Juli	Hauptversammlung
30. August	Vorlage Halbjahresbericht
25. + 26. Oktober	DVFA Immobilienkonferenz
12. – 14. November	Deutsches Eigenkapitalforum (tbc)

Positive Resonanz

Die Intensivierung der Kommunikation führte bereits zu einer positiven Resonanz, sowohl in der Presse wie auch bei Finanzanalysten. Auch künftig hat die Kommunikation mit den Aktionären, mit Analysten und der Presse für uns einen sehr hohen Stellenwert. Am 2. Mai 2007 präsentiert sich unser Unternehmen auf der Entry und General Standard Konferenz der Deutsche Börse AG in Frankfurt. Im Oktober 2007 nimmt die Deutsche REIT an einer Immobilienkonferenz der DVFA teil. Die Hauptversammlung ist auf den 16. Juli 2007 terminiert. Einen stets aktuellen Überblick über die anstehenden Finanzmarkttermine erhalten Interessierte in der Investor Relations Sektion unserer Website, www.deutschereit.de

Aufnahme in den DIMAX

Per 30. September 2006 ist die Deutsche REIT AG in den deutschen Immobilienaktienindex DIMAX aufgenommen worden. Per Ende 2006 umfasst dieser Index 66 deutsche Immobilienaktien. Der erste umfassende Aktienindex für deutsche Immobilienaktiengesellschaften E&G-DIMAX wurde vom Bankhaus Ellwanger & Geiger 1995 aufgelegt. Die Konstruktion des E&G-DIMAX ist an die Grundüberlegungen des Deutschen Aktienindex (DAX) angelehnt. Voraussetzungen für die Aufnahme in den DIMAX sind u.a.: Mindestens 75 Prozent des Umsatzes und Ertrages stammen aus dem Immobiliengeschäft und die Aktien sind börsennotiert im amtlichen Handel, im geregelten Markt oder im geregelten Freiverkehr.

Aktienkurs
vom 01.01.2006 – 27.04.2007

Höchststand
39,90 Euro

Tiefststand
3,50 Euro

Im Gespräch

Interview mit dem Vorstand der Deutsche REIT AG über REITs, den deutschen Immobilienmarkt und das spezifische Immobilien-Know-how der Gesellschaft

„Wir bekommen Immobilien angeboten, die andere gar nicht erst auf den Tisch kriegen."

Stephan Perthel (Jahrgang 1967) betreut die Vorstandsbereiche Organisation, Strategie und Recht.

Jens Liewald (Jahrgang 1974) ist als Vorstand verantwortlich für Einkauf und Verkauf.

Herr Perthel, Herr Liewald, das erste Geschäftsjahr als Deutsche REIT AG ist vorbei. Ein gutes Jahr aus Ihrer Sicht?

Stephan Perthel: Ja. Wir sind mit 2006 sehr zufrieden. Wir haben die alte Dolerit Basalt AG aus der Liquidation geführt und in eine moderne, bestens positionierte Immobiliengesellschaft umgewandelt. Und obwohl wir erhebliche Anstrengungen unternommen haben, um die Gesellschaft so aufzustellen, konnten wir das Jahr mit einem Gewinn vor Steuern von 638.000 Euro beenden. Aber 2006 stellt nur den bescheidenen Anfang dar. Denn wir wollen in den kommenden Jahren eine sehr hohe Wachstumsdynamik vorlegen. Dafür haben wir eine sehr gute Ausgangsbasis geschaffen.

Jens Liewald: Man darf dabei nicht vergessen, dass wir operativ erst ab August tätig waren. Wir haben aber in diesem Jahr bereits gezeigt, dass wir gute Qualität günstig einkaufen können. Der Proof of Concept ist spätestens durch unseren Portfolioverkauf im Februar 2007 erbracht worden. Da haben wir durch deutlichen Veräußerungsgewinn belegen können, dass der Markt unsere Werteinschätzung der Immobilien teilt. Alles andere hätte uns allerdings auch stark gewundert, schließlich sind wir lange genug in diesem Geschäft als Fachleute tätig.

Sie sagten, 2006 stellt nur den bescheidenen Anfang dar. Das lässt ja für 2007 einiges erwarten.

Jens Liewald: So etwas äußern wir als vorsichtige Kaufleute natürlich nur, wenn wir hinreichend gut abschätzen können, wo wir aktuell stehen. Jetzt, im April 2007, wissen wir bereits, dass wir vor größeren Transaktionen stehen, die uns einen steigenden Bestand an Immobilien aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe bescheren werden und vor allem kräftige Gewinne.

Stephan Perthel: Konkret heißt das, wir wollen im laufenden Jahr einen Gewinn vor Steuern in einer Bandbreite von 8 bis 9 Millionen Euro erwirtschaften. Das ist ein sehr realistisches Ziel und dürfte dem Kapitalmarkt eine Indikation vermitteln, wie er die Deutsche REIT AG zu bewerten hat. Der von uns genannte Gewinn soll sowohl über die Wertsteigerung unseres Bestandsportfolios, das wir derzeit aufbauen, erzielt werden, als auch durch die Realisierung von Gewinnen aus Veräußerungen von Portfolios sowie mit Mieteinnahmen.

Eine gute Streuung der Gewinnherkunft also...

Stephan Perthel: Wir sind als Unternehmen so positioniert, dass wir über flexible Möglichkeiten verfügen, um Gewinne zu erzielen, und auch in unterschiedlichen Marktphasen hochprofitabel arbeiten können.

Jens Liewald: Das resultiert aus unserer Fokussierung auf werthaltige Immobilien. Werthaltig heißt für uns dabei, dass eine Substanz vorhanden sein muss, die über einen langen Zeitraum lukrative Renditen ermöglicht. Diese Substanz fördern wir gerne ans Tageslicht, indem wir die Objekte nach dem Kauf entwickeln. Danach treffen wir die Entscheidung, ob wir Objekte veräußern oder die Mieten selbst vereinnahmen und auf diese Weise nachhaltig positiven Cashflow in unser Unternehmen leiten.

Nun suchen ja auch andere Unternehmen genau solche Objekte. Wie gelingt es der Deutsche REIT AG, hier die Nase vorn zu haben?

Stephan Perthel: Wir kennen diese Branche mit all ihren Facetten und mit allen Marktteilnehmern durch 10 - bzw. 15jährige eigene Tätigkeit als Immobilieninvestoren und –entwickler. Da erkennt man Werte sehr schnell. Und dass diese Werte tatsächlich durch unsere Gesellschaft gekauft werden können, ist auch eine Frage von enger Vernetzung im Markt.

Jens Liewald: Wir setzen darauf, dass uns Objekte angeboten werden, bevor sie auf dem Markt sind. Zudem nehmen wir kaum an großen Bieterverfahren teil. Dafür ist es unerlässlich, ein tragfähiges Netzwerk zu haben. Uns werden Immobilien angeboten, die andere gar nicht auf den Tisch bekommen. Dabei ist es für manche Verkäufer auch von Bedeutung, dass wir Objekte bewusst kooperativ mit Mietern und Kommunen gemeinsam entwickeln und damit für alle Beteiligten Werte schaffen. Das muss schließlich kein Widerspruch sein. Wir betrachten Mieter als Kunden. Die Kundenzufriedenheit schlägt sich direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung nieder. Denn nicht nur die Miethöhe ist entscheidend. Vermietungsstand und Mietausfälle sind als Bilanzposten fast noch wichtiger. Nehmen Sie das Beispiel Bielefeld. Dort haben wir durch die Einleitung von Maßnahmen in den Bereichen Farbkonzept, Erscheinungsbild und Wärmedämmung sofort zeigen können, dass Substanzwert gehoben werden kann. So konnten wir einen attraktiven Verkaufspreis erzielen. Hier ergänzen sich Netzwerk und Immobilienexpertise perfekt.

Sie nutzen beides ja in den Bereichen Wohnen und Gewerbe gleichermaßen. Wie sieht sich die Deutsche REIT AG hier aufgestellt?

Stephan Perthel: Wir sind ein Immobilienkonzern, der auf drei Säulen ruht: Wohnimmobilien, REITs-Initiierung für Gewerbeimmobilien und Asset Management. Bei Wohnimmobilien treten wir mit unserer 100 prozentigen Tochter, der Deutsche REIT Wohnen 1 AG selbst als Investor auf. Das dahinter stehende Konzept aus Kauf, Entwicklung oder Veräußerung haben wir ja schon skizziert. Bei REITs treten wir als Initiator auf, der über Tochtergesellschaften Gewerbeimmobilien-Portfolios bündelt und als Real Estate Investment Trust an die Börse bringt. Und ergänzend zu beiden Bereichen fungiert unser Asset Management. Das nutzen wir für die eigenen Bestände, aber auch für Dritte. Mit diesem Drei-Säulen-Modells nutzen wir die verschiedenen rechtlichen, steuerlichen und finanztechnischen Möglichkeiten des europäischen Kapitalmarkts, um unseren Immobilienbestand optimal zu strukturieren und so den Wert für unsere Anleger zu erhöhen.

Netzwerk und Immobilienerfahrung sind die eine Sache, doch kommt es in Ihrem Geschäft nicht auch stark auf die Finanzierungsseite an?

Jens Liewald: Auf jeden Fall. Aufgrund unserer persönlichen Erfahrung im Bauträgergeschäft kalkulieren und verhandeln wir bei den Konditionen noch härter als viele andere. Bei einer Ausschreibung waren wir in der Lage, ohne Probleme einen hohen dreistelligen Millionenbetrag darzustellen. Die Finanzierung von Immobilien gehört zu unseren Stärken.

Was bedeutet denn die Einführung von REITs, die ja Ende März 2007 beschlossen wurde, für den deutschen Immobilienmarkt?

Stephan Perthel: REITs bedeuten die grundlegendste Veränderung des deutschen Immobilienmarkts seit dessen Bestehen. Denn durch REITs wird die Immobilie als Finanzinstrument mobil. Die großen deutschen Firmen verfügen über erhebliche stille Reserven in Form eines beträchtlichen Immobilienstands von über 80 Mrd. Euro. Bisher standen steuerliche Argumente einem Verkauf dieser Bestände entgegen. Nun sorgt die Exit-Tax dafür, dass bei Überführung der Immobilien in einen REIT bis 2009 die Mobilisierung der stillen Reserven nur zur Hälfte besteuert wird. Dies dürfte einen Schub auslösen und führt zu einer Belebung und Professionalisierung des gesamten deutschen Immobilienmarkts. Und nicht zuletzt zu Preisen, welche die Marktsituation widerspiegeln.

Jens Liewald: Denken Sie an große institutionelle Anleger wie Versicherungen, die jetzt die Investition in einen REIT auf ihre Immobilienquote angerechnet bekommen. Börsennotierte REITs gehen einher mit einer viel höheren Fungibiltät sowie geringeren Risiken und geringeren Transaktionskosten. Wenn früher institutionelle Investoren wie Versicherungen eine Immobilie gekauft haben, dann mussten sie zahlreiche spezielle Gutachten in Auftrag geben und vielleicht noch für die Abwicklung von Mietverträgen sorgen. Jetzt kaufen sie nur an der Börse einen REIT-Anteil und sind jederzeit flexibel. Das ist ein enormer Vorteil.

Welches Gewicht werden REITs demnach in Ihrer Geschäftsstrategie haben?

Stephan Perthel: Ein erhebliches Gewicht. REITs sind der entscheidende Impulsgeber für den tiefstgreifendsten Strukturwandel in der Geschichte des deutschen Immobilienmarkts.

Jens Liewald: Die gerade gegründete Deutsche REIT 1 AG ist erst der Anfang. Im Bereich der Gewerbeimmobilien übernehmen wir eine Initiatorenstellung für weitere REITs, die wir an die Börse bringen.

Allgemein wird betont, dass die Transparenz des Marktes insgesamt zunimmt. Ist der deutsche Immobilienmarkt bisher nicht transparent?

Jens Liewald: Der überfällige Professionalisierungsschub für den deutschen Immobilienmarkt ist in diesem Zusammenhang tatsächlich ein wichtiger Effekt. Mit nur rund einem Prozent börsennotierten Immobilienbesitzes liegt Deutschland im Vergleich der Industrieländer ganz hinten. Doch mittlerweile stellen sich immer mehr Immobiliengesellschaften den Transparenzanforderungen einer Börsennotierung. Die REIT-Kultur installiert neue Transparenz- und Bewertungsstandards in der Branche. Der Bereich Research erhält ganz neue Aufmerksamkeit. Auch wir haben mit der Entwicklung einer eigenen ‚Social Due Dilligence' bereits ein neues Instrument zur sozio-demografischen Analyse von Mikrostandorten und Mieterstrukturen entwickelt.

