Deutsche REIT AG

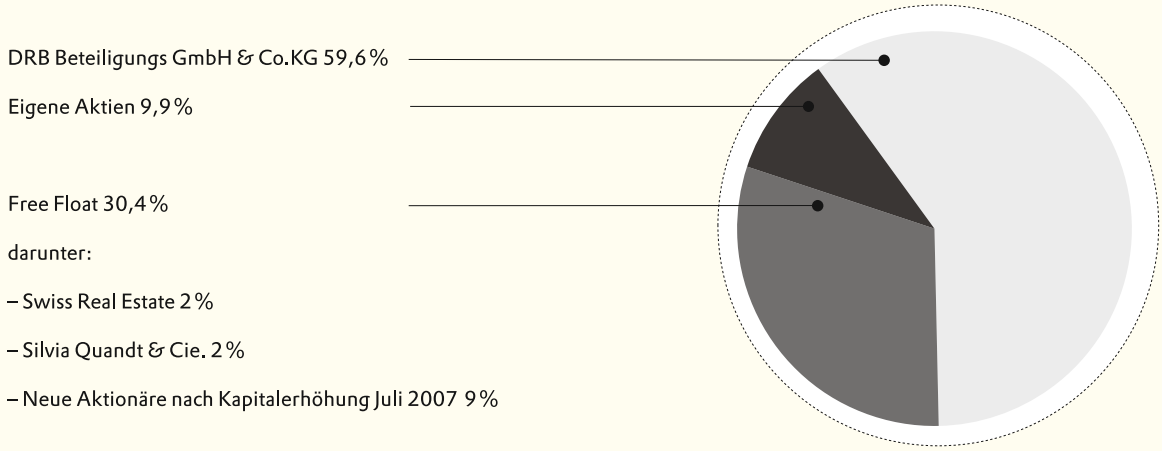
Geschäftsbericht 2007

Wichtige Kennzahlen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Bilanzsumme	159.523	31.717
Eigenkapital	26.598	10.291
Umsatzerlöse	69.092	1.092
Summe der betrieblichen Erträge	73.819	2.688
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	18.269	729
Ergebnis vor Ertragssteuern	14.707	638
Steueraufwendungen	-5.273	-304
Konzernergebnis	9.434	334
In EUR		
Ergebnis je Aktie (verwässert)	1,31	0,05 *

* splitbereinigt

Aktionärsstruktur zum 31.12.2007



Daten zur Aktie

Grundkapital:	7.920.000 EUR
Zahl der Aktien:	7,92 Mio.
Höchstkurs 2007:	16,00 EUR *
Tiefstkurs 2007:	3,82 EUR *
Jahresschlusskurs 2005:	1,20 EUR *
Jahresschlusskurs 2006:	4,53 EUR *
Jahresschlusskurs 2007:	8,91 EUR *
Marktkapitalisierung Ende 2007	70,57 Mio. EUR
WKN:	557700
ISIN:	DE0005577001
Börsenkürzel:	DOL

* splitbereinigt

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Anhang	2007 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse	5.1	69.092	1.092
Bestandsveränderung		367	181
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen		0	368
Erträge aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.761	980
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	599	67
Summe der betrieblichen Erträge		**73.819**	**2.688**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.3	-48.110	-487
Personalaufwand	5.4	-2.102	-373
Abschreibungen	5.5	-65	-17
Aufwendungen aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0	-34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-5.219	-1.048
Zinserträge	5.7	362	90
Zinsaufwendungen	5.7	-3.924	-181
Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten		-54	0
Ergebnis vor Ertragsteuern		**14.707**	**638**
Steueraufwendungen	5.8	-5.273	-304
Konzernergebnis		**9.434**	**334**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,37	0,05 *
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,31	0,05 *
EBITDA		**18.334**	**746**
Operatives Ergebnis (EBIT)		**18.269**	**729**

* splitbereinigt

Konzernbilanz

AKTIVA	Anhang	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1	58	20
Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	4.3	48.110	0
Sachanlagen	4.4	129	6
Latente Steueransprüche	4.5	250	16
Sonstige Vermögenswerte	4.6	2.171	0
Summe langfristige Vermögenswerte		**50.718**	**42**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.7	60.878	12.654
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.8	25.200	55
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche		50	48
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.9	9.804	2.868
Sonstige Vermögenswerte	4.10	12.873	686
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		**108.805**	**16.311**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.11	0	15.364
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**108.805**	**31.675**
Bilanzsumme		**159.523**	**31.717**

PASSIVA	Anhang	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Eigenkapital	4.12		
Gezeichnetes Kapital		7.920	6.240
Kapitalrücklage		13.787	6.397
Neubewertungsrücklage		-591	0
Eigene Anteile		-2.472	-866
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		7.954	-1.480
Summe Eigenkapital		**26.598**	**10.291**
Schulden			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	4.14	219	0
Finanzverbindlichkeiten	4.13	44.432	19.481
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.506	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		1.603	331
Summe langfristige Schulden		**55.760**	**19.812**
Kurzfristige Schulden			
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.16	3.993	0
Rückstellungen	4.14	707	0
Finanzverbindlichkeiten	4.13	42.011	575
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.895	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.745	309
Sonstige Verbindlichkeiten	4.15	7.814	730
Summe kurzfristige Schulden		**77.165**	**1.614**
Bilanzsumme		**159.523**	**31.717**

Deutsche REIT AG

Geschäftsbericht 2007

Deutsche REIT AG

Inhalt

An unsere Aktionäre
Vorwort des Vorstands — Seite 5
Bericht des Aufsichtsrats — 11

Die Aktie
Die Deutsche REIT AG am Kapitalmarkt — 17

Die Geschäftsentwicklung
Die Deutsche REIT AG am Immobilienmarkt — 25

REITs: die neue Assetklasse
Gastbeitrag Dr. Martin Steinbach
Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main — 33

Konzernlagebericht — 39
Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen — 40
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage — 45
Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG — 51
Nachtragsbericht — 52
Risikobericht — 52
Vergütungsbericht — 58
Prognosebericht — 59
Berichterstattung zu § 315 Abs. 4 HGB — 60

Konzernabschluss — 63
Konzernbilanz — 64
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung — 66
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung — 67
Konzern-Kapitalflussrechnung — 68
Anhang zum Konzernabschluss — 69

Bilanzeid — 116

Bestätigungsvermerk — 118

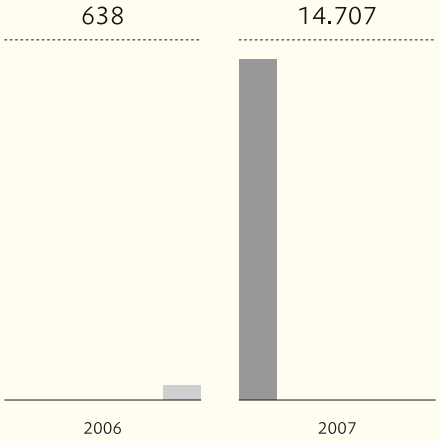
Impressum — 120

An unsere Aktionäre

Vorwort des Vorstands

Gewinnprognose übertroffen, sprunghaftes Wachstum in allen Geschäftsbereichen: Vorstand Jens Liewald zur erfolgreichen Entwicklung der Deutsche REIT AG im Geschäftsjahr 2007 und zu den Perspektiven für 2008

Ergebnis vor Steuern (TEUR)



Ergebnis pro Aktie (verwässert)

1,31 €

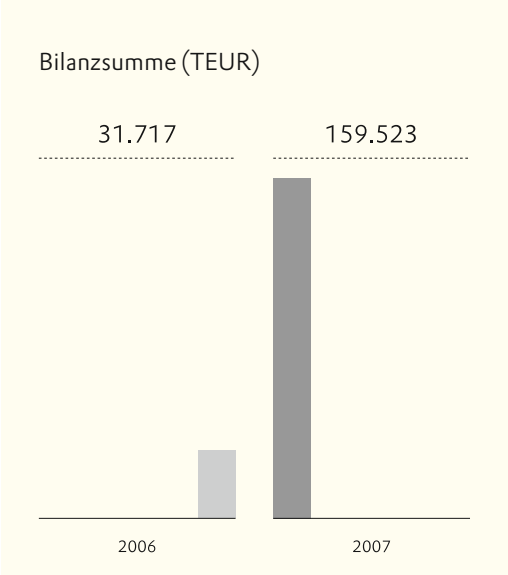
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

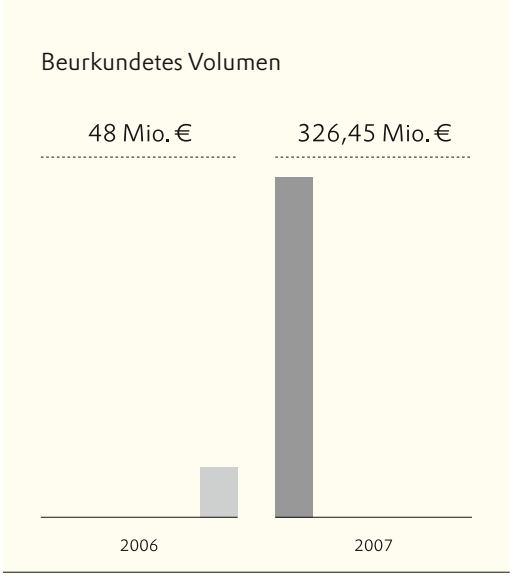
für das Geschäftsjahr 2007 dürfen wir Ihnen über einen überaus erfolgreichen Geschäftsverlauf berichten. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um EUR 14,1 Mio. auf EUR 14,7 Mio., womit wir unsere Prognose von EUR 11,0 - 12,0 Mio. deutlich übertroffen haben. Der weitaus größte Teil davon stammt aus realisierten Gewinnen, Aufwertungen des Bestands gemäß IAS 40 machen nur einen kleinen Anteil aus. Vor dem Hintergrund, dass unsere Gesellschaft erst im Mai 2006 strategisch neu ausgerichtet wurde, erfreut uns die erfolgreiche Entwicklung besonders. Wir konnten 2007 unter Beweis stellen, dass unser Geschäftsmodell tragfähig und profitabel ist. Insbesondere mit dem kleinteiligen Ankauf von Objekten, der Aufwertung und Bündelung von Immobilien und dem anschließenden Blockverkauf waren wir erfolgreich. Auch künftig sehen wir für uns große Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt, die wir nutzen wollen.

Der Kapitalmarkt hat unsere Erfolge honoriert. Für das gesamte Geschäftsjahr schlägt ein kräftiges Kursplus von 96,7% Prozent zu Buche. Der DAX erzielte mit 22% deutlich weniger Wachstum, der wichtigste Branchenindex EPRA Germany verzeichnete im gleichen Zeitraum sogar ein Minus von über 40%, der EPRA Europe Index ein Minus von 34%. Damit schneidet unsere Aktie weit besser ab als der Gesamtmarkt und ist 2007 bereits im zweiten Jahr hintereinander die erfolgreichste deutsche Immobilienaktie.

Die Trends im Markt bestätigen die Deutsche REIT AG auch für die Zukunft in ihrer Strategie. Experten erwarten, dass wir in Deutschland im laufenden Jahr vor allem kleine und mittlere Immobilientransaktionen sehen werden. Exakt in diesem Segment hat sich die Deutsche REIT AG bereits als Spezialist für den Ankauf und die Aufbereitung kleiner Immobilienpakete erfolgreich positioniert.

Die Investitionen der Deutsche REIT AG konzentrieren sich auf Wachstumsregionen in Deutschland mit dauerhaft steigender Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen. In diesem attraktiven Marktsegment sichert uns die Spezialisierung auf kleine Pakete den Zugang zu lukrativen Angeboten, die vom Radar für große Portfolio-Transaktionen nicht erfasst werden. Entsprechend liegen die Anfangsrenditen für die 2007 angekauften Gewerbeimmobilien (6,8%) und Wohnimmobilien (8,2%) deutlich über Marktniveau.





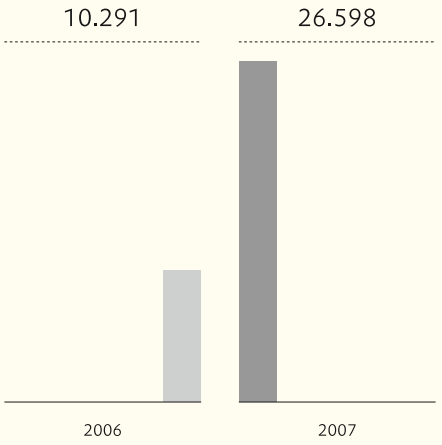
Die notwendige Voraussetzung, um den Zugang zu attraktiven Immobilienwerten als Wettbewerbsvorteil nutzen zu können, ist, den Aufwand für kleinteilige Ankäufe effektiv steuern zu können. Aus diesem Grund haben wir ein eigenes Due-Diligence-System aufgebaut. Wir verfügen über spezifische Kriterien zur Prüfung des Marktangebots, die wir nach strategischen Gesichtspunkten kontinuierlich weiter entwickeln. Wir sind in der Lage, mit geringem Ressourceneinsatz Angebote zu filtern und überdurchschnittlich schnelle Ankaufentscheidungen zu treffen, die auf unsere Instrumente zur Verwertung der Investitionen zugeschnitten sind. So können wir die Wertschöpfung erhöhen und die Realisierung der Gewinne deutlich beschleunigen.

Mit Hilfe des Due-Diligence-System steuern wir unseren strategischen Mix aus kurzfristigen und langfristigen Investments, der den Cash flow aus kurzfristigen Veräußerungen mit nachhaltigen Renditen verbindet. Maßgeblich sind jeweils die Konzepte, die unsere Asset Manager mit ihrer besonderen Immobilienkompetenz entwickeln. Der Geschäftsbereich Asset Management, den wir im Geschäftsjahr 2007 mit gezielten Investitionen weiter ausgebaut haben, ist der zentrale Werttreiber im Geschäftsmodell der Deutsche REIT AG. Hier entwickeln wir sowohl komplette Portfolios als auch einzelne Objekte.

Auf der Ebene des Portfolio-Managements bereitet das Asset Management kleinteilige Ankäufe zu größeren renditestarken Paketen auf. Diese sind speziell auf das Nachfrageprofil unserer Käufer zugeschnitten, beziehungsweise auf die Wertschöpfungsstrategien für unsere eigenen langfristigen Investments: für die Initiierung von REITs im Bereich der Gewerbeimmobilien und für den Aufbau eines Bestandsportfolios im Bereich Wohnimmobilien.

Gleichzeitig operiert das Asset Management auf Objektebene mit immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen, die kontinuierliche Wertsteigerungen und nachhaltige Renditen generieren. Im Mittelpunkt stehen hier standardisierte Modernisierungen für mehr Wirtschaftlichkeit, Komfort, Klimaschutz sowie soziales und kulturelles Renommee. Damit gehört die Deutsche REIT AG zu den Vorreitern des Markts, der nach den rein finanzgetriebenen Transaktionen der letzten Jahre bei der Wertschöpfung auf den Trend „zurück zur Immobilie“ setzt.

Eigenkapital (TEUR)



Aktienkurs in 2007

+96,69 %

Beide Aspekte des Asset Management entwickeln wertvolle Synergien mit den anderen Geschäftsbereichen der Deutsche REIT AG, der Initiierung von REITs und dem Aufbau eines eigenen Wohnportfolios.

Mit der Gründung der DR Commercial 1 AG als erstem deutschen Vor-REIT haben wir 2007 den ersten Schritt zur Initiierung von REITs vollzogen. Wir planen, das deutsche Gewerbeimmobilienportfolio unserer 100%igen Tochter auf ein Volumen zwischen 350 und 500 Mio. Euro auszubauen und bei einem positiven Kapitalmarktumfeld als REIT an der Börse zu platzieren. Für die Qualität der bisherigen Investitionen im regional und sachlich diversifizierten Mix aus konservativen und chancenreichen Objekten stehen etwa das Cash-Zentrum der Deutsche Bahn AG in Hamburg oder das langfristig vermietete Entwicklungszentrum der Daimler AG bei Stuttgart.

Die Angebotslage für künftige Investitionen beurteilen wir sehr positiv. Über 70% der deutschen Unternehmen halten ihre eigenen Immobilien, nur 25% sind es dagegen in den USA. Bei der Mobilisierung dieser stillen Reserven wird die Exit-Tax-Regelung stimulierend wirken, die Immobilienverkäufe an einen REIT oder an einen Vor-REIT bis 2009 mit dem halben Steuersatz belegt. Zusätzliche Impulse sind hier von der Senkung des Körperschaftssteuersatzes zu erwarten. Auf der Nachfrageseite sind wir vorsichtig optimistisch, dass sich der G-REIT auf Grund der hohen Transparenzanforderungen als neue, fungible Immobilienanlage mittelfristig bei den Investoren durchsetzen wird.

Beim Aufbau ihres eigenen Wohnportfolios konzentriert sich die Deutsche REIT AG auf die steigende Nachfrage und die im europäischen Vergleich hohen Renditen für Wohnraum in deutschen Wachstumsregionen. Damit nutzen wir das unverändert große Entwicklungspotenzial des deutschen Wohnimmobilienmarkts: Mit 43% liegt die Eigentumsquote hier weit unter EU-Durchschnitt (60%), beim börsennotierten Immobilienbesitz befindet sich Deutschland sogar ganz am unteren Ende des internationalen Rankings.

Das profitable Wachstum in den drei Kerngeschäftsbereichen Asset Management, REIT-Initiierung und Bestandshaltung Wohnimmobilien konnte die Deutsche REIT AG dank einer von der Hauptversammlung genehmigten und erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von fast 9 Mio. Euro realisieren. Für die Entwicklung einzelner ausgesuchter Großprojekte werden wir künftig auch verstärkt auf Joint Ventures mit leistungsfähigen Kapitalgebern setzen.

Ergebnisprognose 2008

15,0 Mio. €

Für das Geschäftsjahr 2008 erwarten wir eine weitere Ergebnissteigerung. Dabei wollen wir bei An- und Verkäufen aktiv sein, weiterhin Gewinne realisieren aber auch unseren Bestand im Wohn- und Gewerbebereich aufbauen und entwickeln. Insgesamt rechnen wir für 2008 damit, ein IFRS-Ergebnis vor Steuern in Höhe von mindestens EUR 15,0 Mio. zu erzielen und so das hervorragende Ergebnis aus dem dem Geschäftsjahr 2007 zu bestätigen. Wir werden hart daran arbeiten, damit Sie als Aktionärinnen und Aktionäre an der positiven Geschäftsentwicklung durch steigende Kurse teilhaben können.