Stephan Perthel: REITs inspirieren die strategisch motivierte Modellierung neuer Asset-Segmente. Daran setzt zum Beispiel die spezialisierte Entwicklung eines neuen wirtschaftlicheren und wertorientierten Bestandsmanagements an. Und das Angebot an Objekten für diese neue transparente Immobilienwirtschaft ist groß: Genossenschaften und Großunternehmen dient die halbierte Exit Tax als Anreiz für den Verkauf ihrer Liegenschaften. Die Werte und die Entwicklungspotenziale, die in den deutschen Immobilien stecken, werden aufgedeckt. Für privates und institutionelles Kapital aus dem In- und Ausland existiert endlich ein transparentes Finanzmarktinstrument: Immobilien werden für die Investoren zu mobilen Anlagen.

Ist es nicht ein Nachteil, dass reine Wohnimmobilien in Deutschland nicht in REITS umgewandelt werden können?

Jens Liewald: Für uns ist wichtig, dass wir über unsere europäische Möglichkeiten im benachbarten Ausland, insbesondere über Großbritannien oder Luxemburg, das Thema Wohnen jederzeit im Sinne unserer Aktionäre bearbeiten können.

Sind Sie aber nur in Deutschland aktiv?

Stephan Perthel: Operativ sind wir, zumindest in den nächsten Jahren, auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv, auf dem Markt, den wir sehr gut kennen. Auf dem Kapitalmarkt nutzen wir aber alle Möglichkeiten, die sich uns international bieten.

Auf welche Regionen fokussiert sich die Deutsche REIT AG?

Stephan Perthel: Der deutsche Markt ist regional stark differenziert, wir konzentrieren uns auf die Wachstumsregionen. Dabei schauen wir uns die Kaufkraft in den Regionen an, die Bevölkerungsentwicklung und die Infrastruktur. Nur wenn damit die Basis für eine positive Prognose gelegt ist, investieren wir. Soziale Brennpunkte oder dauerhaft strukturschwache Gebiete interessieren uns nicht.

In anderen europäischen Ländern sind die Preise für Immobilien in den vergangenen Jahren kräftig geklettert, teilweise gar explodiert. Wie beurteilen Sie die Perspektiven auf dem deutschen Immobilienmarkt?

Stephan Perthel: Sehr positiv. So gut wie seit 30 Jahren nicht mehr. Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich stark unterbewertet. Nun dürften das wieder anziehende Wirtschaftswachstum sowie vor allem der Abbau der Arbeitslosigkeit in den kommenden Jahren zu einem Preisschub führen. Darüber hinaus trifft ein aufgrund der niedrigen Neubautätigkeit der letzten Jahre begrenztes Angebot auf eine nicht zuletzt angesichts einer relativ niedrigen Eigentumsquote bei Wohnungen wachsenden Nachfrage nach Immobilien.

Jens Liewald: Ausländische Investoren haben erkannt, dass der deutsche Immobilienmarkt ausgesprochen günstig bewertet ist, und begonnen, zunehmend deutsche Immobilien zu erwerben.

Aber manche ausländische Investoren verkaufen bereits wieder?

Stephan Perthel: Was wir bis jetzt gesehen haben, waren die Schnellboote. Doch die großen ausländischen Investoren sind vielfach noch nicht in Deutschland investiert. Diese beginnen gerade erst, sich am deutschen Immobilienmarkt zu engagieren.

Können Sie abschließend eine Indikation zum Investitionsvolumen der Deutsche REIT AG in den kommenden Jahren geben?

Jens Liewald: In den kommenden Jahren wollen wir Immobilien im Volumen von 350 bis 500 Millionen Euro zukaufen. Bis Ende 2007 soll bereits ein deutlich dreistelliger Millionen-Euro-Betrag von uns investiert worden sein. Ein gutes Stück der Wegstrecke haben wir bereits zurückgelegt – schnell und effektiv. Aber: Wir wollen nicht nur wachsen, wir wollen auch für unsere Aktionäre Geld verdienen.

Konzernlagebericht

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen
2. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
3. Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG
4. Nachtragsbericht
5. Risikobericht
6. Vergütungsbericht
7. Prognosebericht
8. Berichterstattung zu § 315 Abs. 4 HGB

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1 Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich in einer positiv strukturierten Umwandlungsphase. Im Wohnbereich setzt sich der positive Trend bei Ballungszentren weiter fort. Die zurzeit wieder belebte wirtschaftliche Tätigkeit in Deutschland ansässiger Unternehmen führt in den Ballungszentren zu einer verbesserten Arbeitsplatzsituation, die größtenteils mit einer entsprechenden Wohnraumnachfrage einhergeht. Dementsprechend ist unsere Strategie, sich auf Ballungszentren zu konzentrieren, genau richtig. Während bei gewerblichen Immobilien im Bürobereich weiterhin eine Konsolidierung stattfindet, spürt man verstärkt das Anziehen von Nachfrage in der Einzelhandels- und Logistikbranche. Konsequenterweise werden wir über eine neu gegründete Tochtergesellschaft in diesen Bereichen aktiv werden.

Interessant im Wohnungsbereich ist die Tatsache, dass nur 43 % aller Wohnungen von Eigentümern bewohnt werden und insofern die Mehrheit zur Miete wohnt, was für uns als Wohnungsinvestor von Bedeutung ist. Positiv ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass gemäß HSH Nordbank bis 2015 ca. 1,5 Mio. Wohnungen zum Verkauf stehen, sodass das Marktpotenzial für unsere Gesellschaft hier sehr groß ist. Angenehm ist ebenfalls, dass der Preis für Wohnimmobilien seit Ende der 90er Jahre stabil ist und insofern eine verlässliche Kalkulationsgrundlage darstellt. Ausdruck der im europäischen Vergleich hohen Qualität deutscher Wohnungen ist auch der durchschnittliche Leerstand von 2-6 % in Westdeutschland. In Ostdeutschland liegt diese Quote mit 8-15 % deutlich höher. Vor diesem Hintergrund ist ebenfalls unsere Strategie richtig, sich hauptsächlich in den alten Bundesländern zu engagieren.

Eingedenk der Tatsache, dass die 65 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland über ein Immobilienvermögen im Wert von über 80 Mrd. Euro verfügen und sich immer mehr eine Konzentration auf das Core Business in Deutschland durchsetzt, wird deutlich, über was für ein enormes Potenzial der gesamtdeutsche Immobilienraum verfügt. Allein die 30 Dax-Unternehmen verfügen zusammen über ein Immobilienbesitzvolumen von aktuell etwa 21,2 % der gesamten Marktkapitalisierung.

Im Ganzen wird deutlich, dass der deutsche Markt im europäischen aber auch außereuropäischen Vergleich weiterhin eine herausragende Stellung einnimmt und daher die Geschäftsaussichten in diesem Segment – bei richtiger Einkaufs- und Verkaufspolitik – ebenfalls ein enormes Potenzial aufweisen.

1.2 Geschäftstätigkeit

Nachdem in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 21. Dezember 2004 die Liquidation der Muttergesellschaft beschlossen wurde, hat die ordentliche Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 beschlossen, die Muttergesellschaft fortzusetzen.

Die Deutsche REIT AG ist eine börsennotierte Immobiliengesellschaft, die seit der Neuausrichtung mit ihren diversifizierten Instrumenten in der Lage ist, flexibel Renditechancen zu realisieren, die der deutsche Immobilienmarkt bietet.

Der Deutsche REIT Konzern konzentriert sich dabei auf folgende drei Geschäftsbereiche:

1. Gewerbliche REIT-Initiierung
2. Wohnportfolios
3. Asset Management.

Der erste Geschäftsbereich des Konzerns zielt darauf ab, das vorhandene immobilienwirtschaftliche und steuerrechtliche Know-how durch die Übernahme der Initiatorenstellung für REITs im In- und Ausland zu verwerten. Mit der Einführung von REITs in Deutschland wird der Konzern seine Geschäftstätigkeit in diesem Bereich aufnehmen, um durch die Initiierung von REITs in dem Umfang des nunmehr gesetzlich vorgegebenen Rahmens Anlegern interessante und steueroptimierte Investitionsmöglichkeiten zu eröffnen. Hierbei soll die Marke der Deutsche REIT zu einem breit bekannten Qualitätsstandard ausgebaut werden. Eine im März 2007 gegründete 100%ige Tochtergesellschaft hat bereits als erste deutsche Gesellschaft Vor-REIT-Status beantragt, um zeitnah als G-REIT für Gewerbeimmobilien an der Börse gelistet zu werden. Darüber hinaus plant der Konzern, seine Geschäftstätigkeit nicht nur auf den Bereich der nach deutschem Recht anerkannten REITs zu erstrecken, sondern zukünftig auch die Initiatorenstellung für REITs, die nach den Rechtsordnungen ausländischer Staaten anerkannt sind, zu übernehmen, soweit dabei die Investitionsobjekte in Deutschland gelegene Immobilien einschließlich Wohnimmobilien sind. Durch die Übernahme der Initiatorenstellung für REITs verspricht sich der Konzern zudem eine Stärkung des zukunftsträchtigen Asset-Management-Bereichs.

Bei Wohnportfolios als zweitem Geschäftsbereich liegt der Schwerpunkt auf wachstumsstarken Regionen Deutschlands, in denen Bevölkerungs- bzw. Wirtschaftswachstum durch Studien für die nächsten Jahre prognostiziert werden.

Grundsätzlich werden beim Bestandsaufbau Marktnähe und schlanke Entscheidungsstrukturen auch für den Ankauf kleinerer Pakete genutzt, die durch interne und externe Fachleute geprüft werden. Besondere Bedeutung haben zudem die Qualität und Quantität von Mietverträgen.

Der dritte Bereich der Geschäftstätigkeit ist Asset Management. Der Konzern wird das Asset Management sowohl für die im eigenen Bestand gehaltenen Immobilien als auch für Immobilien, die im Eigentum von Dritten stehen, erbringen. So entstehen zusätzlich kontinuierliche Zahlungsströme.

Ausgangspunkt der Wachstumsstrategie ist der Aufbau eines eigenen, langfristig angelegten Bestands im Bereich von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Ankauf nutzt der Konzern seinen exzellenten Marktzugang, um ein attraktives und renditestarkes Portfolio aufzubauen. Er realisiert dabei auch gezielt die Wertsteigerungspotenziale, die mit dem Ankauf kleinerer Pakete verbunden sind. Regional ist seine Portfoliostrategie auf Wachstumsregionen in Deutschland fokussiert.

Blockverkäufe werden vor allem in der Aufbauphase des Konzerns realisiert. Der Konzern nutzt lukrative Gelegenheiten zur Veräußerung des von ihm werthaltig entwickelten Portfolios. Die Steigerung der Liquidität und die Erhöhung der Innenfinanzierungskraft durch die dabei erzielten Gewinne nutzt der Konzern für Reinvestitionen, um mit dem Ankauf neuer Immobilienpakete den Unternehmenswert des Konzerns zu steigern.

Da der Konzern im Geschäftsjahr 2006 noch nahezu ausschließlich im Bereich Bestandshaltung und -verwaltung in Nordrhein-Westfalen tätig war, erfolgt noch keine Segmentberichterstattung.

1.3 Struktur der Deutsche REIT AG

Die Deutsche REIT AG ist die Muttergesellschaft des Deutsche REIT Konzerns und im Geregelten Markt der Düsseldorfer Börse gelistet. Unter der Muttergesellschaft waren per 31. Dezember 2006 drei Tochtergesellschaften angesiedelt, deren Anteile zu 100 % gehalten werden. Im Rahmen der Neuausrichtung der Gesellschaft wurde die 100 %ige Beteiligung an der Münch Wohnungsverwaltung GmbH, Köln, veräußert. Eine genaue Darstellung des Beteiligungsbesitzes kann dem Anhang entnommen werden.

Mehrheitsaktionärin der Deutsche REIT AG mit einem Anteil am Grundkapital von 70,5 % und einem Stimmrechtsanteil von 79,5 % ist die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln (Stand 31. Dezember 2006).

1.4 Umsatzentwicklung

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.625 (= 59,8 %) auf TEUR 1.092 zurückgegangen. Diese Entwicklung resultierte nahezu ausschließlich aus dem Verkauf der Münch Wohnungsverwaltung GmbH mit Wirkung zum 01. Januar 2006, wodurch die Umsätze aus der Immobilienverwaltung in Höhe von TEUR 1.552 weggefallen sind.

Die Umsätze aus der Vermietung lagen auf Vorjahresniveau. Die Auswirkungen aus den Verkäufen der Objekte in Düsseldorf und Köln wurden durch den Erwerb der Portfolios in Hagen, Kamen und Essen kompensiert.

1.5 Immobilienan- und -verkäufe, Immobilienbestand

Im Oktober und November 2006 wurden 3 Immobilienportfolios mit insgesamt 451 Wohnungen und 29.300 m² Wohnfläche zu einem Kaufpreis von 18,24 Mio. Euro erworben. Die Objekte liegen in nordrhein-westfälischen Städten mit günstiger Bevölkerungs- bzw. Wirtschaftswachstumsprognose. Ebenfalls im Oktober und November 2006 wurden ein Objekt in Leverkusen (Opladen) mit insgesamt 56 Wohnungen zu einem Kaufpreis von 2,45 Mio. Euro und 2 weitere Objekte bei Bielefeld mit insgesamt 460 Wohnungen zu einem Kaufpreis von 10 Mio. Euro erworben. Die Kaufpreiszahlungen für diese Objekte waren erst Anfang 2007 fällig. Der Eigentumsübergang und die Aufnahme in unsere Bestände erfolgte auch Anfang 2007.

Aufgrund der Neuausrichtung der Gesellschaft wurden in 2006 aus dem Altbestand 2 Objekte in Düsseldorf und Köln mit einem Verkaufsvolumen von rd. 1,3 Mio. Euro veräußert.

1.6 Finanzierungsmaßnahmen

Zur Finanzierung der erworbenen Portfolios wurden Kredite von 19,95 Mio. Euro aufgenommen.

1.7 Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigten wir – ohne Vorstand – 2 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt war 1 Mitarbeiter beschäftigt.

1.8 Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im April 2006 hat die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, mehr als 75 % des stimmberechtigten Kapitals der Muttergesellschaft erworben. Nachdem in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 21. Dezember 2004 die Auflösung der Muttergesellschaft beschlossen wurde, hat die ordentliche Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 beschlossen, die Muttergesellschaft fortzusetzen. Im Zuge der Neuausrichtung der Gesellschaft wurden Vorstand und Aufsichtsrat neu besetzt, und es wurde damit begonnen, ein hochwertiges Immobilienportfolio durch den Ankauf von Qualitätsimmobilien mit hoher und nachhaltiger Rendite in wachstumsstarken Ballungszentren aufzubauen.

1.9 Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2006 ist insgesamt sehr günstig verlaufen. Die mit der Umstrukturierung einhergehenden Kosten konnten durch das operative Geschäft überkompensiert werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Wettbewerbssituation äußerst positiv zu bewerten, da wir nicht nur mit börsengelisteten Immobilienaktiengesellschaften in Konkurrenz stehen, sondern auch mit Immobiliengesellschaften anderer Struktur. Es dürfte jedoch auch der hohen Kompetenz und Branchenerfahrung der gesamten Führungsriege zu verdanken sein, dass in relativ kurzer Zeit ein hoher Bekanntheitsgrad – mit weiter deutlich zunehmender Tendenz – unseres Unternehmens entstanden ist. Unser Ziel ist es, sich als überaus sachkundiges und verlässliches Immobilienunternehmen zu positionieren. Vor dem Hintergrund der erst kürzlich erfolgten Neuausrichtung ist ein Vergleich des Unternehmens zur Branchen- und Marktentwicklung nur sehr begrenzt möglich. Hierzu wird sinnvollerweise für das Geschäftsjahr 2007 mehr zu berichten sein. Wir gehen von einer weiterhin überaus erfreulichen Entwicklung der Geschäftstätigkeit aus.

2. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.1 Ertragslage

Einen Überblick über die wesentlichen Positionen gibt die nachfolgende Tabelle:

	2006 TEUR	2005 TEUR	Veränderung In %
Umsatzerlöse	1.092	2.717	-59,8
Gesamtleistung	2.247	2.682	-16,2
EBITDA	746	419	78,0
EBIT	729	333	118,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	638	321	98,8
Jahresergebnis	334	215	55,4

Der Konzernumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.625 (= 59,8 %) auf TEUR 1.092 zurückgegangen. Ausschlaggebend hierfür war der Verkauf der Münch Wohnungsverwaltung GmbH mit Wirkung zum 01. Januar 2006, wodurch die Umsätze aus der Immobilienverwaltung in Höhe von TEUR 1.552 weggefallen sind. Die Gesamtleistung ist im Geschäftsjahr nur um 16,2 % gesunken, weil aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert insgesamt ein positives Ergebnis von TEUR 946 erzielt werden konnte. Im Vorjahr war hier noch ein Verlust von TEUR 172 zu verzeichnen. Die deutlichen Zuwächse beim EBITDA (+ 78,0 %) und beim EBIT (+ 118,9 %) resultieren im Wesentlichen aus Einsparungen bei den Personalkosten von TEUR 862. Aus dem Verkauf der Münch Wohnungsverwaltung GmbH konnte ein Ergebnis von TEUR 368 erzielt werden. Die Steueraufwendungen enthalten hauptsächlich latente Steuern aus der Fairvalue-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2.2 Vermögenslage

	31.12.2006 TEUR	%	31.12.2005 TEUR	%	Veränderung TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	26	0,1	1.081	10,3	-1.055
Latente Steueransprüche	16	0,1	0	0,0	16
Langfristige Vermögenswerte	**42**	**0,2**	**1.081**	**10,3**	**-1.039**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	12.654	39,9	93	0,9	12.561
Zahlungsmittel	2.868	9,0	326	3,1	2.542
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	15.364	48,4	8.680	83,0	6.684
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	789	2,5	278	2,7	511
Kurzfristige Vermögenswerte	**31.675**	**99,8**	**9.377**	**89,7**	**22.298**
	31.717	**100,0**	**10.458**	**100,0**	**21.259**

	31.12.2006 TEUR	%	31.12.2005 TEUR	%	Veränderung TEUR
PASSIVA					
Eigenkapital	**10.291**	**32,5**	**9.828**	**94,0**	**463**
Finanzverbindlichkeiten	19.481	61,4	0	0,0	19.481
Latente Steuerverbindlichkeiten	331	1,0	0	0,0	331
Langfristige Schulden	**19.812**	**62,4**	**0**	**0,0**	**19.812**
Kurzfristige Schulden	**1.614**	**5,1**	**630**	**6,0**	**984**
	31.717	**100,0**	**10.458**	**100,0**	**21.259**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 21,3 Mio. Euro auf 31,7 Mio. Euro angestiegen. Auf der Aktivseite erhöhten sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte um 12,6 Mio. Euro. Hier werden die Objekte in Kamen und Essen ausgewiesen, die im Geschäftsjahr erworben wurden und zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 6,7 Mio. Euro, was im Wesentlichen mit dem Objekt in Hagen zusammenhängt. Dieses Objekt wurde ebenfalls in 2006 erworben und sollte ursprünglich als Finanzinvestition gehalten werden. Auf Grund eines entsprechenden Angebotes haben wir uns allerdings dann für einen Verkauf entschieden.

Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Mio. Euro angestiegen.

Die Erhöhung der Passiva resultiert vor allem aus der Aufnahme von langfristigen Bankdarlehen zur Finanzierung der erworbenen Objekte in Hagen, Kamen und Essen. Hierdurch erhöhten sich die langfristigen Schulden auf 19,8 Mio. Euro.

2.3 Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft war während des Geschäftsjahres und zum Abschluss-Stichtag stets gegeben. In einer Kurzfassung stellt sich die Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2006 TEUR	2005 TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	334	215
Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit	-12.544	475
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-4.590	-14
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	19.676	-455
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.542	6
Zahlungsmittel 01.01.	326	320
Zahlungsmittel 31.12.	**2.868**	**326**

Der negative Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der zum Verkauf bestimmten Objekte in Kamen und Essen.

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hängt mit dem Erwerb des Objektes in Hagen zusammen. Aus dem Verkauf der Münch Wohnungsverwaltung GmbH wurden Einzahlungen von 1,1 Mio. Euro, aus dem Verkauf von Investment Properties Einzahlungen von 1,2 Mio. Euro generiert. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit von 19,7 Mio. Euro resultiert aus der Aufnahme von Bankdarlehen.

2.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die wirtschaftliche Situation des Konzerns ist derzeit ausgesprochen zufrieden stellend. Hierzu trägt nicht nur das Konzernergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2006, sondern auch der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über den Verkauf von 1.254 Einheiten mit einem institutionellen Investor aus den Niederlanden im Februar 2007 bei. Der hier entstehende Gewinn trägt zur weiteren deutlichen Steigerung der Innenfinanzierungskraft bei.

3. Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG

Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, hat mitgeteilt, dass sie mehr als 75 % des stimmberechtigten Kapitals erworben hat. Der Vorstand hat daher einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt und zur Prüfung vorgelegt. Der Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlusserklärung: „Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und/oder Maßnahmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden."

4. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres wurden 2 weitere Objekte in Birkenfeld und Essen zu Kaufpreisen von 3,6 Mio. Euro bzw. 2,3 Mio. Euro erworben. Mitte April 2007 wurden insgesamt 11 Objekte (910 Wohneinheiten), u. a. in Bielefeld, Kaiserslautern, Kassel und Augsburg zu Kaufpreisen von insgesamt 38,35 Mio. Euro erworben. Noch im 1. Quartal 2007 wurden Immobilien aus dem Bestand des Konzerns für insgesamt 59,03 Mio. Euro veräußert.

Ende März 2007 hat das Mutterunternehmen eine 100%ige Tochtergesellschaft mit Sitz in Köln gegründet, die umgehend den Vor-REIT-Status nach dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG) beantragt hat. Es ist geplant, kurzfristig eine Reihe hoch lukrativer Gewerbeimmobilien anzukaufen und die Gesellschaft dann als REIT an der Börse notieren zu lassen. Mit dieser Gründung ist die Konzernstruktur entsprechend der Geschäftsstrategie vervollständigt.

Über diese Entwicklungen hinaus sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Konzerns führen könnten. Der Geschäftsverlauf in den ersten 3 Monaten bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

5. Risikobericht

5.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Deutsche REIT AG befindet sich derzeit in der Entwicklung und soll auf die künftige operative Tätigkeit der Deutsche REIT AG und ihrer Tochtergesellschaften ausgerichtet werden.

Im Berichtsjahr stellte sich das Risikomanagement-/ Risikofrüherkennungssystem wie folgt dar:

Bis Ende Juli 2006 war ein Risikomanagement-/ Risikofrüherkennungssystem nur rudimentär vorhanden, da es das vorrangige Ziel von Vorstand/ Abwicklern und Aufsichtsrat war, das Vermögen der Gesellschaft bestmöglich zu liquidieren. Die einzige Tochtergesellschaft der Deutsche REIT AG wurde rückwirkend zum 01. Januar 2006 veräußert, so dass sich die Bilanz im Wesentlichen aus Immobilienvermögen und Eigenkapital zusammensetzte. Ein Risikofrüherkennungssystem, das die den Fortbestand der Aktiengesellschaft gefährdenden Entwicklung frühzeitig erkennt, war daher nicht erforderlich.

In der Hauptversammlung am 25. Juli 2006 haben die Aktionäre mehrheitlich beschlossen, die Gesellschaft gemäß § 274 Abs. 1 AktG fortzusetzen. Ab diesem Zeitpunkt wurden unter Berücksichtigung der Größe der Gesellschaft und der noch geringen operativen Tätigkeit folgende Maßnahmen und Regelungen in Bezug auf das Risikomanagement-/ Risikofrüherkennungssystem festgelegt:

- anlassbezogenes Berichtswesen an Vorstand und Aufsichtsrat (z. B. bei Grundstückstransaktionen)
- Überwachung der Liquidität, der Vermögenswerte und der Ergebnisentwicklung durch den Vorstand persönlich
- entwicklungskongruente Berichterstattung an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Aufarbeitung der Finanzbuchhaltung für Jahresabschlusszwecke durch BFJM.

Derzeit wird ein periodisches und automatisiertes Berichtswesen aufgebaut. In diesem Zusammenhang sollen Kennzahlen und Schwellenwerte (Ergebniszahlen, Liquiditätskennziffern) schriftlich festgelegt werden. Das Berichtswesen soll um verbale Beschreibungen der Entwicklung und der Analyse der Kennzahlen erweitert werden.

5.2 Gesamtrisiko

Die Deutsche REIT AG hat die notwendigen Maßnahmen und Prozesse eingeleitet, um Risiken und negative Entwicklungen rechtzeitig erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Unter Berücksichtigung aller relevanter Einzelrisiken – auch in ihrer Gesamtheit – ist der Fortbestand des Mutterunternehmens oder des Konzerns nicht gefährdet. Dem Vorstand sind derzeit auch keinerlei Risiken bekannt, die zukünftig eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

5.3 Gesamtwirtschaftliche und Branchenrisiken

Der Konzern ist derzeit ausschließlich am deutschen Immobilienmarkt tätig. Gleichwohl wird das Marktumfeld auch von internationalen konjunkturellen Bedingungen beeinflusst. Veränderungen von nicht beeinflussbaren externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau sind bedeutsam für die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt und den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns. Auch kriegerische oder terroristische Ereignisse können negative Auswirkungen haben. Es besteht deshalb das Risiko, dass bei einer negativen makroökonomischen Entwicklung die Geschäftstätigkeit insbesondere in den Bereichen Vermietungen und Immobilienverkäufe negativ beeinflusst wird.

Innerhalb der Immobilienbranche könnte sich ein Verfall der Immobilienpreise negativ auswirken. Im Bereich der Portfolioankäufe könnte ein zunehmender Wettbewerb durch neue nationale oder internationale Nachfrager die momentan günstigen Rahmenbedingungen verschlechtern.