Grundlage unseres Erfolgs sind das Know-how und die Motivation unserer engagierten Mitarbeiter. Wir danken den Mitarbeitern der Deutsche REIT AG für die hervorragende Arbeit, die sie im Geschäftsjahr 2007 geleistet haben.

Ihnen als unseren Aktionärinnen und Aktionären danken wir für das uns entgegen gebrachte Vertrauen und freuen uns auf gemeinsame Erfolge im Geschäftsjahr 2008.

Köln, im April 2008

Jens Liewald
Vorstand

Deutsche REIT AG

An unsere Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erteilt für seine Tätigkeit folgenden Bericht gem. § 171 AktG für das Geschäftsjahr 2007.

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

hiermit erstattet der Aufsichtsrat Bericht über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007, welches das erste volle Geschäftsjahr nach der Übernahme der Dolerit-Basalt Grundwert- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft und der Neuausrichtung der Gesellschaft unter der Firma Deutsche REIT AG war.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2007 intensiv mit der Strategie, deren Umsetzung und den Perspektiven der Gesellschaft befasst. Der Aufsichtsrat hat außerdem zwischen seinen Sitzungen in Telefonkonferenzen und über Emails intern und mit dem Vorstand kommuniziert und Maßnahmen beschlossen.

Personalien

Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 schied der stellvertretende Vorsitzende, Herr Rechtsanwalt Dr. Klaus Hubert Görg am 28.02.2007 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat bedankt sich für seine intensive und vertrauensvolle Mitarbeit in der Phase der Neuausrichtung der Gesellschaft. Durch gerichtliche Bestellung vom 27.02.2007 wurde Herr Steuerberater Michael Fickus auf Antrag der Gesellschaft als Nachfolger von Herrn Dr. Görg bestellt. Die Hauptversammlung vom 29.08.2007 bestätigte Herrn Fickus als Aufsichtsrat und wählte ihn satzungsgemäß für den Rest der Amtsdauer des ausgeschiedenen Mitglieds. Der sich daraufhin neu konstituierende Aufsichtsrat bestätigte Herrn Peter von der Heydt als Vorsitzenden und Herrn Michael Fickus als stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr 2007 in neun Sitzungen zusammen und hat sich mehrfach in Telefonkonferenzen beraten. Das Geschäftsjahr 2007 war insbesondere durch die Anbahnung und Umsetzung einer Vielzahl von Ankäufen neuer Immobilienobjekte sowie zweier Paketverkäufe geprägt. Hervorzuheben sind außerdem die Anpassung der Strategie des Unternehmens an die veränderte Situation am Kapitalmarkt und das sich ausdehnende Geschäftsvolumen des Konzerns.

In der Bilanzsitzung vom 30.04.2007 betreffend das Geschäftjahr 2006 und in der konstituierenden Sitzung vom 29.08.2007, in der auch der Halbjahresfinanzbericht mit dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer besprochen wurde, ließ sich der Aufsichtsrat detailliert über den Stand der Geschäfte und die Finanzlage berichten. In der Bilanzsitzung vom 22.04.2008 (betreffend das Geschäftsjahr 2007) wurde die weitere Geschäftsentwicklung besprochen und mit dem Vorstand erörtert.

Wichtige Aspekte der Beratungstätigkeit des Aufsichtsrates waren der Aufbau der Geschäftsstrukturen und der Zentralfunktionen in der Unternehmenszentrale, der Ausbau des Geschäftsvolumens, der Erwerb interessanter Objekte für den Vor-REIT und die Sicherstellung der Finanzierung der Geschäftstätigkeit. Auch hat sich der Aufsichtsrat in verschiedenen Sitzungen mit Personalfragen befasst. In seiner Sitzung vom 21.03.2007 ermächtigte er den Vorstand, den ersten deutschen Vor-REIT zu gründen, eine 100%-ige Tochtergesellschaft, die als DR Commercial 1 AG in das Handelsregister eingetragen wurde. Zu nahezu allen Objekterwerben und –veräußerungen ließ sich der Aufsichtsrat detailliert über die Prüfungen des Vorstandes und die Ergebnisse seiner Prüfung informieren, die eine Untersuchung der Qualität der Objekte, der Entwicklungschancen der Objekte und der Finanzierbarkeit beinhaltete, bevor er nach telefonischer Abstimmung oder in Sitzungen Genehmigungen über den Erwerb oder die Veräußerung erteilte. In den Sitzungen vom 26.09.2007 und 12.10. 2007 beriet der Aufsichtsrat eingehend über den Erwerb und die Finanzierung des Entwicklungszentrums eines börsennotierten Unternehmens aus der Automobilproduktion im süddeutschen Raum, da der Vollzug des Erwerbes auch Auswirkungen auf die Konzernstruktur der Gruppe haben wird. In verschiedenen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat über die Finanzierung der Geschäftstätigkeit informieren und beriet den Vorstand zu den von diesem vorgeschlagenen Maßnahmen. Im Juli 2007 konnte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die teilweise Ausnutzung des von der Hauptversammlung am 25.07.2006 geschaffenen genehmigten Kapitals zu einer Kapitalerhöhung um EUR 240.000,-- beschließen und damit die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig stärken.

Betreffend die Grundsätze guter Unternehmensführung (Corporate Governance) begleitete der Aufsichtsrat den Vorstand kritisch bei der Geschäftstätigkeit und wirkte auf eine Weiterentwicklung der Strukturen zur Verbesserung von Transparenz und Kommunikation hin. Defizite, die in diesem Bereich noch festzustellen sind, sind der Neustrukturierung des Unternehmens geschuldet. In der Bilanzsitzung vom 22.04.2008 erfolgte eine intensive Diskussion über die von Vorstand und Aufsichtsrat jährlich zu verabschiedende Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG, die in der zu veröffentlichenden Fassung ihren Niederschlag fand.

Ein besonderes Augenmerk legte der Aufsichtsrat auf den Aufbau und die Implementierung eines transparenten und zeitnahen Berichts-, Controlling- und Risikomanagementsystems. Hierfür ließ sich der Aufsichtsrat die Entwicklung des Risikomanagement-Handbuchs durch

den Vorstand und die von diesem hinzugezogenen Berater erläutern. Der Aufsichtsrat verfolgt die Fertigstellung und Implementierung intensiv.

In jeder Sitzung und Besprechung wurden dem Aufsichtsrat alle erforderlichen Auskünfte erteilt.

Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellten Jahresabschluss der Deutsche REIT AG zum 31. Dezember 2007 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 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 am Main, nach § 317 HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der aufgestellte Jahresabschluss nebst Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes wurde dem Aufsichtsrat am 18.04.2008 zur Feststellung übermittelt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten rechtzeitig vor der Bilanzsitzung die vorgenannten Unterlagen, den Geschäftsbericht und die Berichte des Abschlussprüfers. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit diesen Unterlagen befasst und diese geprüft. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 22.04.2008 wurden diese Unterlagen in Anwesenheit des Abschlussprüfers, der über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung umfassend berichtete, verhandelt und geprüft. In dieser Sitzung hat der Vorstand die Jahresabschlüsse der Gesellschaft und des Konzerns erläutert und Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargelegt. Alle Fragen des Aufsichtsrates zur Lage der Gesellschaft, zur Geschäftsentwicklung sowie zum Jahresabschluss als auch zu einzelnen Buchungspositionen wurden vollumfänglich durch den Vorstand beantwortet.

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zu erheben und schließt sich dem Ergebnis des Prüfungsberichtes an.

Er billigt am 22.04.2008 den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zugestimmt.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 sowie der Bericht des Abschlussprüfers sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis des Prüfungsberichtes nach eigener Prüfung an und billigt den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht.

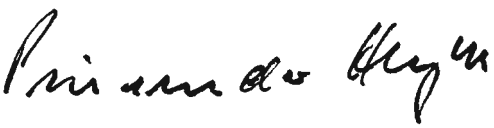
Der Abschlussprüfer hat den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen der Deutsche REIT AG zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG in seine Prüfung einbezogen und seinen Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die Prüfung durch den Abschlussprüfer hat keine Beanstandungen ergeben. Es wurde folgender uneingeschränkter Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben im Bericht richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen."

Auch die Überprüfung des Berichts über die Beziehungen der Deutsche REIT AG zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Köln, den 22. April 2008



Der Aufsichtsrat
gez. Peter von der Heydt
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Aktie

Die Deutsche REIT AG am Kapitalmarkt

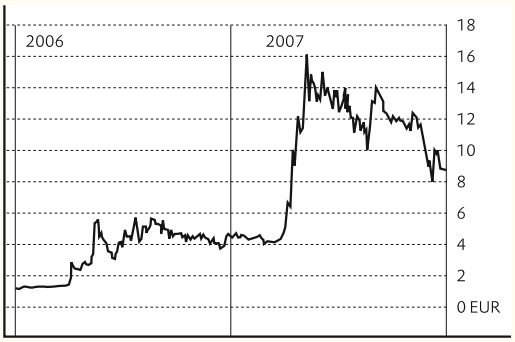
Erfolgreichste deutsche Immobilienaktie 2007, gute Voraussetzungen für Kursgewinne im Jahr 2008: die Börsenperformance der Deutsche REIT AG

Outperformance gegenüber Gesamtmarkt und Branche

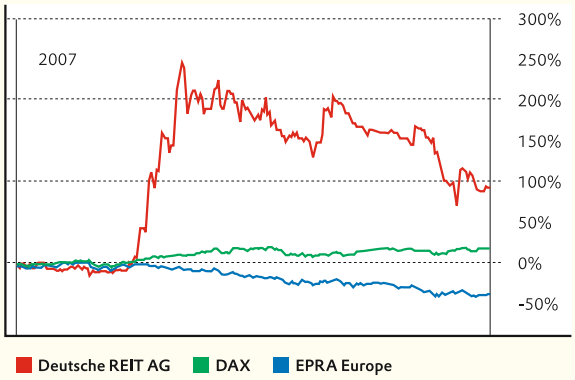
Für die Aktionäre der Deutschen REIT AG erwies sich die Neuausrichtung der Gesellschaft auch im Jahr 2007 als attraktiv. Der Kurs der Aktie stieg von 4,53 Euro Ende 2006 auf 8,91 Euro Ende 2007. Dies entspricht einem Kursgewinn von 96,7 Prozent. Damit war die Deutsche REIT AG im Jahr 2007 – wie bereits 2006 - die erfolgreichste Immobilienaktie Deutschlands. Der Höchstkurs lag 2007 bei 16,00 Euro, der Tiefstkurs bei 3,82 Euro (jeweils splitbereinigt). Dabei reagierte der Kapitalmarkt im Mai 2007 besonders positiv auf die Veröffentlichung der ersten Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2007. Allerdings konnte das zur Jahresmitte erreichte Kursniveau angesichts des extrem negativen Umfelds für Immobilienaktien nicht gehalten werden.

Mit der Performance von gut 90 Prozent im Jahr 2007 schnitt die Aktie der Deutsche REIT AG wesentlich besser ab als Gesamtmarkt und Branche. So büßte der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger 1995 aufgelegte Aktienindex für deutsche Immobilienaktiengesellschaften E&G-DIMAX 31,4 Prozent an Wert ein. Der E&G-DIMAX umfasst alle in Deutschland börsennotierten Unternehmen, die mehr als 75 Prozent ihrer Erträge im Immobiliengeschäft erwirtschaften. Die Deutsche REIT AG gehört seit 30. September 2006 dem DIMAX an. Der DAX legte 2007 22,3 Prozent zu, während der Small-Cap-Index SDAX 6,7 Prozent an Wert verlor. Anfang 2006, vor der Neuausrichtung der Gesellschaft, hatte der Kurs der Aktie bei 1,20 Euro gelegen (splitbereinigt). Damit erzielten die Aktionäre der Deutschen REIT AG von Anfang 2006 bis Ende 2007 einen Kursgewinn von 642 Prozent.

Aktienkurs
vom 01.01.2006 – 31.12.2007



Outperformance 2007
vom 01.01.2007 – 31.12.2007



Steigende Aktienumsätze

Die durchschnittlichen Umsätze in der Deutsche-REIT-Aktie lagen im Geschäftsjahr 2007 mit 18.400 Stück am Tag deutlich über denen des Vorjahres 11.500 Stück (Angaben jeweils splitbereinigt). Mit der HypoVereinsbank und Close Brothers Seydler verfügt die Deutsche REIT AG über Designated Sponsors, die einen maximalen Spread von 5% gewährleisten und sicher stellen, dass die Aktie in XETRA handelbar bleibt.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre konnten am 6. Juli bei institutionellen Aktionären 240.000 Aktien zu einem Ausgabepreis von 36,30 Euro platziert werden (splitbereinigt entspricht dies 720.000 Aktien zu einem Ausgabepreis von 12,10 Euro). Der Ausgabepreis orientierte sich gemäß der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung am durchschnittlichen Börsenkurs der Tage zuvor. Mit Durchführung der Kapitalerhöhung stieg die Zahl der Aktien vor Aktiensplit auf 2,64 Millionen. Die durch die Barkapitalerhöhung zugeflossenen Mittel in Höhe von brutto 8,7 Millionen Euro ermöglichten den Ankauf weiterer attraktiver Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Aktiensplit vollzogen

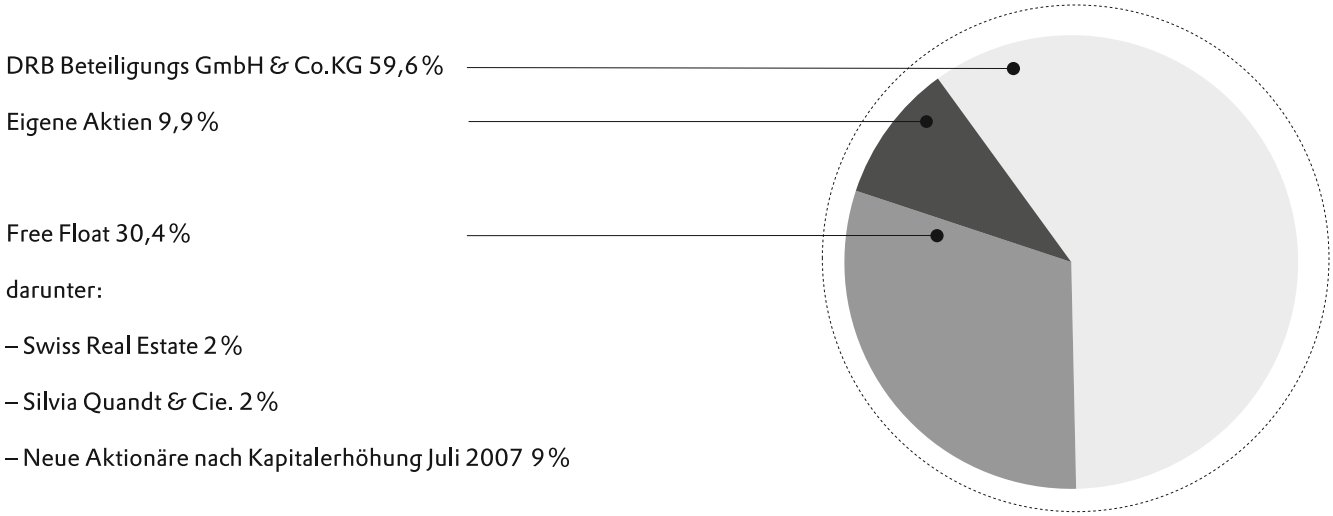
Am 16. November 2007 hat die Deutsche REIT AG den von der Hauptversammlung vom 29. August beschlossenen Aktiensplit im Verhältnis 1:3 vollzogen. Der Aktienstückbestand der Aktionäre hat sich dadurch verdreifacht. Nach der in Vorbereitung des Aktiensplits durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 7,92 Millionen Euro. Wie am deutschen Aktienmarkt üblich, entspricht der rechnerische Anteil der nennwertlosen Inhaber-Stammaktien nach dem Aktiensplit 1,00 Euro. Die neue Aktienanzahl liegt bei 7,92 Millionen Stück. Durch die mit dem Aktiensplit verbundene optische Verbilligung des Kurses erwartet die Deutsche REIT AG eine bessere Handelbarkeit der Aktie.

Daten zur Aktie

Grundkapital:	7.920.000 EUR
Zahl der Aktien:	7,92 Mio.
Höchstkurs 2007:	16,00 EUR
Tiefstkurs 2007:	3,82 EUR
Jahresschlusskurs 2005:	1,20 EUR
Jahresschlusskurs 2006:	4,53 EUR
Jahresschlusskurs 2007:	8,91 EUR
Marktkapitalisierung Ende 2007	70,57 Mio. EUR
(Daten jeweils splitbereinigt)	
WKN:	557700
ISIN:	DE0005577001
Börsenkürzel:	DOL

Streubesitz wie geplant ausgeweitet

Großaktionär der Deutschen REIT AG ist die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, die mehrheitlich Herrn Stephan Perthel und Herrn Jens Liewald gehört. Der Anteil der DRB am Grundkapital der Deutschen REIT AG lag Ende 2007 bei 59,6 Prozent. An eigenen Aktien hält die Deutsche REIT AG 9,9 Prozent des Grundkapitals. Ende 2007 betrug der Streubesitz (free float) 30,4 Prozent. Damit hat die Deutsche REIT AG ihre Pläne zeitnah umgesetzt, den Streubesitz auf deutlich mehr als 25 Prozent auszuweiten und dadurch u.a. die Liquidität in der Aktie zu steigern. Ende 2006 hatte der Anteil des Streubesitzes am Grundkapital noch 20,5% betragen.



Aktionärsstruktur Deutsche REIT AG zum 31.12.2007	Anteil am Grundkapital	Stimmrechts-anteile
DRB Beteiligungs GmbH & Co.KG	59,6 %	69,6 %
Eigene Aktien Deutsche REIT AG	9,9 %	0,0 %
Streubesitz	30,4 %	30,4 %

Kapitalmarktkommunikation intensiviert

Im Geschäftsjahr 2007 haben wir die Kommunikation mit Presse und Investoren weiter intensiviert. Unser Ziel ist es, den Kapitalmarkt transparent, umfassend und zeihnah über Fundamentaldaten und Equity Story zu informieren, um diesem eine angemessene Bewertung der Aktie zu ermöglichen. 2007 haben angesehene Finanz- und Fachmedien wie u.a. Börsen-Zeitung, die Immobilien Zeitung, der Aktionär, Börse Online, Platow Börse, das Nebenwerte-Journal und das Real Estate Magazin zum Teil mehrfach über die Deutsche REIT AG berichtet.

Mehrfach wurde die Aktie der Deutschen REIT in Anlegermedien besprochen, überwiegend mit Kaufempfehlungen. Darüber hinaus war unsere Gesellschaft auch in den für REITs relevanten Fachmedien mit Stellungnahmen und Gastbeiträgen präsent.