Für 2007 und 2008 erwarten wir, dass sich die durch Studien prognostizierte Konzentration auf weitläufige Ballungszentren in Deutschland weiter durchsetzt und damit eine Steigerung der Wertigkeit in Ballungszentren gelegener Objekte einhergeht. Sollten sich diese Studien jedoch allesamt als falsch herausstellen, könnte hiervon unserer Strategie, in Ballungszentren Objekte zu kaufen, betroffen sein. Da unsere Geschäftsbereiche eine gute Diversifizierung aufweisen, fühlen wir uns gut gerüstet, einer möglicherweisen Senkung der Attraktivität in einem Bereich durch eine positive Entwicklung in einem anderen begegnen zu können.

Folgende rechtliche Einflussfaktoren halten wir für wesentlich:

Mit Datum vom 23.03.2007 hat der Bundesrat das „Gesetz zur Einführung von Immobilienfonds mit börsennotierten Anteilen“ (Real Estate Investment Trust (REIT)-Gesetz) verabschiedet. Das Gesetz tritt rückwirkend zum 01. Januar 2007 in Kraft. Danach sind Aktiengesellschaften mit Sitz in Deutschland und Notierung an einem organisierten Markt der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes, wenn deren Aktiva zu mindestens 75 % aus unbeweglichem Vermögen (im Wesentlichen Grundstücken) bestehen, das nicht zur Eigennutzung gehalten wird, und unter noch weiteren Voraussetzungen auf Unternehmensebene von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Auf Ebene der Anteilseigner kommt es dann zu einer vollen Versteuerung als Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Zur Nutzung dieser steuerlichen Vorteile und zur Wahrung der sich daraus ergebenden Chancen hat die Muttergesellschaft bereits Ende März 2007 eine 100%ige Tochtergesellschaft mit Sitz in Köln gegründet, die die im REIT-Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllen und entsprechend am organisierten Markt notiert werden soll.

Weiterhin hat der Gesetzgeber Anfang des Jahres 2007 den Entwurf des Gesetzes zur Unternehmenssteuerreform 2008 vorgelegt. Das entsprechende Gesetzgebungsverfahren soll noch im Juli 2007 abgeschlossen werden, und die geplanten Änderungen sollen im Wesentlichen ab dem Jahr 2008 greifen. Im Zuge der Unternehmenssteuerreform soll sich die Gesamtsteuerbelastung der Körperschaft in Abhängigkeit vom jeweiligen Gewerbsteuer-Hebesatz auf rd. 29,8 % (jetzt noch rd. 38,7 %) reduzieren. Daneben ergeben sich aus dem Entwurf aber auch unter anderem steuerliche Verschärfungen im Bereich der Hinzurechnung von Finanzierungsanteilen bei der Gewerbesteuer und durch die Einführung der sog. Zinsschranke, die die Regelung zur Gesellschafterfremdfinanzierung ablösen soll. Die gesamte Entwicklung des Gesetzgebungsverfahrens wird vom Vorstand der Gesellschaft intensiv beobachtet, damit eventuelle Nachteile für die Gesellschaft vermieden werden können und sich ergebende Chancen rechtzeitig erkannt werden.

5.4 Konzernspezifische und Betriebsrisiken

Der zukünftige Erfolg des Konzerns ist in hohem Maße abhängig vom Kauf geeigneter Immobilienportfolios. Änderungen der Marktbedingungen könnten es dem Konzern erschweren, solche Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben. Veränderte Bedingungen könnten auch dazu führen, dass ursprünglich getroffene Annahmen sich später als unzutreffend erweisen.

Neben dem An- und Verkauf von Portfolien plant der Konzern den Aufbau eines renditestarken Immobilienbestandes, der durch nachhaltige Vermietung den Erfolg des Konzerns tragen soll. Es besteht das Risiko, dass eine solche nachhaltige Vermietbarkeit von Immobilienbeständen nicht erreicht werden könnte.

Der wirtschaftliche Erfolg des Konzerns hängt maßgeblich von den Führungskräften ab. Das geplante Wachstum und die Geschäftsentwicklung könnten gefährdet werden, wenn Personen in Schlüsselpositionen ausscheiden und nicht angemessen ersetzt werden können oder wenn es nicht gelingt, auch zukünftig weitere qualifizierte Mitarbeiter einzustellen.

5.5 Liquiditätsrisiko

Der Konzern benötigt zur Umsetzung seiner Wachstumsstrategie umfangreiches zusätzliches Fremdkapital zum Erwerb weiterer Immobilienobjekte. Hier besteht das Risiko, dass das benötigte Fremdkapital nicht jederzeit in der erforderlichen Höhe zu attraktiven Konditionen beschafft werden könnte. Obwohl der Konzern ab 2007 nachhaltig positive Cash Flows erwartet, könnte dieses Szenario ggf. negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

5.6 IT-Risiken

Um unberechtigte Zugriffe und Datenverluste zu verhindern sowie einen störungsfreien Ablauf unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse zu gewährleisten, schützen wir unser IT-System durch zahlreiche technische Maßnahmen. Zudem findet eine ständige Überprüfung und Anpassung an neueste technische Entwicklungen statt.

5.7 Rechtliche Risiken

Zur Zeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten oder geltend gemachte Schadensersatzansprüche, die wesentliche negative Einflüsse auf die Ertragslage des Konzerns haben könnten.

6. Vergütungsbericht

6.1 Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands besteht aus erfolgsunabhängigen und erfolgsabhängigen Komponenten sowie aus einer langfristig am Aktienkurs ausgerichteten Komponente. Die erfolgsunabhängige Komponente umfasst ein festes Jahresgrundgehalt sowie Nebenleistungen in Form von Sachbezügen. Die erfolgsabhängige Komponente wird ab dem Geschäftsjahr 2007 in Form einer Tantieme gewährt. Die Höhe der Tantieme ist abhängig vom Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Muttergesellschaft. Im Geschäftsjahr 2006 hat jedes Mitglied des Vorstands als Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung 60.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2006, der insgesamt die Ausgabe von 240.000 Aktienoptionen vorsieht, erhalten.

6.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung. Der Vorsitzende erhält die doppelte, der Stellvertreter die eineinhalbfache Vergütung.

7. Prognosebericht

Unsere Haupttätigkeit werden die Konzeption und der langfristige Aufbau eines eigenen Bestandsportfolios mit hochrentierlichen Immobilien in den wachstumsstarken deutschen Ballungszentren sein. Nach Definition einer optimalen Portfoliogröße beläuft sich unser Investitionsziel für die ersten Jahre auf ein Volumen von mindestens 350 Mio. Euro. Mit der regionalen und sachlichen Spezialisierung des Portfolios und dem entsprechend schlanken Wertsteigerungsmanagement streben wir an, in kurzer Zeit hohe Marktanteile zu erobern und durch den Exit von Bestandshaltern neue Marktpotenziale zu erschließen.

Die kürzlich erfolgten Zukäufe lukrativer Wohnimmobilien werden entscheidend dazu beitragen, die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft des Konzerns durch nachhaltige Vermietungserlöse zu stärken.

Mit der rückwirkenden Einführung von REITs in Deutschland zum 01. Januar 2007 wird der Konzern seine Geschäftstätigkeit in diesem Bereich aufnehmen. Das vorhandene immobilienwirtschaftliche und steuerrechtliche Know-how soll durch die Übernahme der Initiatorenstellung für REITs im In- und Ausland verwertet werden. Wir beabsichtigen, einer der bedeutendsten REIT-Initiatoren zu werden. Hierbei soll die Marke der Deutschen REIT zu einem breit bekannten Qualitätsstandard ausgebaut werden.

Insgesamt gehen wir für die Geschäftsjahre 2007 und 2008 von einem deutlich verbesserten Konzernergebnis aus.

8. Berichterstattung zu § 315 Abs. 4 HGB

8.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der Deutsche REIT AG belief sich am 31. Dezember 2006 auf 6.240.000 Euro, eingeteilt in 2.400.000 Stückaktien. Jede Aktie gewährt gemäß § 17 Abs. 1 der Satzung der Deutsche REIT AG eine Stimme. Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, auch wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, sind dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

8.2 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, hält am 31. Dezember 2006 über 75 % der Stimmrechte. Eine Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass die Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht ausüben, ist nicht bekannt.

8.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der Deutsche REIT AG besteht gemäß § 6 der Satzung aus einer oder mehrerer Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand der Deutsche REIT AG besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, die gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat zunächst bis zum 31. Dezember 2008 bestellt wurden.

8.4 Satzungsänderungen

Für die Änderung der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist jedoch der Aufsichtsrat ermächtigt, § 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals; genehmigtes Kapital) zu ändern, soweit von der Ermächtigung zur Kapitalerhöhung nach § 4 Abs. 2 der Satzung Gebrauch gemacht bzw. die Ermächtigung nach § 4 Abs. 2 der Satzung gegenstandslos wird und/ oder die bedingte Kapitalerhöhung nach § 4 Abs. 3 der Satzung durchgeführt worden ist. Weiterhin wurde die Änderung der Satzungsfassung, d. h. der sprachlichen Form der Satzung, dem Aufsichtsrat gemäß § 12 der Satzung übertragen.

8.5 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben, sind in § 4 Abs. 2 der Satzung geregelt.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 30. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 960.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmal oder mehrmals gegen Bar- und/ oder Sacheinlage um bis zu EUR 2.496.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden.

8.6 Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04. Juli 2003 ist der Vorstand ermächtigt worden, vom 07. Juli 2003 bis zum 04. Januar 2005 eigene Aktien bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung vorhandenen Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des Grundkapitals übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Der Vorstand wurde ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an Dritte gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere auch im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen und dem Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und/oder Beteiligungen an Unternehmen. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen.

8.7 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die Deutsche REIT AG hat keine wesentlichen Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Deutsche REIT AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen ebenfalls nicht.

Köln, den 20. April 2007

Der Vorstand

Stephan Perthel Jens Liewald

72a
STOP

Konzernabschluss

Konzernbilanz
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang zum Konzernabschluss

Konzernbilanz

AKTIVA	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	20	18
Firmenwert	0	981
Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	0	0
Sachanlagen	6	82
Latente Steueransprüche	16	0
Summe langfristige Vermögenswerte	**42**	**1.081**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	12.654	93
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55	165
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	48	35
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.868	326
Sonstige Vermögenswerte	686	78
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	**16.311**	**697**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	15.364	8.680
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**31.675**	**9.377**
Bilanzsumme	**31.717**	**10.458**

PASSIVA	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.240	6.240
Kapitalrücklage	6.397	6.268
Eigene Anteile	-866	-866
Bilanzverlust	-1.480	-1.814
Summe Eigenkapital	**10.291**	**9.828**
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	19.481	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	331	0
Summe langfristige Schulden	**19.812**	**0**
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	0	54
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	82
Finanzverbindlichkeiten	575	205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309	150
Sonstige Verbindlichkeiten	730	139
Summe kurzfristige Schulden	**1.614**	**630**
Bilanzsumme	**31.717**	**10.458**

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

	2006 TEUR	2005 TEUR
Umsatzerlöse	1.092	2.717
Bestandsveränderung	181	93
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	368	0
Erträge aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	980	122
Sonstige betriebliche Erträge	67	123
Summe der betrieblichen Erträge	**2.688**	**3.055**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-487	-416
Personalaufwand	-373	-1.235
Abschreibungen	-17	-86
Aufwendungen aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-34	-294
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.048	-691
Zinserträge	90	4
Zinsaufwendungen	-181	-16
Ergebnis vor Ertragsteuern	**638**	**321**
Steueraufwendungen	-304	-106
Konzernergebnis	**334**	**215**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,10
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,10

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2006 TEUR	2005 TEUR
Konzernergebnis	334	215
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögenswerte	17	86
- Ergebnis aus dem Abgang von Vermögenswerten	-30	0
- Ergebnis aus der fair value Bewertung von Immobilien	-946	172
+ Ergebnis aus dem Aktienoptionsprogramm	129	0
+ Erfolgswirksame Veränderung latenter Steuern	315	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	175	0
- Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	-368	0
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstiger Aktiva	-13.221	121
+/- Veränderung der Verbindlichkeiten, Rückstellungen und sonstiger Passiva	1.051	-90
- Gezahlte Steuern	0	-29
Cash flow aus der betrieblichen Tätigkeit	**-12.544**	**475**
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	26	15
- Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-28	-29
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	1.223	0
- Investitionen in Investment Properties	-6.928	0
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	1.123	0
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-6	0
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	**-4.590**	**-14**
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	19.881	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-205	-455
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	**19.676**	**-455**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.542	6
Zahlungsmittel 01.01.	**326**	**320**
Zahlungsmittel 31.12.	**2.868**	**326**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapital-Rücklage TEUR	Abzugsposten eigene Anteile TEUR	Konzern-Bilanzverluste TEUR	Summe TEUR
Stand 01.01.2005	**6.240**	**6.268**	**-866**	**-2.029**	**9.613**
Konzernergebnis				215	215
Stand 31.12.2005	**6.240**	**6.268**	**-866**	**-1.814**	**9.828**
Stand 01.01.2006	**6.240**	**6.268**	**-866**	**-1.814**	**9.828**
Aktienoptionsprogramm		129			129
Konzernergebnis				334	334
Stand 31.12.2006	**6.240**	**6.397**	**-866**	**-1.480**	**10.291**

Anhang zum Konzernabschluss

Teil A	**1.**	**Grundlagen der Abschlusserstellung**	**Seite 76**
	2.	**Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis**	**78**
	3.	**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**	**80**
	3.1	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	**80**
	3.2	Firmenwerte	**81**
	3.3	Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	**81**
	3.4	Finanzinstrumente	**82**
	3.5	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	**83**
	3.6	Steuern	**83**
	3.7	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**84**
	3.8	Rückstellungen	**84**
	3.9	Aktienoptionsprogramm	**84**
	3.10	Leasingverhältnisse	**86**
	3.11	Gewinnrealisierung	**86**
	3.12	Fremdkapitalzinsen	**87**
	4.	**Erläuterungen zur Konzern-Bilanz**	**87**
	4.1	Immaterielle Vermögenswerte	**87**
	4.2	Firmenwert	**88**
	4.3	Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	**89**
	4.4	Sachanlagen	**90**
	4.5.	Latente Steueransprüche	**90**
	4.6.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	**91**
	4.7.	Sonstige Vermögenswerte	**92**
	4.8.	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**92**
	4.9.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**93**
	4.10	Eigenkapital	**94**
	4.11	Finanzverbindlichkeiten	**95**
	4.12	Rückstellungen	**96**
	4.13	Sonstige Verbindlichkeiten	**97**
	4.14	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	**97**
	4.15	Leasingverhältnisse	**98**
	5.	**Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**	**99**
	5.1	Umsatzerlöse	**99**
	5.2	Sonstige betriebliche Erträge	**99**
	5.3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**99**
	5.4	Personalaufwand	**100**

5.5 Abschreibungen 100
5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen 101
5.7 Zinserträge und Zinsaufwendungen 101
5.8 Steueraufwendungen 102
5.9 Ergebnis je Aktie 103

6. Dienstleistungen des Abschlussprüfers 103

7. Segmentberichterstattung 103

8. Kapitalflussrechnung 103

9. Finanzrisikomanagement 103

10. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen 104

11. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen 104

12. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (Mitteilungspflichtige Beteiligungen) 105

13. Aufsichtsrat und Vorstand 106
13.1 Aufsichtsrat 106
13.2 Vorstand/ Abwickler 107

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 107

15. Corporate Governance 107

Teil B Anlagespiegel 108

Verbindlichkeitenspiegel 108

1. Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Deutsche REIT AG, Köln („Mutterunternehmen" oder „Deutsche REIT AG") wird nach den Vorschriften des International Accounting Standards Board (IASB) sowie unter Berücksichtigung von § 315a HGB aufgestellt; die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. des Standing Interpretations Commitee (SIC) wurden dabei beachtet. Alle für das Geschäftsjahr 2006 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und International Accounting Standard (IAS) sind berücksichtigt. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS.

Die Deutsche REIT AG ist nach §§ 290 ff. i. V. m. 315a HGB verpflichtet, einen Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Große Sandkaul 2, Köln (Deutschland). Die Deutsche REIT AG ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 1175 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, ist mehrheitlich an unserer Gesellschaft beteiligt.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juli 2006 wurde beschlossen, die mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2004 aufgelöste Gesellschaft fortzusetzen. Im Gegensatz zum Vorjahr ist der Konzern daher nicht mehr als aufzugebender Geschäftsbereich im Sinne von IFRS 5 anzusehen. Die im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden daher in 2006 zunächst wieder nach IAS 40 umgegliedert.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die auf den Konzernabschluss des Vorjahres angewendet wurden, mit folgender Ausnahme: Für als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen wurde bei der Folgebewertung auf das Fair value model (IAS 40.33) übergegangen. Das Management ist der Auffassung, dass diese Methode einen sachgerechteren Einblick in die Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens bietet. Eine retrospektive Anpassung der Vorjahresbeträge wurde vorgenommen. Die Vergleichbeträge des Jahres 2005 sind so angepasst worden, als ob schon in 2005 und den Vorperioden zum Fair value bewertet worden wäre. Hierdurch ergaben sich keine Auswirkungen zum 01.01.2005. Das Periodenergebnis 2005 hat sich um TEUR 3 erhöht. Das Periodenergebnis 2006 ist um TEUR 498 erhöht (nach TEUR 331 latente Steuern).

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochtergesellschaften sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche REIT AG aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Nach IAS 1 und der Rechnungslegungs-Interpretation Nr. 1 (RIC 1) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können. Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Der Konzernabschluss ist in EURO aufgestellt. Hierbei handelt es sich auch um die funktionale Währung des Konzerns. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind im Berichtsjahr nicht angefallen. Alle Beträge einschließlich der Vorjahreszahlen werden nach kaufmännischer Rundung in TEUR angegeben.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und/Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang entsprechend erläutert.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den Regelungen der IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

Annahmen und Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte, der Beurteilung der Notwendigkeit sowie der Höhe einer Wertberichtigung, insbesondere betreffend Immobilien, Firmenwerte und Forderungen sowie bei dem Ansatz und der Bemessung von Rückstellungen.

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der Aufbau eines eigenen, langfristig angelegten Immobilienbestandes, die Übernahme der Initiatorenstellung für REITs im In- und Ausland sowie das Asset Management für eigene und fremde Immobilien. Regional erstreckt sich der Haupttätigkeitsbereich auf wachstumsstarke Regionen in Deutschland.

Der Vorstand der Deutsche REIT AG hat den Konzernabschluss am 20. April 2007 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Das IASB hat in den Jahren 2005 bis 2006 folgende neue bzw. überarbeitete Standards veröffentlicht, die für die Deutsche REIT AG erst ab dem 01. Januar 2007 oder später verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser Standards setzt voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt:

- IFRS 7 (2005) „Financial Instruments: Disclosures“
- IFRS 8 (2006) „Operating Segments“ (noch nicht von der EU anerkannt)
- Amendment to IAS 1 (2005) „Capital Disclosures“.

Die Amendments zu IAS 19, 21, 39 und IFRS 4 und 6 hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. IFRS 7 wird nur Auswirkungen auf die erweiterten Anhangangaben haben.

Darüber hinaus hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) folgende Interpretationen veröffentlicht, die ab dem 01.01.2007 oder später anzuwenden sind:

- IFRIC 7: „Applying the Restatement Approach under IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies“
- IFRIC 8: „Scope of IFRS 2“
- IFRIC 9: „Reassessment of Embedded Derivatives“
- IFRIC 10: „Interim Financial Reporting and Impairment“ (noch nicht von der EU anerkannt)
- IFRIC 11: „IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions“ (noch nicht von der EU anerkannt)
- IFRIC 12: „Service Concession Arrangements“ (noch nicht von der EU anerkannt)

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Deutsche REIT AG geht davon aus, dass die Anwendung dieser Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätte.

Der Konzern hat in 2005 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien irrtümlich beizulegende Zeitwerte von TEUR 8.766 anstatt TEUR 8.680 angegeben. Eine Korrektur der Bilanzansätze war nicht erforderlich. Da die entsprechenden Immobilien im Geschäftsjahr 2006 zur Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" umgegliedert wurden, wurde die Vergleichszahl für das Jahr 2005 dort entsprechend angepasst.

In 2005 wurde versehentlich ein unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie von EUR 0,01 anstatt von EUR 0,10 angegeben. Die Vergleichszahlen für das Jahr 2005 sind entsprechend angepasst worden.

2. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis sind neben der Deutsche REIT AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

Tochtergesellschaft, Sitz	Stammkapital / Kapital (TEUR)	Anteile an der Tochtergesellschaft
Deutsche REIT Wohnen I GmbH & Co. KG, Köln	1	100 %
Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH (vormals DENUS Fünfundneunzig Unternehmensverwaltungs GmbH), Köln	25	100 %
Euro Real Estate GmbH (vormals DENUS Neunundneunzig Unternehmensverwaltung GmbH), Köln	25	100 %

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik hat. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), in dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, in dem die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung der Münch Wohnungsverwaltung GmbH, Köln, die vor dem Zeitpunkt des Überganges auf IFRS stattgefunden hat, erfolgte unter Berücksichtigung der entsprechenden Befreiungsvorschriften des IFRS 1 nach der bisher angewandten Buchwertmethode gem. § 301 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 HGB. Die Erstkonsolidierung der Unternehmenszusammenschlüsse in 2006 erfolgte gemäß IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Verbleibende Unterschiedsbeträge werden nach der Zuordnung von stillen Reserven und stillen Lasten als

Firmenwert aktiviert. Bei der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten miteinander aufgerechnet. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls miteinander aufgerechnet. Unrealisierte Gewinne oder Verluste aus Transaktionen lagen nicht vor.

Impairment-Tests hinsichtlich der Firmenwerte wurden zu jedem Stichtag durchgeführt. Die Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH und der Euro Real Estate GmbH von insgesamt TEUR 6 mußten daraufhin abgewertet werden. Die Deutsche REIT Wohnen I GmbH & Co. KG wurde am 02. August 2006 gegründet. Die Kapitalanteile der Gesellschaft von TEUR 1 werden zu 100 % von der Deutsche REIT AG gehalten und waren zum 31. Dezember 2006 voll eingezahlt.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 02. August 2006 hat die Deutsche REIT AG 100 % der Anteile an der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH erworben. Die Anschaffungskosten (Kaufpreis) betrugen TEUR 28 und wurden in bar geleistet. Im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt (02. August 2006) wurden weder stille Reserven noch stille Lasten aufgedeckt. Es verblieb jedoch ein Firmenwert von TEUR 3, der mangels Werthaltigkeit sofort aufwandswirksam abgeschrieben wurde. Der Erwerb der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH hat zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem Zugang an Zahlungsmitteln von TEUR 25 geführt. Im Konzernergebnis zum 31. Dezember 2006 ist ein Ergebnisbeitrag der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH von TEUR 1 enthalten.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 07. Dezember 2006 hat die Deutsche REIT AG 100 % der Anteile an der Euro Real Estate GmbH erworben. Die Anschaffungskosten (Kaufpreis) betrugen TEUR 28 und wurden in bar geleistet. Im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt (07. Dezember 2006) wurden weder stille Reserven noch stille Lasten aufgedeckt. Es verblieb jedoch ein Firmenwert von TEUR 3, der mangels Werthaltigkeit sofort aufwandswirksam abgeschrieben wurde. Der Erwerb der Euro Real Estate GmbH hat zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem Zugang an Zahlungsmitteln von TEUR 25 geführt. Im Konzernergebnis zum 31. Dezember 2006 ist kein Ergebnisbeitrag der Euro Real Estate GmbH enthalten.

Unter der Annahme, dass die Erwerbe bereits zum 01. Januar 2006 erfolgt wären, hätten sich der Konzernumsatz und das Konzernergebnis nicht geändert, da alle vorgenannten Gesellschaften bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung nicht operativ tätig waren. Die Bilanzen der erworbenen Unternehmen bestanden im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses hauptsächlich aus Zahlungsmitteln und Eigenkapital.

Mit Datum vom 05. April 2007 hat die Deutsche REIT AG als Gründerin die Anmeldung einer 100 % igen Tochter-Aktiengesellschaft zur Eintragung ins Handelsregister beantragt. Die Gesellschaft ist eine Immobilien-Aktiengesellschaft (Real Estate Investment Trust) im Sinne des Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz). Solange die Gesellschaft hinsichtlich Umsatz- und Vermögensaufteilung, Börsenzulassung und Eigentümerstruktur die Voraussetzungen des REIT-Gesetzes nicht vollständig erfüllt, ist sie als Vor-REIT im Sinne des REIT-Gesetzes zu behandeln. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30. März 2006 hat die Deutsche REIT AG 100 % der Anteile an der Münch Wohnungsverwaltung GmbH, Köln, mit Wirkung zum 01. Januar 2006 für TEUR 1.400 veräußert. Die Entkonsolidierung der Münch Wohnungsverwaltung GmbH zum 01. Januar 2006 hat sich wie folgt ausgewirkt:

	TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	18
Zurechenbarer Firmenwert	981
Sachanlagen	46
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	149
Zahlungsmittel	277
Vermögenswerte	**1.471**
Rückstellungen	54
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	82
Sonstige Verbindlichkeiten	303
Schulden	**439**
Nettovermögen	**1.032**
Gewinn aus Veräußerung	368
Gesamtgegenleistung (Barzahlung)	**1.400**
Bargegenleistung	1.400
Veräußerte Zahlungsmittel	-277
Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus der Veräußerung	**1.123**

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen. Im Deutsche REIT-Konzern wurden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und - soweit zutreffend - kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt (Anschaffungskostenmodell). Die Anschaffungskosten beinhalten alle Ausgaben, die dem Erwerb direkt zurechenbar sind.