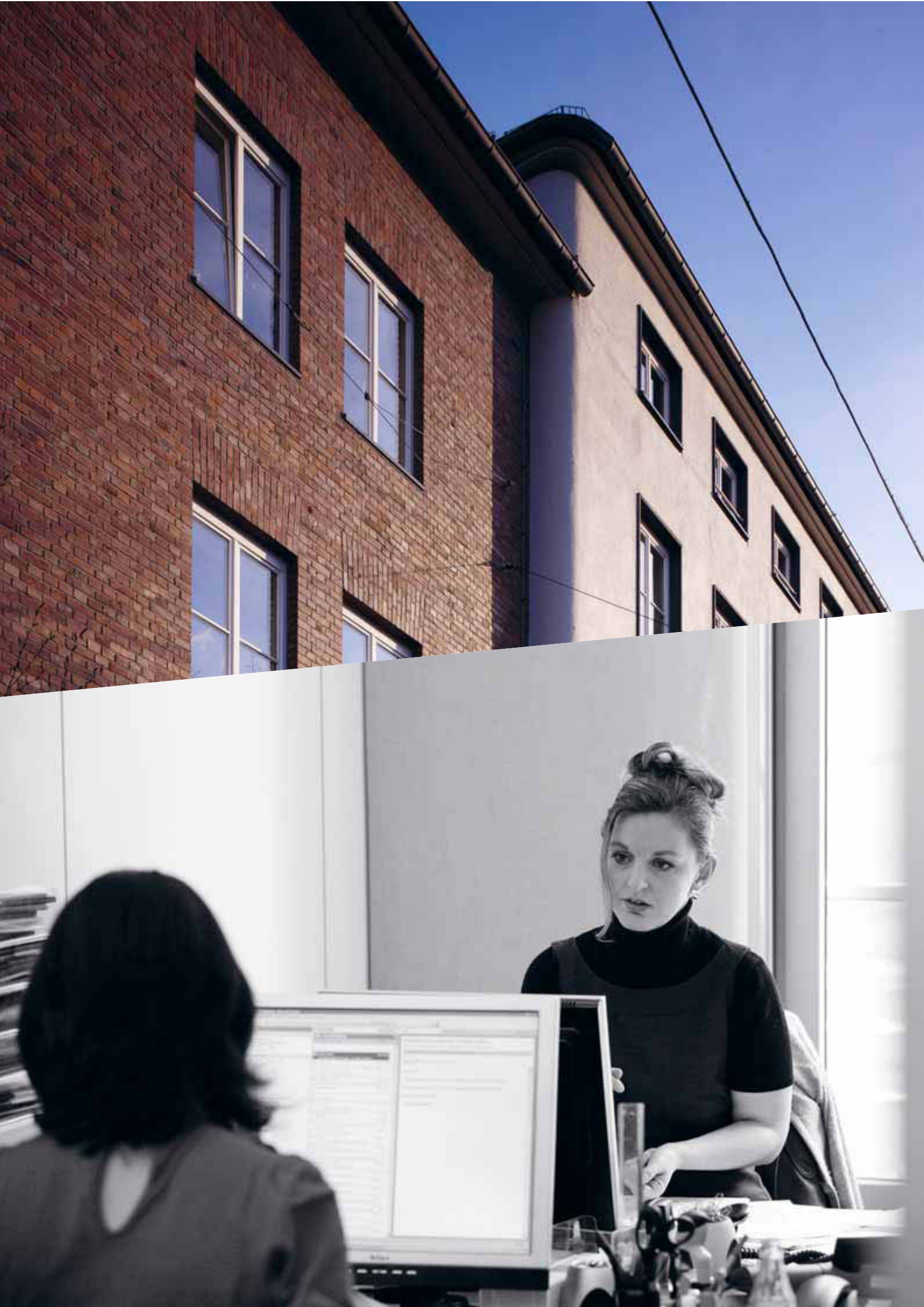
Präsenz auf mehreren Investorenkonferenzen

Die Kommunikation mit Aktionären, institutionellen Investoren und Analysten hat für die Deutsche REIT AG einen hohen Stellenwert. Daher präsentierten wir unser Unternehmen im Geschäftsjahr 2007 auf mehreren Investorenkonferenzen: Auf der Entry und General Standard Konferenz der Deutschen Börse in Frankfurt, auf der DVFA-Immobilienkonferenz im Rahmen der EXPO-Real in München, im Rahmen der Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie in Frankfurt und am 13. November auf dem Eigenkapitalforum in Frankfurt. Bei diesen Investorenkonferenzen sowie bei mehreren Road Shows hat die Deutsche REIT AG zahlreichen institutionellen Anlegern Equity Story und Fundamentaldaten präsentiert.

2008 hat die Deutsche REIT AG sich am 27. Februar auf der internationalen HSBC Trinkaus & Burkhardt Real Estate Conference in Frankfurt präsentiert. Darüber hinaus wird die Deutsche REIT erneut auf mehreren Investorenkonferenzen vertreten sein. Einen stets aktuellen Überblick über die neuesten Nachrichten sowie über die anstehenden Finanzmarkttermine erhalten Aktionäre und Interessierte unter „Investor-Relations“ auf unserer Website (www.deutschereit.de).

Finanzkalender 2008

30. April	Entry & General Standard Konferenz der Deutsche Börse AG Frankfurt am Main Veröffentlichung Jahresfinanzbericht
19. Mai	Zwischenmitteilung zum ersten Halbjahr
28. August	Hauptversammlung Köln
bis 30. August	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
06. bis 10. Oktober	ExpoReal München
20. + 21. Oktober	8. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie Frankfurt am Main
10. bis 12. November	Deutsches Eigenkapitalforum Frankfurt am Main
bis 18. November	Zwischenmitteilung zum zweiten Halbjahr



Die Geschäftsentwicklung

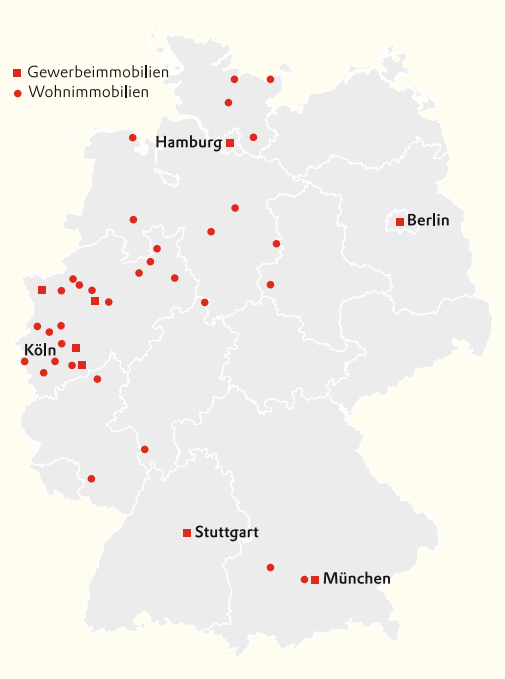
Die Deutsche REIT AG am Immobilienmarkt

Fokus auf Investitionen in westdeutschen Wachstumsregionen: Kerngeschäft der Deutsche REIT AG ist die renditestarke Entwicklung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit einem Mix aus langfristigen Investments und kurzfristigen Gewinnrealisierungen zielt der Konzern auf dauerhaft profitables Wachstum.

Profitables Wachstum

Das Immobiliengeschäft der Deutsche REIT AG ist auf nachhaltig profitables Wachstum ausgerichtet. Im Geschäftsjahr 2007 stieg die Investitionssumme gegenüber dem Vorjahr um EUR 288 Mio., insgesamt haben wir Immobilienportfolios und Einzelobjekte für EUR 326 Mio. erworben. Die Anfangsrenditen der 2007 angekauften Immobilienwerte lagen deutlich über dem Niveau des Gesamtmarkts: bei 6,8% für Gewerbeimmobilien, bei 8,2% für Wohnimmobilien.

Fokus auf westdeutsche Wachstumsregionen



Das Ankaufprofil der Deutsche REIT AG ist klar begrenzt. Der Konzern investiert in hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien in westdeutschen Ballungszentren. Die Entwicklung des Marktes bestätigt uns in dieser Strategie.

Die regionale Differenzierung der Marktpotenziale ist 2007 weiter fortgeschritten. Vor allem die größeren Städte in Westdeutschland und deren Einzugsgebiete weisen nachhaltiges Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum auf. Die positive konjunkturelle Entwicklung macht sich hier überproportional bemerkbar. Dadurch wird die dauerhaft wachsende Nachfrage in den westdeutschen Metropolen zusätzlich belebt. Die Folge sind sinkende Leerstände und steigende Spitzenmieten auf dem Büroimmobilienmarkt. Dieser Trend des vergangenen Jahres setzte sich im ersten Quartal 2008 ungebrochen fort. Auch auf dem Wohnungsmarkt beginnen die Mieten, sich nach jahrelanger Stagnation zu bewegen. In den Wachstumsregionen stieg der Mietzins 2007 um 2% und damit deutlich stärker als auf dem Gesamtmarkt (1%). Der kontinuierliche Zuzug von Kaufkraft verspricht hier auch für die Zukunft dynamisches Wachstum. Zusätzliche Impulse gehen von der steigenden Zahl der Einzelhaushalte aus, vom wachsenden Wohnraumbedarf des Einzelnen und von der geringen Bautätigkeit der letzten Jahre. Die Deutsche REIT AG nutzt mit ihren Ankäufen dieses Potenzial.

Ankauf kleiner Pakete

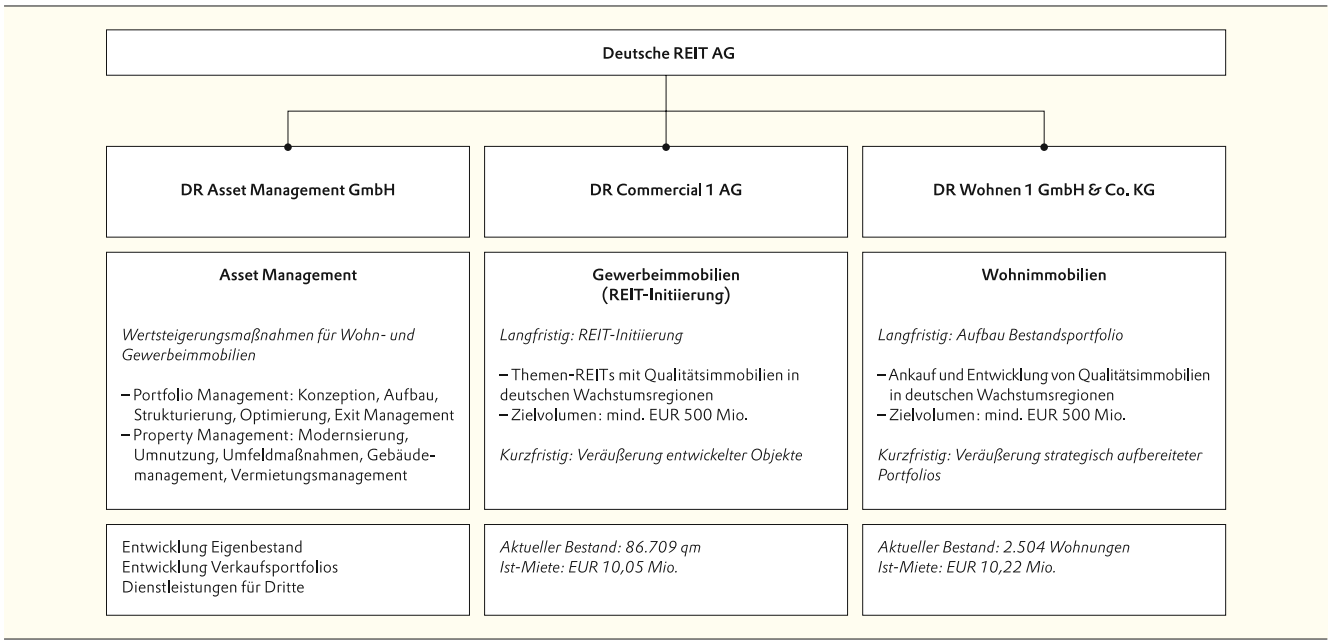
Im zunehmenden Wettbewerb um Qualitätsimmobilien in westdeutschen Wachstumsregionen hat sich die Deutsche REIT AG erfolgreich mit einer Nischenstrategie positioniert. Als Spezialist für den Ankauf kleiner Pakete sichert sich der Konzern den Zugang zu lukrativen Angeboten. Die gezielte Akquise strategiekonformer Objekte, überschaubare Finanzierungsvolumen und ein effektives Risikomanagement sind weitere Vorteile bei der Konzentration auf kleine Portfolios.

Aus dem Angebot von über EUR 3 Mrd. Assets, die der Deutsche REIT AG 2007 zum Kauf angeboten wurden, haben wir ca. 10 Prozent herausgefiltert. Dank unseres eigenen Due-Diligence-Systems können wir die Erstprüfung von Angeboten in 48 Stunden abwickeln. Die Durchführung einer kompletten Due Diligence beansprucht ebenfalls deutlich weniger Zeit als marktüblich.

Breite Diversifizierung

Im Rahmen ihres eng begrenzten Investitionsprofil entwickelt die Deutsche REIT AG ihre Immobilienwerte mit breit diversifizierten Instrumenten. Die Wertschöpfung des Konzerns basiert auf einem strategischen Mix aus langfristigen Investments und kurzfristigen Exitszenarien. Damit verbindet die Deutsche REIT AG nachhaltige Renditen mit Cash-Gewinnen aus der flexiblen Verwertung aktueller Marktchancen.

Die Konzerngesellschaften bilden mit ihrem spezialisierten Immobilien-Know-how das Geschäftsmodell der Deutsche REIT AG ab. Gleichzeitig sind die Tochterunternehmen und ihre Geschäftsbereiche in der übergreifenden Investitionsstrategie synergetisch miteinander verbunden.



Asset Management

Die DR Asset Management GmbH (vormals Euro Real Estate GmbH) befindet sich aktuell im Aufbau. Mit ihrer Gründung plant der Konzern, den Geschäftsbereich Asset Management, der bislang bei der Muttergesellschaft angesiedelt ist, weiter zu stärken. Das Asset Management entwickelt Werte auf Objektebene (Nutzungskonzepte, Modernisierungen, Vermarktung) und auf Portfolioebene (Aufbereitung und Strukturierung kleiner Pakete). Der Geschäftsbereich wirkt als zentraler Werttreiber sowohl für die langfristigen Wohn- und Gewerbeimmobilieninvestments des Konzerns als auch für kurzfristig angelegte Verkaufspakete.

Die Property-Management -Spezialisten der Deutsche REIT AG konnten den durchschnittlichen Leerstand im Wohnimmobilienbestand des Konzerns von fast 7,8% zur Jahresmitte 2007 auf 6,3% im April 2008 reduzieren. Bis zum Jahresende streben wir eine weitere Reduzierung auf 5,7% und damit eine Steigerung der Ist-Miete an. Darüber hinaus entwickelt das Asset Management Modernisierungskonzepte, um mit der Reduzierung der Betriebskosten die „zweite Miete" zu senken und damit Spielräume für die Erhöhung der ersten Miete zu schaffen.

Das Portfolio Management hat im Jahr 2007 wiederholt seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, kleinteilig angekaufte Bestände aufzuwerten und strategisch aufbereitete Verkaufspakete Gewinn bringend zu veräußern. So hat die Deutsche REIT AG im Februar 2007 ihren ersten großen lukrativen Blockverkauf realisiert. Für die vorwiegend in Nordrhein-Westfalen gelegenen Objekte mit 1.211 Wohneinheiten wurde ein Preis von EUR 57,4 Millionen erzielt. Für 2008 erwartet die Deutsche REIT AG erneut, Wertsteigerungen durch das Asset Management über kurzfristige Veräußerungen zu realisieren.

Gewerbeimmobilien/ REIT-Initiierung

Die DR Commercial 1 AG (vormals Deutsche REIT 1 AG) ist als Vor-REIT registriert. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Aufbau eines qualitativ hochwertigen Gewerbeimmobilienbestands. Investitionsziel ist ein Portfoliovolumen von 350 bis 500 Mio. Euro. Die regional und sachlich diversifizierten Ankäufe zielen auf einen Mix aus konservativen und chancenreichen Objekten: öffentliche Liegenschaften, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien. Die Deutsche REIT AG plant, die DR Commercial 1 AG bei einem positiven Kapitalmarktumfeld als REIT an der Börse zu platzieren.

Gewerbeimmobilienportfolio Deutsche REIT Konzern

Transaktionen 2007

Erwerbskosten:	EUR 160,45 Mio.
Anfangsrendite:	6,8 %
Verkaufserlöse:	EUR 25,8 Mio.

Aktueller Bestand (April 2008)

Gewerbeflächen:	86.709 qm
Erwerbskosten:	EUR 155,5 Mio.
Ist-Miete:	EUR 10,05 Mio.
Anfangsrendite:	6,5 %
Soll-Miete:	EUR 10,56 Mio.
Sollrendite:	6,8 %

Gewerbeimmobilien Beispiele

München – Berg am Laim

München – Berg am Laim

Mietfläche:	4.036 qm
Grundstücksgröße:	5.125 qm
Leerstand:	0,00 %
Mieter:	Mondial GmbH (Tochter Allianz AG)

Hamburg-Harburg

Hamburg-Harburg

Mietfläche:	2.914 qm
Grundstücksgröße:	2.029 qm
Leerstand:	0,00 %
Hauptmieter:	Deutsche Bahn AG (Cash-Zentrum)

Wohnimmobilien

Die DR Wohnen 1 GmbH & Co. KG betreut im Deutsche REIT Konzern den Aufbau eines eigenen Wohnimmobilienportfolios. Investmentfokus sind lukrative Wohnanlagen mit hohen Anfangsrenditen und Wertsteigerungsmöglichkeiten durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen. Die Bewirtschaftung der Objekte zielt auf Erhöhung der Einnahmen und Reduzierung der Betriebs- und Verwaltungskosten.

Wohnimmobilienportfolio Deutsche REIT Konzern

Transaktionen 2007

Erwerbskosten:	EUR 166 Mio.
Anfangsrendite:	8,2 %
Verkaufserlöse:	EUR 57,9 Mio.

Aktueller Bestand (April 2008)

Wohnungen:	2.504 WE
Erwerbskosten:	EUR 139,8 Mio.
Ist-Miete:	EUR 10,22 Mio.
Anfangsrendite:	7,3 %
Soll-Miete:	EUR 10,89 Mio.
Sollrendite:	7,8 %
Leerstand:	6,15 %

Pulheim

Recklinghausen

Wohnimmobilien: Beispiel NRW

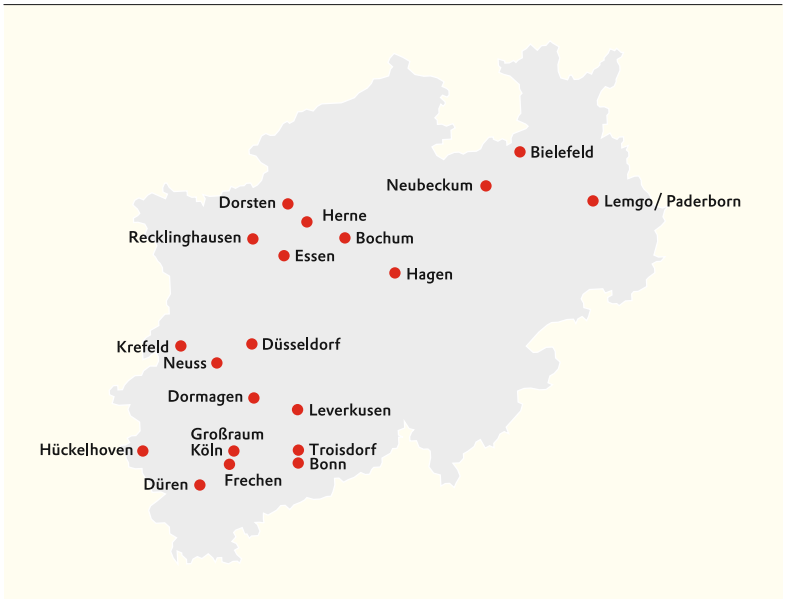
Köln (gemischte Nutzung)

Hückelhoven (gemischte Nutzung)

Bonn (gemischte Nutzung)

Aktueller Bestand NRW (April 2008)

Einheiten:	1.391
Erwerbskosten:	EUR 83,59 Mio.
Ist-Miete:	EUR 5,99 Mio.
Anfangsrendite:	7,17 %
Soll-Miete:	EUR 6,34 Mio.
Zielrendite:	7,4 %
Leerstand:	ca. 6 %



REITs: die neue Assetklasse

Gastbeitrag von Dr. Martin Steinbach (Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main)

REITs: Start frei für eine neue Assetklasse

Seit 2007 ist der deutsche Kapitalmarkt um eine Anlageklasse reicher: den Real Estate Investment Trust. REITs sind weltweit bereits eine feste Größe – an Kapitalmärkten, bei Immobilienunternehmen und bei Investoren. Mit Einführung des REIT-Gesetzes hat sich in Deutschland eine REITs-Community am Kapitalmarkt gebildet, die die neue Assetklasse gezielt vorantreibt. Kurz darauf folgten die Notierungen der ersten beiden REIT-Unternehmen an der Börse in Frankfurt im eigens geschaffenen REITs-Segment. Diese zwei REITs haben damit die neue Assetklasse am deutschen Kapitalmarkt auf dem Parkett eingeläutet.

Mit besonderen Vorteilen ausgestattet

REITs ergänzen das Anlagespektrum bei Immobilieninvestments und verfügen über besondere Vorteile. Sie ermöglichen eine indirekte, kleinteilige Investition in bestimmte Immobilientypen und sind über die Börse einfach handelbar. Die verschiedenen Geschäftsfelder rund um Immobilien bestimmen den Charakter eines REIT. Sie bieten dem Investor fokussierte Anlagealternativen. Dies können beispielsweise Bürogebäude, Einkaufzentren oder Wohngebäude sein. Außerdem kann man nach Ländern differenzieren, in denen die REIT-Gesellschaft ansässig ist. Einige REITs investieren landesweit oder in bestimmten ausländischen Staaten. Andere wiederum konzentrieren sich auf bestimmte Regionen, oder teilweise sogar auf ausgewählte Metropolen. Studien zeigen: Mit REITs im Portfolio kann das Risiko verringert werden, denn REIT-Anteile haben nur eine geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen wie Standardaktien, Renten oder Rohstoffen. Im Risikorenditeprofil liegt der REIT zwischen Standardaktien und Anleihen. Die Handelbarkeit von REITs an der Deutschen Börse garantiert Liquidität, also eine fortlaufende Bewertung und die Möglichkeit des kosteneffizienten Kaufs oder Verkaufs. Dies ist nicht nur ein Vorteil bei Investitionsentscheidungen von Investoren, sondern ebenso wichtig für spätere Kapitalerhöhungen zur Wachstumsfinanzierung von REIT-Unternehmen. Zudem sind REITs gesetzlich dazu verpflichtet, den größten Teil des Jahresüberschusses an Aktionäre auszuschütten. Für Deutschland gilt: Macht der REIT Gewinn, werden mindestens 90 Prozent des Jahresüberschusses ausgeschüttet. REITs müssen außerdem in einem EU-regulierten Markt notiert sein, mit den entsprechend hohen Transparenzanforderungen wie z.B. Rechnungslegung nach IFRS *(International Financial Reporting Standards)*, Ad-hoc Publizität und der Meldung von Directors' Dealings. Das schafft Vertrauen bei Investoren und gewährleistet internationale Vergleichbarkeit und eine marktgerechte Bewertung von Immobilieninvestments. Professionelles Management eines REIT und Corporate Governance (Einhaltung derVorstands- und Aufsichtsratspflichten) durch internes Management sind gewährleistet.

Dr. Martin Steinbach

An der Börse Immobilien bewegen

Die Deutsche Börse unterstützt Immobilienunternehmer mit einem eigenem REITs-Segment und zwei neuen Indizes. Im Vordergrund stehen Investorenaufmerksamkeit, Liquidität und Transparenz am Kapitalmarkt.

Im Deutsche Börse REITs-Segment sind das Listing und der Handel von Unternehmen mit REIT Status nicht nur liquide, sondern auch kostengünstig: Unter den führenden internationalen Börsen bietet die Deutsche Börse die niedrigsten Kapitalkosten für REIT-Unternehmen. Zu diesem Ergebnis kommt eine unabhängigen Studie der Professoren Christoph Kaserer von der TU München und Dirk Schiereck von der European Business School. Sie verglichen die Bedingungen eines Listings an der Deutschen Börse mit den Börsen Euronext, Hongkong Stock Exchange, London Stock Exchange, Nasdaq und New York Stock Exchange und untersuchen über 2.200 Börsengänge über einen Zeitraum von acht Jahren. Danach weist die Deutsche Börse in allen drei Segmenten (Prime Standard, General Standard und Entry Standard) die niedrigsten Kapitalkosten auf, und zwar sowohl beim eigentlichen Börsengang als auch während der laufenden Börsennotierung.

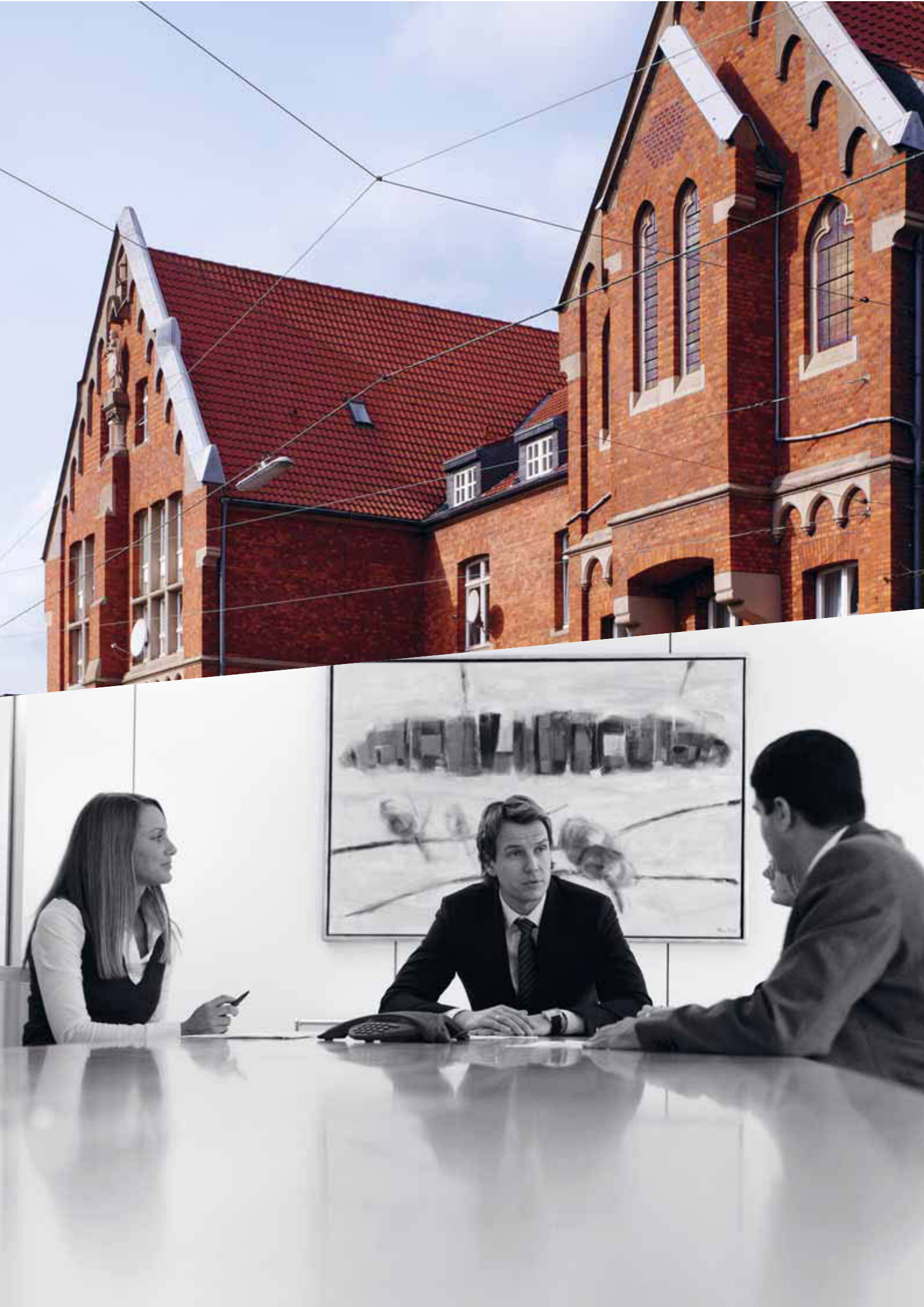
Mit REIT-Indizes unterstützt die Deutsche Börse die Visibilität der Unternehmen und schafft eine Benchmark für REIT-Investoren. Auf Basis der teilnehmenden Unternehmen im REITs-Segment werden ein Auswahlindex und ein All Share-Index für REITs berechnet. Der RX REIT Index bildet die 20 größten REITs aus dem Prime Standard des REITs-Segments ab. Die Gewichtung erfolgt nach Freefloat-Marktkapitalisierung. Der RX ist auch für ausländische REITs zugänglich, sofern diese mehr als 33 Prozent ihres Umsatzes in Deutschland generieren. Der RX REIT All Share-Index erstreckt sich auf alle Unternehmen im REITs-Segment aus dem General Standard und Prime Standard. Er ist sowohl für deutsche als auch für ausländische REITs zugänglich.

Marktteilnehmer gehen davon aus, dass es eine Vielzahl von abgeleiteten Anlageprodukten geben wird, die das Anlagespektrum rund um REITs erweitern, z. B. Zertifikate oder ETFs.

REIT-Markt mit Potenzial

Marktteilnehmer attestieren dem deutschen REIT-Markt das Potenzial, der drittgrößte Markt nach den USA und Japan zu werden. Dies wird nicht nur unterstützt durch die besonderen Vorteile des REITs gegenüber anderen Anlagemöglichkeiten in Immobilien. Zusätzlich fördert die zeitlich befristete Exit Tax die Mobilisierung von stillen Reserven auf Verkäuferseite und begünstigt die Verhandlungsposition von Vor-REITs und REITs in Immobilientransaktionen. Zudem wirkt auf Investorenseite die Anrechnung von REITs auf die Immobilienquote z.B. bei Versicherungen positiv auf die Etablierung von REITs am Kapitalmarkt. Insbesondere institutionelle Investoren aus dem Ausland haben mit dem international vergleichbaren deutschen REIT eine neue Möglichkeit, liquide, transparent und effizient in Immobilien zu investieren.

Wie viele neue deutsche REITs ihr IPO in Zukunft tatsächlich umsetzen werden, hängt von vielen Faktoren ab: von der Attraktivität des REIT und seiner Equity Story, von der Qualität des Managements und nicht zuletzt von der allgemeinen Börsensituation.



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

Die Bundesregierung stellte im Januar 2008 fest, dass im vorangegangenen Jahr das Bruttoinlandsprodukt um real 2,5 % gewachsen ist, die Ausrüstungsinvestitionen das fünfte Jahr in Folge gestiegen sind und die Zahl der Erwerbstätigen um rund 650 000 Personen zugenommen hat. Diese Daten zeigen eine insgesamt positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Auch der deutsche Immobilienmarkt konnte im Allgemeinen seinen positiven Trend bestätigen. Die gute Wirtschafts- und Beschäftigungslage spiegelte sich insbesondere in den Ballungsräumen in Form von ansteigenden Mieten und sinkenden Leerstandsraten wider, da in den Aufschwungjahren viele Menschen neue, größere Wohnungen suchen. Zusätzlich wirken sich in diesem Zusammenhang die seit Jahren unter dem Neubaubedarf liegenden Baufertigstellungen im Wohnungsbereich preissteigernd aus.

Die zweite Hälfte des Jahres stand aber sowohl gesamtwirtschaftlich als auch branchenspezifisch im Zeichen einer massiven Vertrauens- und Liquiditätskrise innerhalb des internationalen Finanzsystems. Die Stabilität des Systems konnte in der Folge nur durch ungewöhnlich umfangreiche Interventionen der wichtigsten Notenbanken gesichert werden. Diese Vertrauenskrise zwischen den Banken führte im Jahr 2007 auch in der Immobilienwirtschaft zu einer schwierigeren Kreditsituation bei größeren Transaktionen. In Deutschland selbst waren wegen der konservativen Prägung des deutschen Immobilienmarktes keine grundlegenden Verwerfungen zu verzeichnen, obwohl sich das Kapitalmarktumfeld spürbar eintrübte.

Die Deutsche REIT AG sieht die belastenden Veränderungen am Kapitalmarkt als einen Grund für das verlangsamte Entstehen von G-REITs. Die Mobilisierung von Betriebsvermögen durch den Verkauf von Immobilien an G-REITs bzw. deren Vorgesellschaften ist im Jahr 2007 nicht in dem erwarteten Umfang erfolgt. Aus unserer Sicht sind die Ursachen dafür neben dem im Zuge der Bankenkrise negativen Kapitalmarktumfeld und der erst ab dem Jahr 2008 verringerten Steuerbelastung für Kapitalgesellschaften auch in dem in Deutschland beschlossenen REIT-Gesetz selbst zu suchen. Die Nichtzulassung von Wohnbestandsimmobilien, die nicht abschließend geklärte Frage zur Besteuerung ausländischer Anleger vor dem Hintergrund von Doppelbesteuerungsabkommen und Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Exit Tax bei einem Verkauf von Betriebsvermögen an einen Vor-Reit sind offene Punkte, deren gesetzgeberische Lösung dem G-REIT-Markt zum Aufschwung verhelfen könnte.

In einer im Februar 2008 veröffentlichten Trendumfrage von Ernst & Young Real Estate bei etwa 100 Unternehmen wird der deutsche Immobilienmarkt aber auch im Jahr 2008 von 90 % der Befragten als robust und attraktiv im Vergleich zum europäischen Ausland eingeschätzt, wobei eine Mehrheit der Unternehmen REITs als Käufergruppe ansieht, die im Jahr 2008 verstärkt am Markt auftreten wird. Diese positive Grundtendenz bestätigt die positiven Geschäftsaussichten und weist auf das nach wie vor große Potenzial im Markt hin.

1.2 Geschäftstätigkeit

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 weiterhin auf den Aufbau der folgenden 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 den Vor-REIT-Status erhalten, um als G-REIT für Gewerbeimmobilien an der Börse notiert 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 Bereichs Asset Management.

Bei Wohnportfolios als zweitem Geschäftsbereich liegt der Schwerpunkt auf wachstumsstarken Regionen Deutschlands, in denen Bevölkerungs- bzw. Wirtschaftswachstum durch Studien für die nächsten Jahre positiv 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 hat zudem die Qualität der Mietverträge. Dabei nutzt die Deutsche REIT AG kurzfristige Marktchancen, um durch Gewinnrealisierung das eigene Potenzial zu vergrößern.

Der dritte Bereich der Geschäftstätigkeit besteht im 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.

1.3 Struktur der Deutsche REIT AG

Die Deutsche REIT AG ist die Muttergesellschaft des Deutsche REIT Konzerns und an den Regulierten Märkten der Börsen in Düsseldorf und München notiert. Unter der Muttergesellschaft waren per 31. Dezember 2007 vier Tochtergesellschaften angesiedelt, deren Anteile zu 100 % gehalten werden. Eine genaue Darstellung des Konsolidierungskreises kann dem Anhang entnommen werden.

Mehrheitsaktionärin der Deutsche REIT AG mit einem Anteil am Grundkapital von 59,64 % und einem Stimmrechtsanteil von 69,64 % ist die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln (Stand 31. Dezember 2007).

1.4 Finanzierungsmaßnahmen

Am 06. Juli 2007 hat die Gesellschaft ihr Grundkapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um 10 Prozent erhöht. Dabei wurden 240.000 neue Aktien zu einem Preis von EUR 36,30 platziert (EUR 12,10 splitbereinigt). Durch die Barkapitalerhöhung erhöhte sich die Zahl der Aktien der Gesellschaft auf 2,64 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft stieg auf einen Betrag von EUR 6,86 Mio. Die neuen Aktien wurden bei namhaften deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft neue Mittel in Höhe von brutto EUR 8,7 Mio. zugeflossen. Außerdem wurden zur Finanzierung von Immobilienakquisitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr Kredite von EUR 101,9 Mio. aufgenommen.

1.5 Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigten wir – ohne Vorstand – 18 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt waren 12 Mitarbeiter beschäftigt.

1.6 Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres 2007

Die Deutsche REIT AG hat mit der Gründung der 100%-igen Tochtergesellschaft DR Commercial 1 AG ihre Konzernstruktur entsprechend der Geschäftsstrategie erweitert. Die DR Commercial 1 AG soll lukrative Gewerbeimmobilien erwerben und als REIT im Sinne des „Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen“ (REIT-Gesetz – REITG) an der Börse notiert werden. Im Jahr 2007 wurden von dieser Gesellschaft sechs Ankäufe im Gesamtwert von EUR 29,2 Mio. getätigt (davon EUR 17,2 Mio. mit wirtschaftlichem Eigentumsübergang im Jahr 2007); die Gesamtjahresmiete dieser Objekte liegt bei EUR 2,036 Mio. Eine Immobilie in Werl wurde zwischenzeitlich wieder veräußert.