Bei allen abnutzbaren Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei grundsätzlich folgende Nutzungsdauern angenommen werden:

Computer-Software	2 bis 5 Jahre
Website	3 Jahre
Kraftfahrzeuge	6 Jahre
Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Die Restbuchwerte und Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich sowie anlassbezogen auf Wertminderungsbedarf überprüft. Die übrigen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte.

Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ggf. abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

3.2 Firmenwerte

Die Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern unterliegen einem jährlichen Werthaltigkeitstest. Die aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerte sind vollständig abgeschrieben.

3.3 Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Die Zugänge werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Transaktionskosten werden in die erstmalige Bewertung mit einbezogen. Bei der Folgebewertung wird das fair value model nach IAS 40.33 gewählt. Die Ermittlung des fair value erfolgte in der Regel anhand tatsächlich vereinbarter Kaufpreise, die mit unabhängigen und sachverständigen Käufern vereinbart wurden.

3.4 Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte werden grundsätzlich in die folgenden Kategorien unterteilt:

(a) „Kredite und Forderungen"
(b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
(c) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

„Kredite und Forderungen" sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Deutsche REIT-Konzern Zahlungsmittel, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln.

„Kredite und Forderungen" werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert, welcher in der Regel den Anschaffungskosten entspricht, und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden angemessene Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Kassenbestände und Bankguthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert ausgewiesen, der aufgrund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden erfolgsneutral durch Verrechnung mit den sonstigen Rücklagen zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, ist ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwertes unter die Anschaffungskosten als Hinweis auf eine Wertminderung zu sehen. Wenn ein Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die bisher im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten kumulierten Verluste werden dann erfolgswirksam in den Abschreibungen erfasst. Ergebniswirksam erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam wieder zugeschrieben.

Sofern derivative Finanzinstrumente vorliegen, werden diese zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes dieser Derivate werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verpflichtungen

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Differenzen bei den Verbindlichkeiten zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit des Darlehensvertrages grundsätzlich unter Anwendung der Effektivzinsmethode (Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes) verteilt und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zu passivierende Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes dieser Derivate werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wesentliche Abweichungen zwischen den Bilanzwerten und den beizulegenden Zeitwerten bestehen bei den „Kredite und Forderungen" bzw. finanziellen Verpflichtungen nicht. Ein Zinsänderungsrisiko besteht für die finanziellen Verpflichtungen insoweit, als dass der Zinssatz für die aufgenommenen Kredite an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) zuzüglich einer Marge von 1,05 %-Punkten gekoppelt ist. „Kredite und Forderungen" sind im Wesentlichen unverzinslich und kurzfristig fällig.

3.5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt.

Die unfertigen Leistungen umfassen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie unfertige Dienstleistungen.

Die umlagefähigen Betriebskosten werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem an die Mieter weiterbelastbaren Betrag bewertet. Die unfertigen Dienstleistungen werden auf Basis eines geschätzten Fertigstellungsgrades mit den direkt zurechenbaren Personalkosten bewertet. Gemeinkosten werden nicht einbezogen.

3.6 Steuern

Latente Steueransprüche für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steueransprüche werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs erwartet wird. Für die Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 39,9 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz von 18 % beinhaltet.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits gezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

3.7 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten 12 Monaten höchstwahrscheinlich ist. Im Konzernanlagespiegel werden die Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen. Die Bewertung der zur Einzelveräußerung bestimmten Vermögenswerte erfolgt unmittelbar vor der Umklassifizierung nach den bisher einschlägigen Vorschriften. Im Anschluss werden – mit Ausnahme der nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewerteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien - die so ermittelten Buchwerte den Nettozeitwerten (beizulegedem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) des Vermögenswertes bzw. der Veräußerungsgruppe gegenübergestellt. Der Ansatz erfolgt zu dem jeweils niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert. Bei der Folgebewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte werden nur noch Änderungen des Nettozeitwerts ggf. berücksichtigt.

3.8 Rückstellungen

Rückstellungen stellen Schulden dar, die bezüglich ihrer Höhe oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der Rückstellung erfolgt gemäß IAS 37 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Anhang angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist. Eventualforderungen werden ebenfalls nicht im Konzernabschluss bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens möglich ist.

3.9 Aktienoptionsprogramm

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 hat die Gesellschaft einen Aktienoptionsplan aufgestellt. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie die Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen festzulegen. Im Rahmen dieses Aktienoptionsplans darf der Aufsichtsrat 240.000 Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft ausgeben. Zum 01. August 2006 wurden den Vorständen, Stephan Perthel und Jens Liewald, je 60.000, insgesamt 120.000 Aktienoptionen, gewährt.

Jede Aktienoption gewährt dem Berechtigten das Recht zum Bezug jeweils einer auf den Inhaber lautenden Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 2,60 je Aktie. Die Bezugsaktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahres an dem Gewinn teil, in dem sie durch ihre Ausgabe entstanden sind.

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von zwei Jahren ab dem Tag der Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen ausgeübt werden. Folglich wurden im Geschäftsjahr 2006 keine Aktienoptionen ausgeübt. Die Ausübung ist nur innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem Tag der Ausgabe möglich. Die Ausübung der Optionsrechte ist ausgeschlossen jeweils in den letzten vier Wochen vor der Veröffentlichung des Zwischenberichtes der Gesellschaft sowie in den letzten drei Monaten vor dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft.

Der Ausübungspreis (Optionspreis) entspricht dem Kurs der Aktie der Gesellschaft, der im Geregelten Markt der Börse in Düsseldorf zum Börsenschluss des Tages der Ausgabe der Aktienoption festgestellt worden ist. Der Ausübungspreis beträgt mindestens den geringsten Ausgabebetrag im Sinne von § 9 Abs. 1 AktG. Eine Ausübung ist nur möglich, wenn der am Geregelten Markt der Börse in Düsseldorf festgestellte Kurs der Aktie der Gesellschaft am Börsenschluss des Tages der Ausübung der Aktienoption 120 von Hundert des Kurses der Aktie der Gesellschaft beträgt, der im Geregelten Markt der Börse in Düsseldorf zum Börsenschluss des Tages der Ausgabe der Aktienoption festgestellt worden ist.

Die Aktienoptionen sind nicht übertragbar und nicht vererblich. Das Bezugsrecht der Aktie darf nur ausgeübt werden, solange der Inhaber der Aktienoption in einem ungekündigten Anstellungsverhältnis mit der Gesellschaft steht.

Damit bestehen bei der Deutsche REIT AG ausschließlich Pläne bezüglich anteilsbasierter Vergütungen, die in Eigenkapitalinstrumenten erbracht werden.

Die Berechnung der Verpflichtungen aus dem Aktienoptionsprogramm erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen (Black Scholes Modell). Die Optionen werden am Tag der Gewährung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes auf Grund von Änderungen der wertrelevanten Marktparameter bzw. der Marktbedingungen führen nicht zu einer Änderung des insgesamt zu erfassenden Aufwandes.

Unter Berücksichtigung der folgenden Modellannahmen ergibt sich ein beizulegender Zeitwert je ausgegebener Option von EUR 7,04:

Aktienkurs im Gewährungszeitpunkt	EUR 14,08
Erwartete Volatilität des Aktienkurses	50 %
Zukünftige Dividendenausschüttungen	keine
Mutmaßliche Laufzeit	5 Jahre
Risikofreier Zinssatz	3,61 %

Die Volatilität lag in den vergangenen Jahren bei rund 5 %. Die Volatilität der letzten 250 Tage lag allerdings bei über 100 %. Für die zukünftige Volatilität unterstellt der Vorstand, dass sich die Aktie tendenziell in etwa so entwickelt, wie in dem Zeitraum seit der Bekanntgabe der Weiterführung der Gesellschaft am 19.05.2006. In diesem Zeitraum ergab sich eine Volatilität von rd. 75 %. Da aber zudem davon auszugehen ist, dass sich die Volatilität zukünftig noch auf ein geringeres Maß reduzieren wird, konnte eine Volatilität von 50 % für die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes der Aktienoptionen herangezogen werden. Der ermittelte Optionswert für alle ausgegebenen Aktienoptionen in Höhe von TEUR 845 wird als Personalaufwand erfolgswirksam über die Sperrfrist der Option, d. h. bis zur Unverfallbarkeit verteilt und in der Kapitalrücklage erfasst. Für das Geschäftsjahr 2006 ergibt sich ein Aufwand von TEUR 129.

3.10 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Mietverträge über Immobilien sind Leasingverhältnisse in diesem Sinne.

Leasingverhältnisse, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Derartige Leasingverhältnisse hat der Konzern weder als Leasinggeber noch als Leasingnehmer abgeschlossen.

3.11 Gewinnrealisierung

Umsätze werden zum Zeitpunkt der Leistungserbringung realisiert und zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet; sie stellen die Beträge dar, die für Nettomieten, Umlagenerlöse und Dienstleistungen im normalen Geschäftsablauf zu erhalten sind.

Die Ertragsrealisierung bei Veräußerung von Immobilien erfolgt, wenn die Kriterien gemäß IAS 18.14 a–e erfüllt sind. Der Übergang der Eigentumsrisiken und -chancen korrespondiert mit den in der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegung etablierten Realisierungsgrundsätzen bei Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie Risiken und Chancen. Sofern der Kaufvertrag zivilrechtlich unter einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 158 BGB steht, werden Erträge nur erfasst, wenn mit hinreichender Sicherheit der mit dem Kaufvertrag verbundene wirtschaftliche Nutzen zufließt. Dabei wird von einer Wahrscheinlichkeit von mind. 90 % ausgegangen.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

3.12 Fremdkapitalzinsen

Die Erfassung der Fremdkapitalzinsen erfolgte nach der Benchmark-Methode. Nach dieser wurden die Fremdkapitalzinsen in vollem Umfang in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

4. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

AKTIVA

4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen die Website des Mutterunternehmens. Bei den Abschreibungen handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

	2006 TEUR	2005 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**231**	**165**
Änderung Konsolidierungskreis	-231	0
Zugänge	23	3
Abgänge	0	-27
Umbuchungen	0	90
Stand 31.12.	**23**	**231**
Abschreibungen Stand 01.01.	**213**	**136**
Änderung Konsolidierungskreis	-213	0
Zugänge	3	39
Abgänge	0	-18
Umbuchungen	0	56
Stand 31.12.	**3**	**213**
Buchwert 31.12.	**20**	**18**
Buchwert 01.01.	**18**	**29**

4.2 Firmenwert

	2006 TEUR	2005 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**981**	**981**
Änderung Konsolidierungskreis (Entkonsolidierung)	-981	0
Änderung Konsolidierungskreis (Erstkonsolidierung)	6	0
Abwertung	-6	0
Stand 31.12.	**0**	**981**
Buchwert 31.12.	**0**	**981**
Buchwert 01.01.	**981**	**981**

Durch die Entkonsolidierung der Münch Wohnungsverwaltung GmbH ist der zurechenbare Firmenwert von TEUR 981 abgegangen. Aus der Erstkonsolidierung der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH und der Euro Real Estate GmbH resultieren Firmenwerte von jeweils TEUR 3, die mangels Werthaltigkeit sofort aufwandswirksam abgeschrieben wurden.

4.3 Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0**	**13.310**
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.312	0
Zugänge	6.928	2
Abgänge	-1.940	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-18.300	-13.312
Stand 31.12.	**0**	**0**
Wertveränderungen Stand 01.01.	**0**	**-4.460**
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-4.632	0
Änderungen durch fair value Bewertung	946	-172
Abgänge	750	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.936	4.632
Stand 31.12.	**0**	**0**
Buchwert 31.12.	**0**	**0**
Buchwert 01.01.	**0**	**8.850**
Beizulegende Zeitwerte 31.12.	**0**	**0**

Die Zugänge betreffen die Anschaffungskosten des im November 2006 erworbenen Immobilienportfolios in Hagen. Die Abgänge zu Buchwerten entfallen auf den unterjährigen Verkauf der Immobilien in Düsseldorf (TEUR 1.100) und Köln (TEUR 90).

Die Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten resultieren aus dem Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2006, die Deutsche REIT AG und somit den Konzern fortzuführen. Die zum 31. Dezember 2006 vorgenommene Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Objekte betrifft vier Immobilien in den Städten Köln, Dormagen, Leipzig und Hagen.

Die Leerstandsquote der zur Veräußerung gehaltenen Objekte lag im zurückliegenden Geschäftsjahr zwischen 0,0 % und 22,5 %.