Am 25. Juli 2007 hat die Deutsche REIT AG ein 56.500 Quadratmeter großes, gut vermietetes Logistikzentrum in Nordrhein-Westfalen zu einem attraktiven Kaufpreis erworben.

Im Gesamtkonzern wurden im Geschäftsjahr 2007 im Wohnungsbereich Objekte im Wert von EUR 166 Mio. mit einer Jahresmiete von EUR 13,6 Mio. erworben. Ein Teil der Immobilien wurde im ersten Halbjahr als Paket zu einem Preis von EUR 57,85 Mio. mit Gewinn weiterverkauft, wobei im Rahmen der Abwicklung Mietgarantien und Sanierungsverpflichtungen übernommen wurden.

Im Gewerbebereich erfolgten insgesamt Ankäufe im Wert von EUR 160,45 Mio. bei einem Jahresmietertrag von EUR 10,95 Mio. Der in der zweiten Jahreshälfte realisierte Verkauf von zwei Objekten führte zu einem Verkaufserlös in Höhe von EUR 25,84 Mio., wobei auch unter Berücksichtigung einer Mietgarantie ein beträchtlicher Überschuss erzielt werden konnte.

Das in der 2. Jahreshälfte 2007 im Rahmen eines Anteilskaufs erworbene Entwicklungszentrum eines Automobilkonzerns ist noch nicht auf die Deutsche REIT AG übergegangen. Der Vollzug der Verträge soll im Jahr 2008 erfolgen.

1.7 Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Der Konzern Deutsche REIT AG schaut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2007 zurück. Umsatz und Ergebnis haben sich deutlich erhöht. Zudem konnten attraktive Immobilien sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobilienbereich erworben und Immobilien mit guten Gewinnen verkauft werden. Insbesondere mit der Strategie, Einzelimmobilien zu erwerben, strategisch zu bündeln und diese als Pakete zu veräußern, war die Deutsche REIT AG 2007 erfolgreich. Der Bekanntheitsgrad der Deutsche REIT AG ist weiter gestiegen. Mit der DR Commercial 1 AG hat das Unternehmen den ersten Vor-REIT in Deutschland gegründet und damit die Basis für die Auflage eines deutschen REIT gelegt.

2. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.1 Ertragslage

2007 war für den Konzern ein äußerst erfolgreiches Jahr. Das am 26. Juni 2007 veröffentlichte ehrgeizige Ergebnisziel (Vorsteuerergebnis zwischen EUR 11,0 und 12,0 Mio.) wurde erreicht und konnte sogar noch übertroffen werden. Die wesentlichen Ursachen, die zu dieser Entwicklung beigetragen haben, werden in der nachfolgenden Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage dargestellt und erläutert.

Einen Überblick über die wesentlichen Positionen gibt die nachfolgende Tabelle:

	2007 TEUR	2006 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	69.092	1.092	68.000
Gesamtleistung	73.220	2.253	70.967
EBITDA	18.334	746	17.588
EBIT	18.269	729	17.540
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.707	638	14.069
Jahresergebnis	9.434	334	9.100

Alle wichtigen Ertragskennzahlen weisen eine äußerst positive Entwicklung auf. Das operative Ergebnis (EBIT) erhöhte sich deutlich auf TEUR 18.269 (+ TEUR 17.540). Entsprechend konnte das Konzernergebnis um TEUR 9.100 auf TEUR 9.434 gesteigert werden.

In den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechung können folgende Feststellungen getroffen werden:
Der Konzernumsatz konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich um TEUR 68.000 auf TEUR 69.092 gesteigert werden. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere Veräußerungen von neun Immobilien mit einem Gesamtvolumen von TEUR 64.995. Mit der insgesamt ausgeweiteten Geschäftstätigkeit verbesserten sich ebenfalls die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung um TEUR 3.005 auf TEUR 4.097 (= + 275 %). Die Auswirkungen aus dem Verkauf der noch im Vorjahr im Bestand gehaltenen Objekte wurde durch den Erwerb weiterer Portfolios (als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke) überkompensiert.

Die Gesamtleistung erhöhte sich um TEUR 70.967 auf TEUR 73.220. Die im Vergleich zu den Umsatzerlösen um TEUR 4.128 angestiegene Gesamtleistung ist insbesondere auf das positive Ergebnis aus der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens zum Fair Value in Höhe von TEUR 3.761 zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 599) sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 351 enthalten. Diese bestehen mit TEUR 255 aus Buchgewinnen aus dem Verkauf von drei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten mit TEUR 46.169 insbesondere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke. Darüber hinaus sind im Jahr 2007 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 1.941 (i.Vj.: TEUR 487) angefallen.

Bedingt durch die Ausweitung der Geschäftstätigkeit erhöhte sich neben dem Personalaufwand (TEUR 2.102, + TEUR 1.729) und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 5.219, + TEUR 4.171), auch der Finanzierungsbedarf der Gesellschaft. Insgesamt ergab sich dadurch ein negatives Finanzergebnis in Höhe von - TEUR 3.562 (i.Vj.: - TEUR 91).

Im Finanzergebnis (– TEUR 3.562) sind insbesondere Zinsaufwendungen enthalten, die im Zusammenhang mit Objekterwerben stehen. Die Subprime-Krise führte zu einer allgemeinen Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Die Deutsche REIT AG erhielt vereinbarte Kaufpreise für verkaufte Immobilien teilweise erst mit starker Verspätung, wodurch sich das Jahresergebnis um etwa EUR 1 Mio. verringerte.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 5.273. Unter Einbeziehung der darin enthaltenen latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.039 hat sich die Steuerquote auf 35,9 % (i.Vj.: 47,7 %) verringert.

2.2 Vermögenslage

	31.12.2007 TEUR	%	31.12.2006 TEUR	%	Veränderung TEUR
VERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	58	0,0	20	0,1	38
Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	48.110	30,1	0	0,0	48.110
Sachanlagen	129	0,1	6	0,0	123
Latente Steueransprüche	250	0,2	16	0,1	234
Sonstige Vermögenswerte	2.171	1,4	0	0,0	2.171
Langfristige Vermögenswerte	**50.718**	**31,8**	**42**	**0,2**	**50.676**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	60.878	38,2	12.654	39,9	48.224
Liefer- und Leistungsforderungen	25.200	15,8	55	0,2	25.145
Zahlungsmittel	9.804	6,1	2.868	9,0	6.936
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0,0	15.364	48,4	-15.364
Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte	12.923	8,1	734	2,3	12.189
Kurzfristige Vermögenswerte	**108.805**	**68,2**	**31.675**	**99,8**	**77.130**
	159.523	**100,00**	**31.717**	**100,00**	**127.806**
KAPITAL					
Eigenkapital	**26.598**	**16,7**	**10.291**	**32,5**	**16.307**
Finanzverbindlichkeiten	44.432	27,9	19.481	61,4	24.951
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.506	6,0	0	0,0	9.506
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.603	1,0	331	1,0	1.272
Sonstige langfristigen Schulden	219	0,1	0	0,0	219
Langfristige Schulden	**55.760**	**35,0**	**19.812**	**62,4**	**35.948**
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.993	2,5	0	0,0	3.993
Rückstellungen	707	0,4	0	0,0	707
Finanzverbindlichkeiten	42.011	26,3	575	1,8	41.436
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.895	3,7	0	0,0	5.895
Lieferantenverbindlichkeiten	16.745	10,5	309	1,0	16.436
Übrige kurzfristige Schulden	7.814	4,9	730	2,3	7.084
Kurzfristige Schulden	**77.165**	**48,3**	**1.614**	**5,1**	**75.551**
	159.523	**100,00**	**31.717**	**100,00**	**127.806**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem 31.12.2006 um TEUR 127.806 auf TEUR 159.523 angestiegen. Auf der Aktivseite erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um TEUR 50.676 auf TEUR 50.718, sowie die kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 77.130 auf TEUR 108.805.

Zum Anstieg der langfristigen Vermögenswerte hat insbesondere der Erwerb von zehn Bestandsobjekten mit Anschaffungskosten von insgesamt TEUR 44.349 geführt. Die zum 31.12.2007 mit TEUR 48.110 vorgenommene Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Fair Value führte zu einer Werterhöhung von 3.761, die ergebniswirksam erfasst wurde. Die langfristigen sonstigen Vermögenswerte betreffen ein im Zusammenhang mit einer Objektveräußerung gewährtes verzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit von drei Jahren.

Im Bereich der kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich vor allem die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte um TEUR 48.224 auf TEUR 60.878. Den bereits im ersten Halbjahr veräußerten Objekten (TEUR 12.380) standen dabei 45 Objekterwerbe gegenüber; zum Bilanzstichtag waren noch 38 Objekte mit Anschaffungskosten von TEUR 58.936 im Bestand. Der Anstieg der Liefer- und Leistungsforderungen (+ TEUR 25.145) ist mit TEUR 23.669 insbesondere auf zwei Kaufpreisforderungen zurückzuführen. In den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten (TEUR 12.923) sind mit TEUR 5.998 geleistete Anzahlungen auf Immobilienerwerbe sowie mit TEUR 5.810 geleistete Zahlungen im Zusammenhang mit einem Beteiligungserwerb enthalten. Die zur Veräußerung gehaltenen, langfristigen Vermögenswerte (vier Objekte) wurden bereits im ersten Halbjahr 2007 vollständig veräußert (- TEUR 15.364).

Auf der Passivseite verbesserte sich das Eigenkapital um TEUR 16.307 auf TEUR 26.598. Die Erhöhung gegenüber dem 31.12.2006 resultiert im Wesentlichen, neben dem mit TEUR 9.434 positiven Konzernergebnis, mit TEUR 8.712 aus der zum 13. Juli 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung. Die Deutsche REIT AG setzt zur Reduzierung von Zinsänderungsrisiken gezielt derivative Finanzinstrumente ein. Dementsprechend hat die Gesellschaft im zweiten Halbjahr Zinsswaps über EUR 50,0 Mio. sowie über EUR 3,0 Mio. mit einer Laufzeit von zehn Jahren bzw. acht Jahren abgeschlossen. Die Bilanzierung der Zinssicherungsgeschäfte (cash-flow-hedge) zum Fair Value führte zu einer Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR -591. Die im Jahr 2007 deutlich ausgeweitete Geschäftstätigkeit und der damit zusammenhängende Anstieg der Bilanzsumme führte zu einer Konzerneigenkapitalquote von 16,7 % (i.Vj.: 32,5 %).

Auf der Schuldenseite erhöhten sich im langfristigen Bereich (TEUR 55.760; i.Vj.: TEUR 19.812) insbesondere die mit der Finanzierung von Objekterwerben zusammenhängenden Finanzverbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um insgesamt TEUR 34.457 auf TEUR 53.938. Im Bereich der kurzfristigen Schulden (TEUR 77.165; i.Vj.: TEUR 1.614) stiegen ebenfalls die Finanzverbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um insgesamt TEUR 47.331 auf TEUR 47.906 an. In den Lieferantenverbindlichkeiten (TEUR 16.745) ist mit TEUR 10.413 die Kaufpreisverpflichtung aus einem Objekterwerb enthalten. Die übrigen kurzfristigen Schulden enthalten mit TEUR 1.388 Verpflichtungen aus Grunderwerbsteuer, mit TEUR 1.801 erhaltene Anzahlungen für Nebenkosten aus der Vermietung von Immobilien sowie mit TEUR 2.922 eine im Rahmen einer Objektveräußerung übernommene Sanierungsverpflichtung.

2.3 Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Deutsche REIT AG und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Optimierung der Finanzierungskonditionen. Erreicht wird das Ziel durch ein umfassendes Finanzmanagement, mit dessen Hilfe Zins- und Liquiditätsrisiken frühzeitig erkannt und geeignete Steuerungsmaßnahmen ergriffen werden können. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Information und Überwachung durch die zuständigen Gremien als wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Zum Erwerb von Immobilien innerhalb der Deutsche REIT-Unternehmensgruppe hat die Deutsche REIT AG zum Jahresende Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 86.443 aufgenommen; in Höhe von TEUR 44.432 wurde eine langfristige Finanzierung vereinbart. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt grundsätzlich variabel zum 1- bis 3-Monats-EURIBOR. Zur Absicherung des Zinsrisikos in der gesamten Unternehmensgruppe hat die Deutsche REIT AG zwei Zinsswaps über insgesamt EUR 53,0 Mio abgeschlossen. Die Aufnahme weiterer Finanzmittel erfolgt grundsätzlich projektbezogen.

Darüber hinaus wurden mit einem weiteren Kreditgeber ein kurzfristiges partiarisches Darlehens über EUR 6,0 Mio. sowie ein langfristiges Festzinsdarlehen über EUR 10,0 Mio. mit einer Laufzeit bis 2011 vereinbart.

Die sich im zweiten Halbjahr 2007 weiter verschärfende Subprime-Krise führte auch auf Seiten des Kapitalmarktes zu einer wachsenden Verunsicherung. Der Deutsche REIT AG ist es jedoch gelungen, durch die Erschließung weiterer Finanzquellen einerseits sowie durch einkaufsseitige Optimierungen andererseits die Zahlungsbereitschaft während des Geschäftsjahres und zum Abschlussstichtag sicherzustellen.

In einer Kurzfassung stellt sich die Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Konzernergebnis vor gezahlten Zinsen und Ertragsteuern	12.118	313
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-52.505	-12.544
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-28.956	-4.590
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	88.397	19.676
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.936	2.542
Zahlungsmittel 01.01.	2.868	326
Zahlungsmittel 31.12.	**9.804**	**2.868**

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Jahr 2007 ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR 52.505, der im Wesentlichen auf den Anstieg der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien um TEUR 48.224 (zum 31.12.2007: 38 Objekte), sowie auf die in den Liefer- und Leistungsforderungen enthaltenen Forderungen aus zwei Objektverkäufen (TEUR 23.669) zurückzuführen ist. Darüber hinaus führten noch 47 Objekterwerbe, für die bereits Anzahlungen geleistet wurden, zu einem Mittelabfluss in Höhe von TEUR 5.998. Teilweise kompensiert wurden diese Mittelabflüsse durch einen Anstieg der Lieferantenverbindlichkeiten (+ TEUR 16.436), der laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten (+ TEUR 3.993) sowie der übrigen kurzfristigen Schulden (+ TEUR 7.084).

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit (- TEUR 28.956) ergibt sich vor allem aus den Investitionen im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienvermögen (- TEUR 44.439), der nur teilweise durch die vollständige Veräußerung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (+ TEUR 15.619) kompensiert werden konnte (Ausweis im Vorjahr unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten).

Neben der im Juli 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung (+ TEUR 8.712 abzgl. Kosten von TEUR 315), führte insbesondere die Netto-Kreditaufnahme bei Banken sowie bei anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 103.036 zu einem positiven Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 88.397.

2.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

2007 war ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Konzern konnte nicht nur den Umsatz vervielfachen, sondern auch das Jahresergebnis nach Steuern signifikant steigern (+ TEUR 8.550). Gleichzeitig wurden durch den Erwerb weiterer lukrativer Immobilien und den Ausbau des Asset Managements die Voraussetzungen geschaffen, um auch weiterhin auf Wachtumskurs zu bleiben. Das Unternehmen mit seiner breit abgestützten Strategie, seiner ausgezeichneten Ertragslage und den immer besser miteinander verzahnten Abläufen wird weiter profitabel wachsen.

3. Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG

Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, hat mitgeteilt, dass sie zum Bilanzstichtag 31.12.2007 im Besitz von 59,64 % des Grundkapitals mit einem Stimmrechtsanteil von 69,64 % war. 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

Zu Beginn des Jahres 2008 wurden die Forderungen aus dem Verkauf eines Gewerbepakets beglichen, was zu einem realen Mittelzufluss führte. Außerdem erfolgte im 1. Quartal 2008 nach der Bezahlung der entsprechenden Kaufpreise der wirtschaftliche Übergang von weiteren 26 Objekten in das Vermögen der Konzerngesellschaften. Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurden vier weitere Wohnobjekte erworben.

Nach der erfolgreichen Neupositionierung der Gesellschaft und der Etablierung der Geschäftstätigkeit teilte Stephan Perthel am 22.04.2008 dem Aufsichtsrat der Deutsche REIT AG seinen Entschluss mit, aus familiären Gründen aus dem Vorstand auszuscheiden. Der Aufsichtsrat entsprach dem Wunsch von Stephan Perthel und dankte ihm für die geleistete Arbeit. Die bisher von Stephan Perthel betreuten Vorstandsbereiche werden bis zur Bestellung eines Nachfolgers vom jetzigen Alleinvorstand, Jens Liewald, geführt.

Mit Ausnahme der benannten Vorgänge kam es zu keinen weiteren, wesentlichen Geschäftsvorfällen nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2007.

5. Risikobericht

5.1 Gesamteinschätzung

Die Deutsche REIT AG hat im Geschäftsjahr 2007 die notwendigen Maßnahmen und Prozesse eingeleitet, um Risiken und negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Unter Berücksichtigung aller relevanten Einzelrisiken – auch in ihrer Gesamtheit – ist der Fortbestand des Mutterunternehmens oder des Konzerns nicht gefährdet. Dem Vorstand sind derzeit auch keine Risiken bekannt, die zukünftig eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

5.2 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 Handel mit Wohnportfolios negativ beeinflusst werden. Unmittelbare Gegenmaßnahmen sind nicht möglich. Durch die Diversifikation des Unternehmens ist jedoch eine bestmögliche Unabhängigkeit sichergestellt.

Zukünftig 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 unsere Strategie, in Ballungszentren Objekte zu kaufen, betroffen sein. Da unsere Geschäftsbereiche eine gute Diversifizierung aufweisen, fühlen wir uns gut gerüstet, einer möglichen Senkung der Attraktivität in einem Bereich durch eine positive Entwicklung in einem anderen begegnen zu können.

5.3 Beschaffungs- und Absatzmarktrisiken

Der zukünftige Erfolg des Konzerns ist in hohem Maße abhängig vom Kauf und Verkauf geeigneter Immobilienportfolios. Dabei ist die Gesellschaft einerseits dem Risiko des mangelnden Angebots an Immobilien ausgesetzt. Dagegen können keine unmittelbaren Maßnahmen ergriffen werden. Allerdings pflegt die Gesellschaft ihr Netzwerk zu Immobilienmaklern, um a) frühzeitig über Angebotsentwicklungen informiert zu werden und um b) möglichst viele Angebote zu erhalten. Die Gesellschaft beobachtet laufend den Markt und konzentriert sich derzeit infolge öffentlich zugängiger Studien auf Objekte in Ballungszentren.

Andererseits kauft die Gesellschaft nur Immobilien an, die auch ohne eine angestrebte Weiterveräußerung, profitabel sind. Durch die Diversifikation in die Bereiche REIT, Handel und Bestandshaltung besteht eine breitere Basis.

5.4 Mieterrisiko

Neben dem An- und Verkauf von Portfolios plant der Konzern den Aufbau eines renditestarken Immobilienbestandes, der durch nachhaltige Vermietung den Erfolg des Konzerns tragen soll. Es besteht die Gefahr, dass einzelne Mieter schleppend oder gar nicht zahlen. Müssen die Rechte der Gesellschaft vor Gericht durchgesetzt werden, fallen Beratungs- und Prozesskosten an und personelle Ressourcen der Gesellschaft werden gebunden.

Daneben kann sich die Fluktuation, u.a. hervorgerufen aus den zuvor genannten Gründen, erhöhen. Dies kann dann zu einer Erhöhung der Leerstandsquote führen. Weitere Gründe für einen hohen Leerstand können eine falsche Einschätzung der Attraktivität des Objektes oder die aktuell gegebene Marktlage sein.

Um dem Risiko zu begegnen, beauftragt die Gesellschaft in der Regel ortsansässige Hausverwaltungsgesellschaften, die sich um die Verwaltung der vermieteten Immobilien kümmern. Im Rahmen der Akquisition neuer Mieter erfolgt eine sorgfältige Auswahl durch die Hausverwaltungsgesellschaft und das eigene Asset Mangement. Alle Mieter haben u. a. einen Fragebogen auszufüllen und es erfolgt eine Selbstauskunft (Creditreform bzw. Schufa). Darüber hinaus werden permanent Fluktuationen und Leerstandsquoten ermittelt.

5.5 Gebäuderisiko

Bei den Gebäuden besteht das Risiko, dass im Rahmen des Einkaufs und/oder auch in der späteren Bewirtschaftung bestimmte Gebäudemängel (z.B. notwendige Instandhaltungen) nicht erkannt werden könnten, so dass höhere Instandhaltungskosten anfielen als anfänglich kalkuliert. Deren Anstieg führte unmittelbar zu einer Ergebnisbelastung bei der Gesellschaft.

Das Gebäuderisiko wird dadurch minimiert, dass die Gesellschaft im Rahmen der Baubetreuung bei Instandhaltungsmaßnahmen auf externes Fachpersonal (Architekten, Ingenieure) zurückgreift, die die Ausführung der Arbeiten überwacht. Darüber hinaus wird dem Baukostenrisiko durch den Abschluss von Versicherungen in marktüblicher Höhe Rechnung getragen.

5.6 Personalrisiko

Wesentliche Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns sind die qualifizierten und motivierten Führungskräfte. Dazu hat die Geschäftsleitung der Deutsche REIT AG drei wesentliche Instrumente geschaffen, mit denen die Mitarbeiter an das Unternehmen gebunden werden sollen: Das Vergütungssystem der Gesellschaft garantiert den Mitarbeitern eine attraktive Bezahlung ihrer Tätigkeit. Für die Vorstände wurde ein Aktienoptionsprogramm eingeführt. Es finden regelmäßig Mitarbeitergespräche statt, die zu einem Meinungsaustausch führen und frühzeitig Gegenmaßnahmen bei unzufriedenen Mitarbeitern ermöglichen.

Die Gesellschaft hat die Aufgabenbereiche organisatorisch klar getrennt und eine arbeitsteilige Bearbeitung organisiert. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die flache Hierarchiestruktur. Überlastungen und Fehlallokationen können so schnell von den zuständigen Bereichsleitern erkannt und Maßnahmen eingeleitet werden. Hierzu dienen auch interne Mitar-

beitermeetings, die regelmäßig und ohne den Vorstand stattfinden. In diesen Mitarbeitermeetings werden Entwicklungen der Arbeitsabläufe besprochen und Verbesserungen und Standardisierungen angeregt.

Dem Wachstum der Gesellschaft wird weiterhin mit Einstellungen qualifizierter Kräfte begegnet, die den bestehenden Strukturen zugeordnet werden. 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.

5.7 Liquiditätsrisiko

Zur Umsetzung der Wachstumsstrategie in den Geschäftsfeldern Handel, Bestandsaufbau und REIT-Initiierung benötigt die Gesellschaft umfangreiche Eigen- und/oder Fremdmittel. Zur Beschaffung von Eigenmitteln plant die Gesellschaft Kapitalmaßnahmen am Kapitalmarkt durchzuführen. Durch diese Maßnahme soll die Eigenkapitalstruktur der Deutsche REIT AG weiter verbessert werden. Mit der verbesserten Eigenkapitalausstattung wird auch der Zugang zu neuen Fremdkapitalmitteln erleichtert. Die Kapitalerhöhungen begünstigen durch eine gestiegene Zahl handelbarer Aktien die Akzeptanz des Kapitalmarktes und schaffen somit die Voraussetzungen für weitere Kapitalmaßnahmen. Hier besteht das Risiko, dass die Realisierung von Kapitalmaßnahmen in einem gewissen Umfang von dem allgemeinen Börsenumfeld abhängig ist. Börsenkrisen, wie zum Beispiel die Subprime-Krise, können zu einer Verzögerung bei der Umsetzung der Kapitalmaßnahmen führen.

Bei dem Fremdkapital besteht, neben der Zinsbelastung, das Risiko, dass die benötigten Mittel ggf. nicht jederzeit in der erforderlichen Höhe zu attraktiven Konditionen beschafft werden können. Obwohl der Konzern ab 2008 nachhaltig positive Cash Flows erwartet, könnte dieses Szenario ggf. negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Minimiert werden diese Risiken durch eine kontinuierlich fortentwickelte Liquiditätsplanung, mit der potentielle Liquiditätsengpässe rechtzeitig erkannt, und Gegenmaßnahmen zur Beseitigung eingeleitet werden können.

5.8 Zinsrisiko

Zinsänderungen treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich unter anderem auf die Höhe der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr, auf die im Bestand gehaltenen und zum Fair-Value bewerteten Immobilien sowie auf den Marktwert der abgeschlossenen Derivate aus.

Zur Steuerung des durch die variable Verzinsung des Fremdkapitals bestehenden Zinsrisikos setzt die Unternehmensleitung gezielt Zinsswaps ein (Stand 31. Dezember 2007: Volumen EUR 56,5 Mio., Laufzeit 2012 bis 2017). Dabei wird im Konzern dem derivativen Finanzinstrument ein operatives Grundgeschäft (verschiedene revolvierende Darlehen bei Tochtergesellschaften, wobei die Unternehmensplanung bis 2017 von einem deutlich über dem Volumen der Zinsswaps liegenden Darlehensvolumen ausgeht) gegenübergestellt und somit eine Hedge-Accounting-Beziehung hergestellt.

5.9 IT-Risiken

In einer zentralisierten und standardisierten IT-Umgebung besteht das Risiko der Abhängigkeit von einem System oder einem Rechenzentrum. Um das Risiko eines Systemausfalls zu minimieren, wurden diverse Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt. Dazu gehören u. a. Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne und unterbrechungsfreie Stromversorgungen kritischer Systeme, Back-up-Systeme sowie Datenspiegelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzt die Gesellschaft u. a. Firewall-Systeme und Virenscanner ein.

5.10 Planungs- und Prognoserisiko

Risiken bestehen vor allem bei der mittel- und langfristigen Planung, da Verzögerungen bei der Durchführung eines Projektes oder der Erwerb neuer Projekte nur schwer detailliert planbar sind. Ferner ist die Verfügbarkeit der Informationen für die Planung und Prognose von großer Bedeutung. Dies bezieht sich auf das Risiko der Fehleinschätzung bei der Projektdurchführung. Die Verfügbarkeit der Informationen muss unter den Aspekten der Zeitnähe, Richtigkeit und der Vollständigkeit betrachtet werden.

Dieses Risiko wird minimiert, indem die Gesellschaft regelmäßig Finanz-, Liquiditäts- und Ergebnispläne erstellt, die dem Vorstand zur Disposition und weiteren Planung dienen und durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft unabhängig überwacht werden. Zur Minimierung von Planabweichungen im kurzfristigen Bereich werden die Planungen mit den verfügbaren Daten aktualisiert. Die Planung kann somit zeitnah an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

5.11 Rechtliches Risiko

Damit die Deutsche Reit AG möglichst schnell auf die Änderungen der Rahmenbedingungen reagieren kann, werden die Gesetze (Steuern, Mietrecht) einer laufenden Beobachtung und Risikoeinschätzung unterzogen und bei Änderungen die Relevanz für die Geschäftsabläufe der Gesellschaft geprüft.

Die Gesellschaft wird seit Februar 2008 wegen ihrer Firmierung als „Deutsche REIT" mit einer zivilrechtlichen Klage u.a. auf Unterlassung in Anspruch genommen. Da mit In-Kraft-Treten von § 22 REIT-Gesetz solche Maßnahmen zu erwarten waren, hatte sich der Vorstand im Vorfeld anwaltlich beraten lassen. Die von ihm beauftragten Gutachten und Stellungnahmen kommen zu dem Ergebnis, dass die Gesellschaft als REIT-Initiator nicht verpflichtet ist, ihre Firma zu ändern und auch durch die Führung der Firma keine Rechtsverletzung begeht. Die Gesellschaft hatte im Vorfeld des Wirksamwerdens von § 22 REIT-G Schutzschriften hinterlegt, so dass dem behaupteten Unterlassungsanspruch jedenfalls nicht durch eine einstweilige Verfügung stattgegeben wurde, was den Vorstand darin bestätigt, mit seiner Annahme Recht zu haben. Auch durch das Handelsregister der Gesellschaft ist wegen der möglicherweise gegen § 22 REIT-G verstoßenden Firmierung im März 2008 ein Registerverfahren gem. § 142 FGG eingeleitet worden.
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. Wegen der laufenden Verfahren wird die Gesellschaft zu diesem Thema keine weiteren Stellungnahmen abgeben.

5.12 Chancen

Den beschriebenen Risiken stehen aus unternehmerischer Sicht darüber hinausgehende Chancen gegenüber. Die Unternehmensstrategie zeichnet sich dabei durch eine Mischung aus dem Handel mit Wohnportfolios, dem Asset Management für eigene und fremde Immobilien sowie der REIT-Initiierung aus. So ist die Deutsche REIT AG in der Lage, Schwächephasen in einzelnen Marktsegmenten auszugleichen und sogar zu ihrem Vorteil zu nutzen.

Mit Verabschiedung des „Gesetz zur Einführung von Immobilienfonds mit börsennotierten Anteilen" (Real Estate Investment Trust REIT-Gesetz) sind Aktiengesellschaften mit Sitz in Deutschland und Notierung an einem organisierten Markt der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit worden, wenn deren Aktiva zu mindestens 75% aus unbeweglichem Vermögen (im Wesentlichen Grundstücken) bestehen, das nicht zur Eigennutzung und unter noch weiteren Voraussetzungen auf Unterneh-

mensebene gehalten wird. 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 erfüllt und entsprechend am organisierten Markt notiert werden soll.

Um die Akzeptanz des REIT Modells zu fördern, informiert die Deutsche REIT AG auf ihrer Homepage ausführlich über die Vor- und Nachteile dieses Konstrukts. Darüber hinaus werden durch die Gesellschaft Fachmessen besucht, um dort durch Vorträge die Bekanntheit des Modells zu vergrößern.

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 2007 hat jedes Mitglied des Vorstands als Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung 50.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2006, der insgesamt die Ausgabe von 240.000 Aktienoptionen vorsieht, erhalten. Vergütungen für die Mitglieder des Vorstands wurden nur auf Ebene der Deutsche REIT AG gezahlt. Die Direktoren werden mit einem Festgehalt zuzüglich einer variablen Tantieme entlohnt.

6.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde auf der Hautversammlung 2007 neu bestimmt und in einen festen und einen variablen Anteil aufgeteilt. Die feste Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrats beträgt pro Jahr 20.000 EURO (Vorsitzender des Aufsichtsrats 30.000 EURO), der variable Anteil ist von der Entwicklung der Eigenkapitalrendite nach Steuern abhängig (Schwellenwert 10 %) und kann maximal 200 % der festen Vergütung betragen.

7. Prognosebericht

Nach Abschluss des ersten, vollständigen Geschäftsjahrs nach der Neuausrichtung des Konzerns hat sich die eingeschlagene Strategie als erfolgreich erwiesen. Aus diesem Grund wird die Haupttätigkeit – die Konzeption und der langfristige Aufbau eines eigenen Bestandsportfolios mit hochrentierlichen Immobilien in wachstumsstarken, deutschen Ballungszentren – fortgeführt. Die auch im Jahr 2008 anhaltende Krise im Bankenbereich führt dazu, dass sich der Konzern neben der klassischen Bankfinanzierung zunehmend alternative Finanzierungskonzepte erschließen wird.

Der Aufbau und die kontinuierliche Verbesserung des eigenen Portfolios schließen auch zukünftig die Veräußerung attraktiver Pakete an andere Investoren ein. Die hierbei erzielten Gewinne zielen auf die weitere Erhöhung der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens.

Die Deutsche REIT AG sieht einen deutlichen Strukturwandel auf dem deutschen Immobilienmarkt, nachdem die vorwiegend finanzwirtschaftlich motivierten Großtransaktionen der vergangenen Jahre nachgelassen haben. Dieser Wandel stellt die einzelne Immobilie in den Mittelpunkt und richtet den Fokus auf die Entwicklung der vorhandenen Potenziale. Der Konzern stellt sich daher verstärkt dieser Herausforderung und wird bei der künftigen Gestaltung der Geschäftstätigkeit der weiteren Profilierung des Asset Managements eine Schlüsselrolle zuweisen. Die Optimierung der Performance der im Bestand gehaltenen Immobilien stellt einen wichtigen Wachstumsbereich dar und spielt eine ausschlaggebende Rolle für die Erzielung einer langfristig stabilen Rendite. Aus diesem Grund werden die Kapazitäten in diesem Bereich im Geschäftsjahr 2008 weiter verstärkt.

Der Konzern beabsichtigt ebenso, den Vor-REIT DR Commercial 1 AG mit einem voraussichtlichen Volumen von mindestens 350 bis 500 Mio. Euro für einen Börsengang vorzubereiten. In diesem Zusammenhang findet eine intensive Beobachtung des Kapitalmarktumfelds statt, um den günstigsten Zeitpunkt für ein IPO zu nutzen. Außerdem soll das vorhandene immobilienwirtschaftliche und steuerrechtliche Know-how 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 Deutsche REIT zu einem breit bekannten Qualitätsstandard ausgebaut werden.

Die Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten haben erhebliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor. Trotz dieses schwierigen Prognoseumfelds geht der Konzern davon aus, dass er auch im laufenden Geschäftsjahr weiteres Wachstum erzielen und das IFRS-Ergebnis vor Steuern für das Jahr 2008 bei 15 Mio. Euro liegen wird.

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 2007 auf 7.920.000 Euro, eingeteilt in 7.920.000 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, verfügte am 31. Dezember 2007 über 59,64 % des Grundkapitals und über 69,64 % der Stimmrechte.

Eine Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass die Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, ist nicht bekannt.

8.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Am 10. August 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit sofortiger Wirkung den zum 01. Juni 2007 als Finanzvorstand bestellten Herrn Dr. Bernhard T. Wüstner aus wichtigem Grund abberufen.

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.

Auf der Hauptversammlung 2007 wurden Satzungsänderungen zu folgenden Bereichen beschlossen:

- Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu EUR 2.088.000 durch Ausgabe neuer Inhaberaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital II)
- Bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 2.808.000 (bedingtes Kapital II) durch Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen
- Änderung des Gegenstands des Unternehmens

- Nutzung der Datenfernübertragung zur Information der Aktionäre
- Vergütung des Aufsichtsrats
- Ausschluss der Verbriefung von Aktien der Gesellschaft
- Vertretungsbefugnis des Vorstandes

8.5 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 22. April 2008

Deutsche REIT AG

Der Vorstand

Jens Liewald

Konzernabschluss

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

Konzernbilanz

AKTIVA	Anhang	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1	58	20
Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	4.3	48.110	0
Sachanlagen	4.4	129	6
Latente Steueransprüche	4.5	250	16
Sonstige Vermögenswerte	4.6	2.171	0
Summe langfristige Vermögenswerte		**50.718**	**42**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.7	60.878	12.654
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.8	25.200	55
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche		50	48
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.9	9.804	2.868
Sonstige Vermögenswerte	4.10	12.873	686
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		**108.805**	**16.311**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.11	0	15.364
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**108.805**	**31.675**
Bilanzsumme		**159.523**	**31.717**

PASSIVA	Anhang	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Eigenkapital	4.12		
Gezeichnetes Kapital		7.920	6.240
Kapitalrücklage		13.787	6.397
Neubewertungsrücklage		-591	0
Eigene Anteile		-2.472	-866
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		7.954	-1.480
Summe Eigenkapital		**26.598**	**10.291**
Schulden			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	4.14	219	0
Finanzverbindlichkeiten	4.13	44.432	19.481
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.506	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		1.603	331
Summe langfristige Schulden		**55.760**	**19.812**
Kurzfristige Schulden			
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.16	3.993	0
Rückstellungen	4.14	707	0
Finanzverbindlichkeiten	4.13	42.011	575
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.895	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.745	309
Sonstige Verbindlichkeiten	4.15	7.814	730
Summe kurzfristige Schulden		**77.165**	**1.614**
Bilanzsumme		**159.523**	**31.717**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Anhang	2007 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse	5.1	69.092	1.092
Bestandsveränderung		367	181
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen		0	368
Erträge aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.761	980
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	599	67
Summe der betrieblichen Erträge		**73.819**	**2.688**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.3	-48.110	-487
Personalaufwand	5.4	-2.102	-373
Abschreibungen	5.5	-65	-17
Aufwendungen aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0	-34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-5.219	-1.048
Zinserträge	5.7	362	90
Zinsaufwendungen	5.7	-3.924	-181
Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten		-54	0
Ergebnis vor Ertragsteuern		**14.707**	**638**
Steueraufwendungen	5.8	-5.273	-304
Konzernergebnis		**9.434**	**334**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,37	0,05 *
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,31	0,05 *
EBITDA		**18.334**	**746**
Operatives Ergebnis (EBIT)		**18.269**	**729**