4.4 Sachanlagen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**206**	**373**
Änderungen Konsolidierungskreis	-126	0
Zugänge	4	24
Abgänge	-69	-101
Umbuchungen	0	-90
Stand 31.12.	**15**	**206**
Abschreibungen Stand 1.1.	**124**	**228**
Änderungen Konsolidierungskreis	-80	0
Zugänge	8	47
Abgänge	-43	-95
Umbuchungen	0	-56
Stand 31.12.	**9**	**124**
Buchwert 31.12.	**6**	**82**
Buchwert 01.01.	**82**	**145**

Die Sachanlagen beinhalten Geschäftsausstattungen. Bei den Abschreibungen handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

4.5 Latente Steueransprüche

Auf die nutzbaren gewerbesteuerlichen Verlustvorträge von TEUR 86 wurden latente Steuerforderungen von TEUR 16 bilanziert.

4.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	12.380	0
Unfertige Leistungen	274	93
	12.654	**93**

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke setzen sich aufgeteilt nach Objekten wie folgt zusammen:

	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Kamen	2.750	0
Essen	9.630	0
	12.380	**0**

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie unfertige Dienstleistungen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den beizulegenden Zeitwert waren nicht notwendig, da die Nettoveräußerungswerte der Objekte die Anschaffungskosten übersteigen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind insgesamt mit Sicherheiten (Grundschulden) von TEUR 9.950 belastet. Daneben wurden bestehende und zukünftige Mietforderungen aus den einzelnen Objekten an die finanzierenden Kreditinstitute abgetreten.

4.7 Sonstige Vermögenswerte

	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Geleistete Anzahlungen	647	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	68
Übrige	39	10
	686	**78**

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Objekte in Oerlinghausen (TEUR 338) und in Lemgo (TEUR 309). Die Restkaufpreise von TEUR 5.275 und TEUR 4.475 sind Ende Januar 2007 zur Zahlung fällig. Ausfallrisiken für die geleisteten Anzahlungen bestehen nicht.

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betrafen im Vorjahr die RheinLand Holding AG.

4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden im Wesentlichen Kontokorrentguthaben und Festgelder ausgewiesen. Die Zinssätze liegen zwischen 0,5 % und 3,39 %. Von den Festgeldern sind TEUR 300 als Sicherheiten verpfändet.

4.9 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

	2006 TEUR	2005 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**13.312**	**0**
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	-13.312	0
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	18.300	13.312
Stand 31.12.	**18.300**	**13.312**
Wertveränderungen Stand 01.01.	**-4.632**	**0**
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	4.632	
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	-2.936	-4.632
Stand 31.12.	**-2.936**	**-4.632**
Buchwert 31.12.	**15.364**	**8.680**
Buchwert 01.01.	**8.680**	**0**
Beizulegende Zeitwerte 31.12.	**15.364**	**8.680**

Bei den ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um Immobilien in Köln, Leipzig, Hagen und Dormagen. Die notariellen Kaufverträge wurden Ende 2006 und Anfang 2007 abgeschlossen. Da die Verträge entweder unter aufschiebenden Bedingungen stehen oder den Übergang der wesentlichen Chancen und Risiken erst in 2007 vorsehen, wird der wirtschaftliche Eigentumsübergang voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2007 entstehen. Bis April 2007 wurden Kaufverträge mit Besitzübergang ab Januar 2007 über EUR 59,03 Mio. protokolliert.

PASSIVA

4.10 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf den Eigenkapitalspiegel.

a) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Deutsche REIT AG beträgt EUR 6.240.000,00. Es ist eingeteilt in 2.400.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

b) Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 wurde beschlossen, das gemäß Satzung genehmigte Kapital aufzuheben. Gleichzeitig wurde ein neues genehmigtes Kapital geschaffen. Hiernach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 960.000 Stück neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 2,60 je Aktie gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens EUR 2.496.000,00 zu erhöhen.

Die Ermächtigung ist bisher nicht in Anspruch genommen worden.

c) Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 steht bedingtes Kapital über EUR 624.000,00 zur Verfügung. Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstands im Rahmen des Aktienoptionsplans.

d) Eigene Anteile

In der Hauptversammlung vom 04. Juli 2003 wurde über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Auf Grundlage dieser Beschlussfassung ist die Gesellschaft ab dem 03. Juli 2003 ermächtigt, bis zum 04. Januar 2005 eigene Aktien bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung der Hauptversammlung vorhandenen Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des Grundkapitals übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels mit eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an Dritte gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere auch im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen und dem Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und/oder Beteiligungen an Unternehmen.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen.

Die Muttergesellschaft hat im Geschäftsjahr 2003 12.630 eigene Aktien im Wert von TEUR 46 sowie im Geschäftsjahr 2004 204.352 Stück im Wert von TEUR 820 erworben. In den Geschäftsjahren 2005 und 2006 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien ge- oder verkauft. Der Bestand an eigenen Aktien zum 31.12.2006 beträgt 216.982 Stück zu Anschaffungskosten von TEUR 866. Dies entspricht einem Anteil von TEUR 564 bzw. 9,04 % am Grundkapital.

e) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage besteht in Höhe von TEUR 6.268 gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB aus Agio-Beträgen und in Höhe von TEUR 129 aus Aktienoptionen.

4.11 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzschulden betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betreffen vier variabel verzinsliche Darlehen. Die Laufzeiten der Kredite belaufen sich jeweils auf 5 Jahre und sind damit zum 30. September bzw. 30. November 2011 fällig. Es wurde eine vierteljährliche Tilgung von TEUR 103 vereinbart, die erstmalig zum 04. Januar bzw. zum 01. März 2007 zu zahlen ist. Die Zinsen sind ebenfalls vierteljährlich zu erbringen.

Über die vereinbarte Tilgung hinausgehende Tilgungsraten sind während der jeweiligen Zinsbindungsperiode nicht zulässig.

Die Zinsanpassungen erfolgen auf EURIBOR-Basis zuzüglich einer Marge von 1,05 %. Die Zinssätze lagen zwischen 4,47 % und 4,68 % (2005: 3,16 % und 3,27 %).

	31.12.2006 TEUR	**31.12.2005 TEUR**
Langfristig	19.481	0
Kurzfristig	575	205
	20.056	**205**

Die Darlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 19.950 besichert. Darüber hinaus sind als Sicherheiten Mietforderungen abgetreten, Guthaben auf Festgeldkonten in Höhe von TEUR 300 verpfändet und selbstschuldnerische Bürgschaften durch die Deutsche REIT AG in Höhe von insgesamt TEUR 5.500 abgegeben worden.

Die Grundschuldbestellung beinhaltet die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in die zu belastenden oder belasteten Grundstücke gemäß § 800 ZPO für zuletzt zu zahlende Teilbeträge in Höhe von insgesamt TEUR 2.715 und der Übernahme der persönlichen Haftung durch die Deutsche REIT Wohnen I GmbH & Co. KG einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Höhe von insgesamt TEUR 2.715 in das gesamte Vermögen des persönlich Haftenden.

Alle Zahlungen an die Kreditgeber werden auf die persönliche Forderung und nicht auf die Sicherheiten angerechnet. Ansprüche auf Rückgewähr der Sicherheiten können nur mit Zustimmung der Kreditinstitute abgetreten werden.

4.12 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2006 wie folgt entwickelt:

	01.01.2006 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2006 TEUR
Provisionen	51	51	0	0
Prozesskosten	3	3	0	0
	54	**54**	**0**	**0**

Zum Bilanzstichtag waren – unter Abwägung aller ersichtlichen Unsicherheiten – keine Rückstellungen zu bilden, da der Konzern keine rechtlichen oder faktischen Außenverpflichtungen hatte, die wahrscheinlich zu einem Nutzenabfluss führen würden. Eine separate Erfassung erwarteter diesbezüglicher Erstattungen war folglich ebenfalls nicht vorzunehmen.

4.13 Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	0	4
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	1	30
Verbindlichkeiten aus Steuern	357	46
Erhaltene Anzahlungen	283	0
Sonstige Verbindlichkeiten	89	59
	730	**139**

Die Verbindlichkeiten aus Steuern resultieren in Höhe von TEUR 350 aus Grunderwerbsteuerbescheiden für Immobilien, bei denen der notarielle Kaufvertrag in 2006 unterzeichnet wurde, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten aber erst im Jahr 2007 stattfindet.

4.14 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Körperschaftsteuer	0	42
Gewerbesteuer	0	40
	0	**82**

Der Abgang der Ertragsteuerverbindlichkeiten resultiert aus der Entkonsolidierung der Münch Wohnungsverwaltung GmbH.

4.15 Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge über Immobilien, die der Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Die Leasingverhältnisse mit fester Laufzeit sehen in der Regel Verlängerungsoptionen des Mieters vor. Wesentliche Kaufoptionen für den Mieter bestehen nicht.

Bedingte Mietzahlungen wurden im Geschäftsjahr nicht erfasst.

Künftige Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Leasingverhältnissen werden nur in nicht wesentlicher Höhe anfallen, da die entsprechenden Immobilien zu Beginn des Geschäftsjahres 2007 veräußert wurden.

Nennenswerte Vereinbarungen als Leasingnehmer haben wir nur bezüglich der angemieteten Räumlichkeiten am Sitz des Mutterunternehmens abgeschlossen. Der Gesamtaufwand betrug TEUR 39 (i. Vj.: TEUR 47). Bedingte Mietzahlungen und Erlöse aus Untermietverhältnissen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Folgende Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen werden künftig fällig:

	2006 TEUR	2005 TEUR
bis 1 Jahr	114	39
1 bis 5 Jahre	294	0
über 5 Jahre	0	0

Der Konzern ist durch seine Leasingverhältnisse sowohl als Leasingnehmer als auch als Leasinggeber keinen wesentlichen Beschränkungen hinsichtlich Dividenden, Finanzierung oder weiteren Leasingverhältnissen unterworfen.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

5.1 Umsatzerlöse

	2006 TEUR	2005 TEUR
Erlöse aus Immobilienverwaltung und Vermietung	965	2.514
Erlöse aus Projektmanagement	127	146
Sonstige Dienstleistungen	0	57
	1.092	**2.717**

Mieteinnahmen aus Investment Properties, die als operating lease Zahlungen zu qualifizieren sind, wurden inklusive der Nebenkosten in Höhe von TEUR 765 (i. Vj.: TEUR 962) erzielt.

5.2 Sonstige betriebliche Erträge

	2006 TEUR	2005 TEUR
Erträge aus Anlageabgängen	36	0
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	3	79
Übrige	28	44
	67	**123**

5.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Aufwendungen für Instandhaltungen und Renovierung	141	151
Betriebskosten	338	202
Aufwendungen für Fremdleistungen	8	63
	487	**416**

5.4 Personalaufwand

	2006 TEUR	2005 TEUR
Löhne und Gehälter	236	1.034
Aktienoptionen	129	0
Sozialabgaben	8	201
(davon für Altersversorgung)	(0)	(0)
	373	**1.235**

Im Geschäftsjahr 2006 wurde durchschnittlich 1 Mitarbeiter (i. Vj.: 29) beschäftigt.

Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen in 2006 TEUR 8 (i. Vj.: TEUR 89).

5.5 Abschreibungen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Planmäßige Abschreibungen	11	86
Wertminderungen Geschäfts- oder Firmenwert	6	0
	17	**86**

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	544	81
Wertberichtigungen auf Forderungen	120	82
Kosten für die Hauptversammlung und Aktionärsinformationen	44	19
Mieten/Pachten	39	146
Bezogene Fremdleistungen	60	24
Kosten für Akquisition	55	0
Sonstige Verwaltungskosten	164	225
Verluste aus Anlageabgängen	6	0
Provisionen	0	66
Liquidationskosten	2	9
Versicherungen	10	19
Werbekosten	4	20
	1.048	**691**

5.7 Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge betreffen Erträge aus Girokonten und Festgeldanlagen von TEUR 25 (i. Vj.: TEUR 4) sowie Verzugszinsen für überfällige Kaufpreise aus Immobilienverkäufen von TEUR 65 (i. Vj.: TEUR 0).

Die Zinsaufwendungen sind mit TEUR 177 (i. Vj.: TEUR 16) aus langfristigen Darlehen, mit TEUR 2 (i. Vj.: TEUR 0) aus Girokonten und mit TEUR 2 (i. Vj.: TEUR 0) durch die Abzinsung von Körperschaftsteuerguthaben angefallen.

Zinsen wurden in Höhe von TEUR 4 (i. Vj.: TEUR 16) gezahlt und in Höhe von TEUR 25 (i. Vj.: TEUR 4) vereinnahmt.

5.8 Steueraufwendungen

	2006 TEUR	2005 TEUR
Latente Steuern	315	0
Laufender Ertragsteueraufwand	-11	106
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	0	0
	304	**106**

Der latente Steueraufwand resultiert aus dem Entstehen von zeitlich begrenzten Unterschiedsbeträgen zwischen IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2006 TEUR	2005 TEUR
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	638	318
Erwarteter Steueraufwand bei 39,9 %	255	127
Steuern auf nicht nutzbare laufende Verluste	95	0
Aktivierung Körperschaftsteuerguthaben	-11	0
Steuereffekte aus Tochterunternehmen	-35	-21
Effektiver Steueraufwand	**304**	**106**
Effektiver Steuersatz in %	**47,65**	**33,33**

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.490, für die aufgrund von Realisierungsrestriktionen keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Nach der Vorschrift des § 8 Abs. 4 KStG scheiden auch die bis zum Verlust der wirtschaftlichen Identität der Körperschaft entstandenen laufenden Verluste eines Geschäftsjahres zur steuerlichen Verlustverrechnung aus.