* splitbereinigt

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapital-rücklage TEUR	Neubewer-tungsrücklage TEUR	Eigene Anteile TEUR	Konzern-bilanzergebnis TEUR	Eigen-kapital TEUR
Stand 01.01.2006	**6.240**	**6.268**	**0**	**-866**	**-1.814**	**9.828**
Aktienoptionsprogramm		129				129
Konzernergebnis					334	334
Stand 31.12.2006	**6.240**	**6.397**	**0**	**-866**	**-1.480**	**10.291**
Stand 01.01.2007	**6.240**	**6.397**	**0**	**-866**	**-1.480**	**10.291**
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse						
Hedges			-591			-591
Transaktionen mit Gesellschaftern						
Barkapitalerhöhung	624	8.088				8.712
Eigenkapitaltransaktionskosten abzüglich Steuerentlastungen		-315				-315
Kapitalerhöhung vom 31.10.2007 aus Gesellschaftsmitteln	1.056	-1.056				0
Aktienoptionsprogramm		673				673
Erwerb eigene Anteile				-1.606		-1.606
Konzernergebnis					9.434	9.434
Stand 31.12.2007	**7.920**	**13.787**	**-591**	**-2.472**	**7.954**	**26.598**

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2007 TEUR	2006 TEUR
Konzernergebnis vor gezahlten Zinsen und gezahlten Ertragsteuern	12.118	313
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögenswerte	65	17
- Ergebnis aus dem Abgang von Vermögenswerten	-255	-30
- Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	-3.761	-946
+ Ergebnis aus dem Aktienoptionsprogramm	673	129
+/- Erfolgswirksame Veränderung latenter Steuern	1.038	315
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	926	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	54	175
- Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	-368
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstiger Aktiva	-87.602	-13.221
+/- Veränderung der Verbindlichkeiten, Rückstellungen und sonstiger Passiva	26.923	1.051
- Gezahlte Zinsen	-3.025	-4
+ Erhaltene Zinsen	341	25
- Gezahlte Ertragsteuern	0	0
Cash flow aus der betrieblichen Tätigkeit	**-52.505**	**-12.544**
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	26
- Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-226	-28
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	15.619	1.223
- Investitionen in Investment Properties	-44. 349	-6.928
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen (Kaufpreis abzgl. erworbene Zahlungsmittel)	0	1.123
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-6
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	**-28.956**	**-4.590**
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.397	0
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	-1.606	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	103.036	19.881
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-21.249	-205
- Auszahlungen für derivative Finanzinstrumente	-181	0
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	**88.397**	**19.676**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.936	2.542
Zahlungsmittel 01.01.	**2.868**	**326**
Zahlungsmittel 31.12.	**9.804**	**2.868**

Anhang zum Konzernabschluss

1.	**Grundlagen der Abschlusserstellung**	**Seite 72**
2.	**Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis**	**75**
3.	**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**	**76**
3.1	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	**76**
3.2	Firmenwerte	**77**
3.3	Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen (Investment Properties)	**77**
3.4	Finanzinstrumente	**78**
3.5	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	**84**
3.6	Steuern	**84**
3.7	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**85**
3.8	Rückstellungen	**85**
3.9	Aktienoptionsprogramm	**85**
3.10	Leasingverhältnisse	**87**
3.11	Gewinnrealisierung	**87**
3.12	Fremdkapitalzinsen	**88**
4.	**Erläuterungen zur Konzernbilanz**	**88**
4.1	Immaterielle Vermögenswerte	**88**
4.2	Firmenwert	**89**
4.3	Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen (Investment Properties)	**90**
4.4	Sachanlagen	**91**
4.5.	Latente Steueransprüche	**92**
4.6.	Sonstige langfristige Vermögenswerte	**92**
4.7.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	**92**
4.8.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**93**
4.9.	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**93**
4.10	Sonstige Vermögenswerte	**93**
4.11	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**94**
4.12	Eigenkapital	**95**
4.13	Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**99**
4.14	Rückstellungen	**100**
4.15	Sonstige Verbindlichkeiten	**101**
4.16	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	**102**
4.17	Leasingverhältnisse	**102**

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung **104**
5.1 Umsatzerlöse **104**
5.2 Sonstige betriebliche Erträge **104**
5.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **105**
5.4 Personalaufwand **105**
5.5 Abschreibungen **106**
5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen **107**
5.7 Zinserträge und Zinsaufwendungen **107**
5.8 Steueraufwendungen **108**
5.9 Ergebnis je Aktie **109**

6. Dienstleistungen des Abschlussprüfers **109**

7. Segmentberichterstattung **110**

8. Kapitalflussrechnung **111**

9. Finanzrisikomanagement **111**

10. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen **111**

11. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen **112**

12. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (Mitteilungspflichtige Beteiligungen) **112**

13. Aufsichtsrat und Vorstand **114**
13.1 Aufsichtsrat **114**
13.2 Vorstand **114**

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag **115**

15. Corporate Governance **115**

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 2007 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und International Accounting Standards (IAS) sowie Interpretationen sind vollumfänglich 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, wie sie in der EU anzuwenden sind, zu erstellen. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Große Sandkaul 2, Köln (Deutschland). Die Deutsche REIT AG ist beim Handelsregister des Amtgerichts Köln unter HRB 1175 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln, ist mehrheitlich an unserer Gesellschaft beteiligt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen, die auf den Konzernabschluss des Vorjahres angewendet wurden.

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 in EURO oder 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.

Annahmen und Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumenten,
- der Beurteilung der Notwendigkeit und der Höhe einer Wertberichtigung, insbesondere betreffend der unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien, sowie bei den Firmenwerten und „Krediten und Forderungen",
- der Ermittlung der Bewertungsparameter bei den Aktienoptionsplänen,
- der Ermittlung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern sowie
- dem Ansatz und der Bemessung von Rückstellungen.

Sämtliche Schätzungen und Annahmen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wobei der Grad der Unsicherheit bezüglich der getroffenen Schätzungen und Annahmen hin zum Realisationszeitpunkt in der Regel abnimmt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht von einer wesentlichen Änderung der zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen auszugehen.

Darüber hinaus wurden Ermessenentscheidungen bei folgenden Sachverhalten ausgeübt:
- Bei der Bewertung der Aktienoptionsprogramme bestehen unterschiedliche Methoden zur Bestimmung des Optionspreises.
- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Immobilien als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte" auszuweisen.

Die erstmals für das Geschäftsjahr 2007 anzuwendenden neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen betreffen:
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- Änderungen zu IAS 1: Darstellung des Abschlusses
- IFRIC 7 Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 – Rechnungslegung in Hochinflationsländern
- IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2
- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate
- IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderung.

Der IFRS 7 ersetzt den bestehenden IAS 30 und übernimmt aus dem IAS 32 sämtliche Vorschriften hinsichtlich Anhangsangaben. Ferner wurden in diesem Zusammenhang noch Änderungen bzw. Ergänzungen in IAS 1 hinsichtlich der Angabepflichten zum Kapital *(„capital disclosures")* vorgenommen. Der Standard führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Offenlegungspflichten für Finanzinstrumente. Im Wesentlichen werden Angaben zu den Zielen, Methoden, Risiken, Sicherheiten und Prozessen des Managements gefordert. Die Offenlegungspflichten nach IFRS 7 sowie die geänderten Angabepflichten zum Kapitel nach IAS 1 wurden erstmals für das Berichtsjahr angewendet. Für den Deutsche REIT-Konzern haben die Neuregelungen des IFRS 7 keine Bewertungsänderungen zur Folge, jedoch resultieren hieraus detaillierte Anhangsangaben und ausführliche Darstellungen.

IFRIC 7 Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 „Rechnungslegung in Hochinflationsländern", IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2 haben keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2007 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser IFRS setzt die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU voraus.

- IFRIC 11 IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen (für Geschäftsjahre ab 1.3.2007)
- IFRS 8 Geschäftssegmente (für Geschäftsjahre ab 1.1.2009)
- IAS 1 (revised 2007) Darstellung des Abschlusses – Eine überarbeitete Darstellung (für Geschäftsjahre ab 1.1.2009)
- Änderungen zu IAS 23 Fremdkapitalkosten (für Geschäftsjahre ab 1.1.2009)
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements (für Geschäftsjahre ab 1.1.2008)
- IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes (für Geschäftsjahre ab 1.1.2008)
- IFRIC 14 IAS 19 – The Limit of a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction (für Geschäftsjahre ab 1.1.2008)
- IFRS 3 (revised 2008) Business Combinations
- IAS 27 (revised 2008) Consolidated and Separate Financial Statements

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wird grundsätzlich 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 bzw. haben wird.

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 Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2007 der Deutsche REIT AG in Höhe von EUR 5.625.153,61 wird mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von EUR 2.637.241,83 verrechnet. Nach Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile in Höhe von EUR 1.606.548,05 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn von EUR 1.381.363,73. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in die übrigen Gewinnrücklagen einzulegen.

Der Vorstand der Deutsche REIT AG hat den Konzernabschluss am 18. April 2008 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

2. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

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

Tochtergesellschaft, Sitz	Stammkapital / Kapital (TEUR)	Anteile an der Tochtergesellschaft	Erstkonsolidierung zum
DR Wohnen 1 GmbH & Co. KG (vormals: Deutsche REIT Wohnen I GmbH & Co. KG), Köln *	1	100 %	02.08.2006
Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH, Köln	25	100 %	02.08.2006
DR Asset Management GmbH (vormals: Euro Real Estate GmbH), Köln	25	100 %	07.12.2006
DR Commercial 1 AG (vormals: Deutsche REIT 1 AG), Köln	50	100 %	29.03.2007

** Die DR Wohnen 1 GmbH & Co. KG, Köln, ist durch die Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche REIT AG nach § 264b HGB von der Verpflichtung befreit, einen Jahresabschluss und einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offen zu legen.*

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.

Mit Datum vom 05. April 2007 hat die Deutsche REIT AG nach Gründung am 29.03.2007 die Anmeldung einer 100%igen Tochter-Aktiengesellschaft zunächst firmierend unter Deutsche REIT 1 AG zur Eintragung ins Handelsregister beantragt. Die Eintragung der Gesellschaft erfolgte zum 24.05.2007 nach Umfirmierung am 16.05.2007 unter der neuen Firma DR Commercial 1 AG. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, so dass der auf die einzelne Aktie entfallende Betrag am Grundkapital EUR 1,00 beträgt. Die DR Commercial 1 AG ist als Immobilien-Aktiengesellschaft (Real Estate Investment Trust) im Sinne des Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG) vorgesehen. Das Bundeszentralamt für Steuern hat mit Datum vom 07.09.2007 die DR Commercial 1 AG als Vor-REIT gemäß § 2 REITG registriert.

Die Anschaffungskosten haben EUR 50.000,00 betragen. Im Erwerbszeitpunkt bestand die Bilanz der DR Commercial 1 AG aus Guthaben bei Kreditinstituten und Eigenkapital.

Im Konzernergebnis zum 31.12.2007 ist ein positiver Ergebnisbeitrag der DR Commercial 1 AG in Höhe von TEUR 1.251 enthalten. Der Konzernumsatz ist um TEUR 3.484 erhöht.

Impairment-Tests hinsichtlich der Firmenwerte werden zu jedem Stichtag durchgeführt. Die Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH und der DR Asset Management GmbH (vormals: Euro Real Estate GmbH) von insgesamt TEUR 6 wurden daraufhin bereits im Vorjahresabschluss abgewertet. Zum 31.12.2007 bestand kein weiterer Abwertungsbedarf.

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	3 bis 5 Jahre
Website	3 Jahre
Kraftfahrzeuge	6 Jahre
Geschäftsausstattung	3 bis 14 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. Wie im Vorjahr liegen keine derartigen Vermögenswerte vor.

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. In der Regel wird dabei der einzelne Vermögenswert als kleinste zahlungsmittelgenerierende Einheit betrachtet. 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 langfristigen 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 (Investment Properties)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden und den Anteil der Selbstnutzung 10 % bezogen auf die Mietfläche nicht übersteigen. Andernfalls wird die Immobilie den Sachanlagen zugeordnet. Die Zugänge werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Transaktionskosten werden in die erstmalige Bewertung mit einbezogen. Bei der Folgebewertung wird das Modell des beizulegenden Zeitwertes (*fair value model*) nach IAS 40.33 gewählt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Wegen der besseren Vergleichbarkeit hat sich die Deutsche REIT AG für dieses Modell entschieden. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) erfolgte generell durch die Einholung von Gutachten erfahrener, unabhängiger Bausachverständiger auf den Abschlussstichtag. Der Fair Value entspricht in diesem Zusammenhang dem Betrag, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern übertragen werden könnten.

Veränderungen der Werte zwischen den Bilanzstichtagen werden erfolgswirksam als saldierter Betrag in einem separaten Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.4 Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte

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

a) „Kredite und Forderungen" [LaR]
b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte [AfS]
c) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte [FAHfT]

„Kredite und Forderungen" (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Teile der sonstigen Vermögenswerte) 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, unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

„Kredite und Forderungen" sind – mit Ausnahme einer in ein Darlehen umgewandelten verzinslichen Forderung aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von TEUR 2.205 (davon langfristig TEUR 2.171; i. Vj. TEUR 0) – unverzinslich und kurzfristig fällig.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden angemessene Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Anzeichen hierfür sind verspätete oder stockende Zahlungseingänge, Insolvenzen sowie Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit fehlenden oder nicht werthaltigen Sicherheiten. Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Eine anschließende Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert des Vermögenswerts zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Einzelwertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Bei den übrigen kurzfristigen „Krediten und Forderungen" wird angenommen, dass der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Aufgrund der am Bilanzstichtag entstandenen, mit 10 % p.a. verzinslichen langfristigen Forderungen entspricht auch hier der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert.

Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

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.

Derivative Finanzinstrumente werden sowohl bei der Erst- als auch bei der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Dieser bestimmt sich bei Zinsswaps durch Abzinsung der erwarteten Zahlungsströme über die Restlaufzeit auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten werden grundsätzlich ergebniswirksam erfasst. Im Rahmen von Cashflow Hedges werden die Marktveränderungen – soweit die Sicherungsbeziehungen als effektiv anzusehen sind – ergebnisneutral innerhalb des Eigenkapitals in die Neubewertungsrücklage eingestellt und als sonstiger Vermögenswert ausgewiesen. Erst bei der späteren Erfolgswirksamkeit des zu sichernden Grundgeschäfts werden die zunächst in der Neubewertungsrücklage gezeigten Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verpflichtungen

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten [FLAC] 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.

Bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht.

Bei den (Darlehens-)Verbindlichkeiten handelt es sich um objektbezogene, festverzinsliche (Zinssätze zwischen 6,90 % und 10,00 % p.a.) und variabel verzinsliche Darlehen. Ein Zinsänderungsrisiko besteht für die variabel verzinslichen Darlehen insoweit, als dass der Zinssatz für die aufgenommenen Kredite an den Referenzzinssatz EURIBOR (*European Interbank Offered Rate*) gekoppelt ist. Die tatsächlichen Zinssätze der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten lagen im Jahr 2007 zwischen 5,05% und 6,02% (im Vorjahr zwischen 4,47% und 4,68%).

Die Darlehen sind durch Grundschulden und Abtretungen von Rechten und Pflichten aus der Vermietung bezogen auf die jeweilige Immobilie besichert. In Anlehnung an IFRS 7.30a wird von der Angabe des beizulegenden Zeitwertes der langfristigen Verbindlichkeiten abgesehen, da dieser nicht verlässlich ermittelt werden kann. Der beizulegende Zeitwert der vorliegenden langfristigen festverzinslichen Darlehen wird im Wesentlichen durch die Zinserwartungen bestimmt. Sowohl bei den festverzinslichen als auch den variabel verzinslichen Darlehen bestimmt sich der beizulegende Zeitwert daneben auch durch die Bonität der Gesellschaft sowie durch den beizulegenden Zeitwert bzw. der Vermietung der als Kreditsicherheit dienenden Immobilie. Ein aktiver Markt für derartige Verbindlichkeiten liegt im Übrigen nicht vor. Durch die Verwendung solcher mit Schätzungen verbundener Parameter sehen wir eine verlässliche Berechnung des beizulegenden Zeitwertes als nicht möglich an. Wir erwarten allerdings keine signifikante Abweichung zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert.

Zu **passivierende Derivate** [FLHfT] werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten werden grundsätzlich direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Rahmen von Cashflow Hedges werden die Marktveränderungen – soweit die Sicherungsbeziehungen als effektiv anzusehen sind – ergebnisneutral innerhalb des Eigenkapitals in die Neubewertungsrücklage eingestellt und als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Erst bei der späteren Erfolgswirksamkeit des zu sichernden Grundgeschäfts werden die zunächst in der Neubewertungsrücklage gezeigten Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zur Absicherung von Zinsrisiken werden gezielt derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 wurden Zinsswaps im Gesamtvolumen von EUR 53,0 Mio. mit Laufzeiten bis zum 31.03.2015 und 30.06.2017 abgeschlossen. Die Zinsswaps dienen zur Absicherung gegen Zinsrisiken aus den zur Finanzierung von Immobilienerwerben aufgenommenen variabel verzinslichen Darlehen (Hedging). Im Geschäftsjahr wurde zudem ein weiterer Zinsswap im Nominalbetrag von EUR 3,5 Mio. und einer Laufzeit bis zum 04.07.2012 abgeschlossen. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 181. Dieser Zinsswap dient nicht der Sicherung anderer Geschäfte.

Bei den im Wege eines **Hedging** gesicherten Verbindlichkeiten handelt es sich um revolvierende, variabel verzinsliche Darlehen. Die Unternehmensplanung geht von einem deutlich über dem Zinsswap liegenden Darlehensvolumen aus.

Die notwendige Dokumentation und die entsprechenden Effektivitätstests der Sicherungsbeziehungen sind bei ihrer Aufnahme vorgenommen worden. Zum Abschlussstichtag wurden die Effektivitätstests durch die das Sicherungsderivat ausgebenden Kreditinstitute vorgenommen. Dabei wurde die Cashflow-Hedge-Analyse, wie im 6. Teil der vom IAS 39 Implementation Guidance Comitee (IGC) herausgegebenen Fragen und Antworten zu den Leitlinien zur Anwendung des IAS 39 beschrieben, vorgenommen (IAS 39.AL F 6.2, F6.3). Dabei werden sowohl ein prospektiver wie auch ein retrospektiver Effektivitätstest durchgeführt.

Im prospektiven Effektivitätstest wird geprüft, ob der Nominalwert der erwarteten Wiederaufnahme von Darlehen den Nominalwert des Swaps übersteigt (so genannter *overhedge*). Es handelt sich bei den Darlehen um revolvierende Finanzierungen. Die Unternehmensplanung geht aber von einem deutlich über dem Zinsswap liegenden Darlehensvolumen aus, so dass eine effektive Absicherung gegeben ist, weil stets die kurzfristige 3-Monats-EURIBOR-Zinskurve als Referenz zugrunde liegt.