5.9 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je durchschnittlich im Umlauf befindlicher Aktie beträgt 0,15 EUR (i. Vj.: 0,10 EUR). Für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurden 2.183.018 Aktien zugrunde gelegt. Eine potentielle Verwässerung des Ergebnisses je Aktie könnte sich in Zukunft durch das genehmigte bzw. bedingte Kapital ergeben (vgl. hierzu 4.10 Eigenkapital).

6. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer KPMG im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 35. Die Abschlussprüfung betraf Aufwendungen für die gesetzlich vorgesehene Prüfung des Jahres – sowie des Konzernabschlusses der Deutsche REIT AG.

7. Segmentberichterstattung

Das überwiegende Geschäftsfeld des Konzerns liegt in der Immobilienverwaltung eigener und fremder Objekte. Daneben ist der Konzern in den Geschäftsfeldern Projektentwicklung und Projektmanagement tätig. Diese beiden Geschäftsfelder erfüllen jedoch nicht die Kriterien für berichtspflichtige Segmente gemäß IAS 14.

Das Geschäftsgebiet des Konzerns ist auf Deutschland begrenzt.

Vor diesem Hintergrund ist weder eine geografische noch eine geschäftsfeldorientierte Segmentierung aussagekräftig.

8. Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfond enthält ausschließlich Bankguthaben und Kassenbestände. Im Übrigen verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung. Von den Zahlungsmittelbeständen unterliegen TEUR 300 einer Verfügungsbeschränkung, da sie als Sicherheiten verpfändet sind.

9. Finanzrisikomanagement

Das finanzielle Risikomanagementsystem des Konzerns ist eingebettet in das Risikomanagementsystem der Gesellschaft, welches im Lagebericht beschrieben ist.

10. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus der Annnahme oder Ausstellung von Wechseln gegenüber Banken, aus Betriebsspareinrichtungen und aus Bürgschafts- und Gewährleistungsverträgen sowie sonstige aus der Bilanz nicht ersichtliche Verpflichtungen wie auch Eventualverbindlichkeiten sind nicht vorhanden.

11. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Gemäß IAS 24 wird der Kreis der nahestehenden Personen mit Aufsichtsrat, Vorstand und leitenden Angestellten sowie nahen Angehörigen dieser Personen definiert.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen auch die Hauptaktionärin DRB Beteiligungen GmbH & Co. KG und mit dieser verbundene Unternehmen. Mit der DRB Beteiligungen GmbH & Co. KG wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr neben dem Beteiligungsverhältnis keine weiteren Geschäftsbeziehungen unterhalten.

Mit dem oben definierten Personenkreis wurden Geschäfte in dem nachfolgend beschriebenen Umfang betrieben. Aktuell besteht das Management-Team des Deutsche REIT Konzerns nur aus den beiden Vorstandsmitgliedern der Deutsche REIT AG, die auch Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind. Von den Tochterunternehmen wurden keine Vergütungen für Unternehmensorgane gezahlt.

Angaben zu den Vergütungen des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Lagebericht.

Der Vorstand, Stephan Perthel, ist Gesellschaftergeschäftsführer, der AREAL Grundstücks- und Bauträgergesellschaft mbH, Köln. Für die von der AREAL Grundstücks- und Bauträgergesellschaft erbrachten Leistungen sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 25 enthalten, die in voller Höhe als sonstige Verbindlichkeiten erfasst wurden.

Der Vorstand, Jens Liewald, ist Aufsichtsratsmitglied der TIOC AG, Köln. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag von TEUR 49 für Beratungs- und Koordinationsleistungen der TIOC AG enthalten.

Der ehemalige Aufsichtsrat, Dr. Klaus Hubert Görg, ist Partner der GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten, Köln. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag von TEUR 78 für Beratungsleistungen enthalten. Davon ist ein Betrag von TEUR 15 unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die Vergütung der den genannten Personen nahe stehenden Unternehmen erfolgte jeweils zu marktüblichen Konditionen.

Die RheinLand Holding AG, Neuss, war bis Mai 2006 mit mehr als einem Viertel an der Deutsche REIT AG beteiligt. Die RheinLand-Versicherungsgruppe erhielt für Miete, Versicherungsschutz und erbrachte Dienstleistungen einen Betrag in Höhe von TEUR 61 (i. Vj.: TEUR 56). Von der Gesellschaft wurden Leistungen im Rahmen eines Projektmanagements in Höhe von TEUR 123 erbracht. Die Abrechnungen erfolgten jeweils zu marktüblichen Konditionen.

12. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (Mitteilungspflichtige Beteiligungen)

Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Von-Werth-Straße 1, 50670 Köln, hat der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L. (DOBAG) folgende Mitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG gemacht:

„1. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG hat am 19. Mai 2006 595.000 Stück Aktien der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i. L. (nachstehend „Gesellschaft") mit ebenso vielen Stimmrechten erworben. Dies entspricht etwa 24,79 % des Grundkapitals und der Stimmrechte. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG hat damit am 19. Mai 2006 die Schwellen von 5 und 10 % aller Stimmrechte der Gesellschaft überschritten.

2. Am Montag, dem 22. Mai 2006, erwarb die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG weitere 1.076.526 Stück Aktien der Gesellschaft mit ebenso vielen Stimmrechten. Zudem hält die Gesellschaft ausweislich ihres Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2005 zum Bilanzstichtag und nach Kenntnis der DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG bis heute 216.982 Stück eigene Aktien (9,04 % des Grundkapitals und der Stimmrechte), deren Stimmrechte der DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG (ungeachtet des Umstandes, dass der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L. aus diesen Aktien gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen) seit dem 22. Mai 2006 gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen sind; insgesamt hält die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG 1.888.508 Stück Aktien der Gesellschaft mit ebenso vielen Stimmrechten, dies entspricht einem Stimmrechtsanteil in Höhe von etwa 78,69 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG hat damit am 22. Mai 2006 die Schwellen von 25 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte überschritten."

Die RheinLand Holding AG, RheinLandplatz, 41460 Neuss, hat der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L. (DOBAG) gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22. Mai 2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DOBAG am 22. Mai 2006 die Schwellen von 25 %, 10 % und 5 % unterschritten hat. Weiter teilt die RheinLand Holding AG mit, dass sie keine Stimmrechte mehr an der DOBAG hält. Die Effektenverwaltung Cornel Werhahn Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Königstr. 1, 41460 Neuss, hat der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L. (DOBAG) gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22. Mai 2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DOBAG am 19. Mai 2006 die Schwellen von 10 % und 5 % unterschritten hat. Weiter teilt die Effektenverwaltung Cornel Werhahn Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit, dass sie keine Stimmrechte mehr an der DOBAG hält.

Die OPPENHEIM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Unter Sachsenhausen 2, 50667 Köln, hat der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L. (DOBAG) gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29. Mai 2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DOBAG am 22. Mai 2006 die Schwellen von 10 % und 5 % unterschritten hat. Weiter teilt die OPPENHEIM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. mit, dass sie keine Stimmrechte mehr an der DOBAG hält.

Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln hat der Deutsche REIT Aktiengesellschaft am Dienstag, den 17. April 2007 nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am Donnerstag, den 12. April 2007 die Schwelle von 75 % unterschritten hat. Der Stimmrechtsanteil der DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt am 17. April 2007 74,27 %.

Die Swiss Real Estate GmbH mit Sitz in Zug, Schweiz, hat der Deutsche REIT Aktiengesellschaft am Dienstag, den 17. April 2007 nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am Donnerstag, den 12. April 2007 die Schwelle von 3 % erreicht hat.

13. Aufsichtsrat und Vorstand

13.1 Aufsichtsrat

Udo Klanten (bis 30.06.2006)	*Vorsitzender, Bergisch Gladbach* Versicherungsvorstand Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der CreditLife International N.V. Rotterdam/Niederlande Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der RiMaXX International N.V. Rotterdam/Niederlande
Joachim Münch (bis 30.06.2006)	*Stellv. Vorsitzender, Köln* Immobilienkaufmann
Martina Hohenstein (bis 30.06.2006)	*Arbeitnehmervertreterin, Frechen* Bilanzbuchhalterin
Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach (ab 01.07.2006)	*Vorsitzender, Köln* Bankkaufmann Mitglied des Aufsichtsrates der Delbrück Bethmann Maffei AG, Köln
Dr. Klaus Hubert Görg (ab 01.07.2006 bis 28.02.2007)	*Stellv. Vorsitzender, Köln* Rechtsanwalt
Kaspar Kraemer (ab 01.07.2006)	*Köln* Dipl.-Ing., Architekt BDA Mitglied des Aufsichtsrates der Buchler GmbH, Braunschweig Mitglied des Aufsichtsrates der Fagus GmbH, Braunschweig

13.2 Vorstand/Abwickler

Abwickler

Wolfgang Köllejan (bis 30.06.2006), Weilerswist
Klaus J. Hermann (bis 01.08.2006), Bergisch Gladbach

Vorstand

Stephan Perthel, Dipl.-Kfm. (ab 01.08.2006), Köln
Jens Liewald, Immobilienkaufmann (ab 01.08.2006), Köln
Dr. Bernhard T. Wüstner, CPA (ab 01.06.2007), Berlin

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Hinsichtlich nicht zu berücksichtigender Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht.

15. Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Deutsche REIT AG haben die Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" gemäß § 161 Aktiengesetz im Internet unter www.deutschereit.de veröffentlicht.

Die Freigabe des Abschlusses zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 20. April 2007 erteilt. Die Veröffentlichung des vorliegenden Abschlusses steht unter dem Vorbehalt, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft diesen genehmigt.

Köln, den 20. April 2007

Stephan Perthel Jens Liewald

Anlagespiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2006 TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand 31.12.2006 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte					
Software	231	23	231		23
Firmenwert	981	6	981		6
	1.212	29	1.212	0	29
Sachanlagen					
Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	0	6.928	1.940	-4.988	0
Sachanlagen	206	4	195		15
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.312			4.988	18.300
	13.518	6.932	2.135		18.315
	14.730	**6.961**	**3.347**	**0**	**18.344**

Verbindlichkeitenspiegel

		Erwartete Restlaufzeiten		
	Gesamtbetrag TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Finanzverbindlichkeiten	20.056	575	1.873	17.608
(im Vorjahr)	(205)	(205)	(0)	(0)
Steuerverbindlichkeiten	331	331		
(im Vorjahr)	(82)	(82)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309	309		
(im Vorjahr)	(150)	(150)		
Sonstige Verbindlichkeiten	730	730		
(im Vorjahr)	(139)	(139)		
	21.426	**1.945**	**1.873**	**17.608**
	(576)	(576)	(0)	(0)

	Abschreibungen/Wertveränderungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2006 TEUR	Zugang TEUR	Zuschreibung TEUR	Abgang TEUR	Umbuchung TEUR	Stand 31.12.2006 TEUR	Stand 31.12.2006 TEUR	Stand 31.12.2005 TEUR
	213	3		213		3	20	18
	0	6				6	0	981
	213	9	0	213	0	9	20	999
	0	34	980	750	1.696	0	0	0
	124	8		123		9	6	82
	4.632				-1.696	2.936	15.364	8.680
	4.756	42	980	873	0	2.945	15.370	8.762
	4.969	**51**	**980**	**1.086**	**0**	**2.954**	**15.390**	**9.761**

Gegebene Sicherheiten

TEUR	Art
20.056 (205)	**Grundschulden, Abtretung Mietforderungen, Verpfändung Festgeld**
20.056 (205)	

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche REIT AG (bis 1. August 2006: Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft i.L.), Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Frankfurt am Main, den 27. April 2007

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Lemnitzer
Wirtschaftsprüfer

Adams
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Deutsche REIT AG
Große Sandkaul 2
D – 50667 Köln
Telefon +49 (0) 221-46 72-0
Telefax +49 (0) 221-46 72-190
E-Mail info@deutschereit.de
Internet http://www.deutschereit.de

WKN: 557700

Registergericht: Amtsgericht Köln
Registernummer: HRB 1175

Inhaltlich verantwortlich gemäß §10 Absatz 3 MDStV

Deutsche REIT AG – der Vorstand
(Anschrift siehe oben)

Konzeption, Koordination, Design

TOMAHAWK GmbH, Köln

Redaktion

edicto GmbH, Frankfurt/Main

Fotos

Porträts: Ralf Baumgarten, Köln
Immobilien: H. G. Esch, Köln

Druck

Dr. Cantz'sche Druckerei, Ostfildern

Deutsche REIT AG Große Sandkaul 2 D–50667 Köln

http://www.deutschereit.de