Der retrospektive Effektivitätstest entfällt in zwei Teile. Zunächst ist zu prüfen, ob die per Swap-Designation nach dem 31.12.2007 erwarteten Zahlungen auch per 31.12.2007 in hohem Maße erwartet werden, was anhand der Planung gegeben ist. Weiter ist zu prüfen, ob die Annahmen für die vergangenen Zahlungen effektiv waren, was ebenfalls gegeben war. Insgesamt ist der Hedge damit mit einer Effektivität von über 98 % hochwirksam.

Die Marktwerte der Zinsswaps sind auf Basis abgezinster zukünftig erwarteter Cashflows ermittelt worden; dabei werden die für die Restlaufzeit der Finanzinstrumente geltenden Marktzinssätze verwendet. Zum Stichtag belaufen sich die Marktwerte dieser derivativen Finanzinstrumente auf TEUR 591 zu Lasten des Konzerns. Diese Fair-Value-Änderung des Derivats wird aufgrund der hohen Effektivität der zugrunde liegenden Sicherungsgeschäfte in der Neubewertungsrücklage des Eigenkapitals erfasst.

Die Anschaffungskosten des nicht einer Sicherungsbeziehung dienenden weiteren Zinsswaps betrugen TEUR 181. Zum 31.12.2007 ist der Zinsswap mit einem Buchwert, der dem beizulegenden Wert entspricht, von TEUR 127 als sonstiger Vermögenswert erfasst. Der beizulegende Wert wurde in diesem Zusammenhang durch Abzinsung der erwarteten Zahlungsströme über die Restlaufzeit auf Basis aktueller Marktzinsen bzw. Zinsstrukturkurven ermittelt. Die sich zum Stichtag ergebende Änderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 54 ist unter dem Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung von Finanzderivaten erfasst.

Weitere Angaben nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und Fair Values untergliedern:

	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2007
2007 (TEUR)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (langfristig)	LaR	2.171
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	LaR	25.200
Derivat	FAHfT	127
Sonstige Vermögenswerte	LaR	12.746
Zahlungsmittel	LaR	9.804
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FLAC	53.938
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FLAC	47.906
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	FLAC	16.745
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern (kurzfristig)	n.a.	1.407
Derivat	FLHfT	591
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	5.866
2006 (TEUR)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (langfristig)	LaR	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	LaR	55
Derivat	FAHfT	0
Sonstige Vermögenswerte	LaR	686
Zahlungsmittel	LaR	2.868
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FLAC	19.481
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FLAC	575
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	FLAC	309
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern (kurzfristig)	n.a.	357
Derivat	FLHfT	0
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	373

Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2007
	2.171			2.171
25.200				25.200
	181		-54	127
12.746				12.746
9.804				9.804
53.938				k.A.
47.906				47.906
16.745				16.745
1.407				1.407
		591		591
5.866				5.866
0	0			0
55				55
	0		0	0
686				686
2.868				2.868
19.481				k.A.
575				575
309				309
357				357
		0		0
373				373

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

Die Bildung **latenter Steuern** erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode. Latente Steueransprüche und -schulden werden für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

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. Im Vergleich zum Vorjahresabschluss wurde bei der Ermittlung der Steuersätze das ab dem Veranlagungszeitraum 2008 erstmals anzuwendende Unternehmenssteuerreformgesetz berücksichtigt.

Für die Konzerngesellschaften wurde bislang ein Steuersatz von 39,90 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,38 % einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz von 18,37 % beinhaltet.

Für die Ermittlung der latenten Steuern ab 2008 wird nach Unternehmenssteuerreformgesetz ein Steuersatz von 31,58 % (i. Vj.: 39,90 %) verwendet, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 15 ,83% (i. Vj.: 26,38 %) einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz von 15,75 % (i. Vj.: 18,37 %) 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 in der Höhe angesetzt, als von der Steuerbehörde eine Erstattung erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

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 (*fair value model*) bewerteten, als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien - die so ermittelten Buchwerte den Nettozeitwerten (beizulegendem 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 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, 240.000 Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft auszugeben. Zusätzlich zu den bereits bis zum 31.12.2006 ausgegebenen Aktienoptionen hat der Aufsichtsrat zum 08. März 2007 den Vorständen, Stephan Perthel und Jens Liewald, im Rahmen einer zweiten Tranche je weitere 50.000, insgesamt 100.000 Aktienoptionen, gewährt, so dass insgesamt bis zum Stichtag 220.000 nach erfolgtem Aktiensplit (siehe hierzu Punkt 4.10 Eigenkapital) 660.000 Aktienoptionen ausgegeben wurden.

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 1 je Aktie (nach erfolgtem Aktiensplit; vorher 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 auch im Geschäftsjahr 2007 noch 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. Ein Verfall von Optionsrechten war im Geschäftsjahr 2007 wie auch im Vorjahr nicht gegeben.

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 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 aufgrund von Änderungen der wertrelevanten Marktparameter bzw. der Marktbedingungen führen nicht zu einer Änderung des insgesamt zu erfassenden Aufwandes.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Modellannahmen ergibt sich für die zweite – im Geschäftsjahr 2007 ausgegebene – Tranche ein beizulegender Zeitwert je ausgegebener Option von EUR 6,12:

	2. Tranche	**1. Tranche**
Aktienkurs im Gewährungszeitpunkt	EUR 12,75	EUR 14,80
Erwartete Volatilität des Aktienkurses	50 %	50 %
Zukünftige Dividendenausschüttungen	keine	keine
Mutmaßliche Laufzeit	5 Jahre	5 Jahre
Risikofreier Zinssatz	3,90%	3,61 %

Für die zu erwartende zukünftige Volatilität unterstellt der Vorstand, dass sich die Volatilität der Aktie tendenziell in etwa zwischen 60% und 80% bewegen wird. Da aber zudem davon auszugehen ist, dass sich die Volatilität zukünftig noch auf ein geringeres Maß reduzieren wird, konnte – vor dem Hintergrund der langen Laufzeit der Optionen – 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 aus der ersten und TEUR 612 aus der zweiten Tranche, insgesamt TEUR 1.457, wird als Personalaufwand erfolgswirksam über die Sperrfrist der Option, d. h. bis zur Unverfallbarkeit verteilt und in der Kapitalrücklage erfasst. Für das Geschäftsjahr 2007 ergibt sich ein Aufwand von TEUR 673.

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. Wesentliche derartige Leasingverhältnisse hat der Konzern weder als Leasinggeber noch als Leasingnehmer abgeschlossen (weitere Erläuterungen ergeben sich aus 4.16 Leasingverhältnisse).

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 und Umlagenerlöse im normalen Geschäftsablauf zu erhalten sind. Erlöse aus Dienstleistungen werden entsprechend dem Leistungsfortschritt realisiert, wobei dieser nach der *„cost-to-cost"*-Methode ermittelt wird.

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 noch gültigen ehemaligen Benchmark-Methode. Nach dieser wurden die Fremdkapitalzinsen in vollem Umfang in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen neben einer Immobilienverwaltungssoftware (TEUR 33), die Website des Mutterunternehmens (TEUR 13) und die entgeltlich erworbenen Rechte an der Marke „Deutsche REIT" (TEUR 8). Bei den Abschreibungen handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

	2007 TEUR	2006 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**23**	**231**
Änderung Konsolidierungskreis	0	-231
Zugänge	61	23
Stand 31.12.	**84**	**23**
Abschreibungen Stand 01.01.	**3**	**213**
Änderung Konsolidierungskreis	0	-213
Zugänge	23	3
Stand 31.12.	**26**	**3**
Buchwert 31.12.	**58**	**20**
Buchwert 01.01.	**20**	**18**

4.2 Firmenwert

	2007 TEUR	2006 TEUR
Buchwert 01.01.	**0**	**981**
Änderung Konsolidierungskreis (Entkonsolidierung)	0	-981
Änderung Konsolidierungskreis (Erstkonsolidierung)	0	6
Abwertung	0	-6
Stand 31.12.	**0**	**0**
Buchwert 31.12.	**0**	**0**
Buchwert 01.01.	**0**	**981**

Durch die Entkonsolidierung der Münch Wohnungsverwaltung GmbH ist der zurechenbare Firmenwert von TEUR 981 im Jahr 2006 abgegangen. Aus der Erstkonsolidierung der Deutsche REIT Wohnen Verwaltungs-GmbH und der Euro Real Estate GmbH resultieren Firmenwerte von jeweils TEUR 3, die im Jahr 2006 mangels Werthaltigkeit sofort aufwandswirksam abgeschrieben wurden.

4.3 Als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen (Investment Properties)

	2007 TEUR	2006 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0**	**0**
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	13.312
Zugänge	44.349	6.928
Abgänge	0	-1.940
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	-18.300
Stand 31.12.	**44.349**	**0**
Wertveränderungen Stand 01.01.	**0**	**0**
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	-4.632
Änderungen durch Fair-Value-Bewertung	3.761	946
Abgänge	0	750
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	2.936
Stand 31.12.	**3.761**	**0**
Buchwert 31.12.	**48.110**	**0**
Buchwert 01.01.	**0**	**0**
Beizulegende Zeitwerte 31.12.	**48.110**	**0**

Die wesentlichen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen erworbene Immobilien in den alten Bundesländern im Gesamtwert von TEUR 38.620.

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wurden entweder zum Stichtag 30.09.2007 oder unmittelbar zum 31.12.2007 Bewertungsgutachten eines unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nach dem Ertragswertverfahren (Verkehrswerte gemäß § 194 BauGB) eingeholt. Die Werte wurden soweit erforderlich auf den Stichtag 31.12.2007 fortgeschrieben.

Zur Ermittlung des Fair Value wurde, da die bewerteten Objekte zum Zwecke der Ertragserzielung erworben wurden, das Ertragswertverfahren und hilfsweise das Sachwertverfahren herangezogen. Nach dem Ertragswertverfahren wird der künftig erwartete nachhaltig erzielbare Reinertrag eines Objektes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Während der Rohertrag im Wesentlichen die Nettomieten beinhaltet, umfassen die Bewirtschaftungskosten hauptsächlich die nachhaltig entstehenden Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallrisiko. Die Reinerträge der jeweiligen Immobilien werden mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Daraus ergibt sich der beizulegende Wert der jeweiligen Immobilie als Kapitalwert der erwarteten Reinerträge. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurden ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Miete in der Regel folgende Schätzungen (Bandbreiten) verwendet: Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss der jeweiligen Kommune, Verwaltungskosten zwischen 2,0 % und 5,0 % des Rohertrages, Mietausfallrisiko zwischen 3,0 % und 5,0 % des Rohertrages, durchschnittliche Instandhaltungskosten zwischen EUR 4,50/qm und EUR 11,00/qm Wohn- bzw. Gewerbefläche und zwischen EUR 10,00/Stück und 40,00/Stück für Stellplätze, Garagen und Lager, Liegenschaftszinsen zwischen 4,30 % und 6,75 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie, Vollvermietung innerhalb von einem halben bis zu einem Jahr.

Auf eine Sensitivitätsanalyse wurde verzichtet, da sich bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens die nachhaltig erzielbaren Mieten und die zugrunde gelegten Liegenschaftszinsen nicht signifikant verändern.

Die Leerstandsquote der zur Veräußerung gehaltenen Objekte lag im zurückliegenden Geschäftsjahr zwischen 0,0 % und 40,0 %; im Vorjahr zwischen 0,0 % und 22,5 %.

4.4 Sachanlagen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**15**	**206**
Änderungen Konsolidierungskreis	0	-126
Zugänge	165	4
Abgänge	-35	-69
Umbuchungen	0	0
Stand 31.12.	**145**	**15**
Abschreibungen Stand 01.01.	**9**	**124**
Änderungen Konsolidierungskreis	0	-80
Zugänge	42	8
Abgänge	-35	-43
Umbuchungen	0	0
Stand 31.12.	**16**	**9**
Buchwert 31.12.	**129**	**6**
Buchwert 01.01.	**6**	**82**

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

4.5 Latente Steueransprüche

Zum 31.12.2007 bestanden latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 250, die aus steuerlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen resultieren, die zu höheren laufenden Steueraufwendungen führen. Im Vorjahr wurden auf die nutzbaren gewerbesteuerlichen Verlustvorträge von TEUR 86 latente Steuerforderungen von TEUR 16 bilanziert. Diese Verlustvorträge konnten im Geschäftsjahr 2007 mit entsprechenden Erträgen verrechnet werden.

4.6 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten wird der langfristige Anteil einer Restkaufpreisforderung aus der Veräußerung einer Immobilie in Höhe von TEUR 2.171 ausgewiesen, die in ein Darlehen an den Erwerber umgewandelt wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit von maximal drei Jahren und ist mit einem Zinssatz von 10 % p.a. zu verzinsen. Ab dem 01.09.2008 ist das Darlehen in gleich bleibenden monatlichen Raten zu tilgen. Als Sicherheiten wurde dem Konzern eine nachrangige Grundschuld in Höhe von TEUR 2.205 bestellt. Des Weiteren hat die Gesellschaft eine Patronatserklärung über TEUR 1.000 erhalten.

4.7 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	58.936	12.380
Unfertige Leistungen	1.942	274
	60.878	**12.654**

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke (sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke) werden als Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert gezeigt und setzen sich aus 38 Objekten zusammen. Aufgrund der zeitlichen Nähe des Anschaffungsvorganges zum Bilanzstichtag konnten die Anschaffungskosten jeweils auch als Mindest-Nettoveräußerungswert angesehen werden, so dass eine Wertminderung jeweils nicht vorzunehmen war.

Zum 31.12.2006 wurden unter dieser Position noch zwei Grundstücke gezeigt, die bis zum Berichtszeitpunkt veräußert wurden. Insoweit ergab sich ein Veräußerungsgewinn von TEUR 196. Im Berichtszeitraum wurden daneben insgesamt sieben neu erworbene Grundstücke mit einem Veräußerungsgewinn von insgesamt TEUR 18.630 wieder verkauft.

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

Hinsichtlich der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind Grundschulden zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute eingetragen. Daneben wurden bestehende und zukünftige Mietforderungen aus den einzelnen Objekten an die finanzierenden Kreditinstitute als Sicherheit abgetreten.

4.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum einen die Kaufpreisforderungen gegenüber den Käufern übertragener Immobilien in Höhe von TEUR 24.822 und zum anderen ausstehende Mieten in Höhe von TEUR 378 gezeigt. Bei den Kaufpreisforderungen wurden gegebene Mietgarantien in Höhe von insgesamt TEUR 970 in Abzug gebracht.

Kaufpreisforderungen wurden bis zur Aufstellung der Bilanz in Höhe von TEUR 22.321 beglichen, so dass insoweit mangels eines bestehenden Ausfallrisikos kein Wertberichtigungsbedarf bestand. Für die weiteren bestehenden Kaufpreisforderungen wurde das Ausfallrisiko als gering eingeschätzt, so dass auch insoweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand. Bei den ausstehenden Mieten wurden dem erwarteten Ausfallrisiko entsprechende Einzel- und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 280 (im Vorjahr TEUR 116) berücksichtigt.

4.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden im Wesentlichen Kontokorrentguthaben und Festgelder ausgewiesen. Die Zinssätze liegen zwischen 0,5 % und 3,9 %. Von den Festgeldkonten sind TEUR 4.986 als Sicherheiten verpfändet.

4.10 Sonstige Vermögenswerte

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Geleistete Anzahlungen	5.998	647
Derivative Finanzinstrumente (SWAP)	127	0
Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gewerbeobjektes in Süddeutschland	5.810	0
Umsatzsteuererstattungsanspruch	319	0
Übrige	619	39
	12.873	**686**

Die geleisteten Anzahlungen betreffen in Höhe von TEUR 5.998 den Erwerb von 47 Immobilienobjekten, bei denen das wirtschaftliche Eigentum noch nicht auf den Deutsche REIT-Konzern übergegangen ist. Ausfallrisiken für die geleisteten Anzahlungen bestehen – mangels erkennbarer Anhaltspunkte – nicht.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb eines großen Gewerbeobjektes in Süddeutschland wurden bereits Zahlungen in Höhe von TEUR 5.810 für den Erwerb einer Unternehmensgruppe geleistet. Die Gruppe ist Eigentümerin zweier Grundstücke samt aufstehender Gebäuden. Die Grundstücke sind bebaut mit Verwaltungsgebäuden und Industriehallen, die sämtlich vermietet sind. Die in der Automobilproduktion tätige, börsennotierte Mieterin betreibt auf den gemieteten Grundstücken ein Forschungs- und Entwicklungszentrum sowie die Hauptverwaltung für eigene Tochterunternehmen.

Das wirtschaftliche Eigentum ist zum Stichtag noch nicht übergegangen. Aus diesem Grunde wurde die Beteiligung auch noch nicht konsolidiert. Sollten die Verträge wider Erwarten nicht zustande kommen, wäre eine Vertragsstrafe von TEUR 750 zu zahlen. Der Konzern geht aber davon aus, dass die Verträge im kommenden Geschäftsjahr vollzogen werden, so dass auch keine Ausfallrisiken bezüglich der geleisteten Anzahlungen bestehen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap im Nominalbetrag von EUR 3,5 Mio. und einer Laufzeit bis zum 04.07.2012 abgeschlossen. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 181. Der Zinsswap dient nicht der Sicherung anderer Geschäfte. Zum 31.12.2007 ist der Zinsswap mit einem Buchwert, der dem beizulegenden Wert entspricht, von TEUR 127 als sonstiger Vermögenswert erfasst. Der beizulegende Wert wurde in diesem Zusammenhang durch Abzinsung der erwarteten Zahlungsströme über die Restlaufzeit auf Basis aktueller Marktzinsen bzw. Zinsstrukturkurven ermittelt. Die sich zum Stichtag ergebende Änderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 54 ist unter dem Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten erfasst.

4.11 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

	2007 TEUR	2006 TEUR
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**18.300**	**13.312**
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	0	-13.312
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenem Immobilienvermögen	0	18.300
Abgang	-18.300	
Stand 31.12.	**0**	**18.300**
Wertveränderungen Stand 01.01.	**-2.936**	**-4.632**
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	0	4.632
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenem Immobilienvermögen	0	-2.936
Stand 31.12.	**-2.936**	**-2.936**
Buchwert 31.12.	**0**	**15.364**
Buchwert 01.01.	**15.364**	**8.680**
Beizulegende Zeitwerte 31.12.	**0**	**15.364**

Die noch zum 31.12.2006 ausgewiesenen Verkaufsobjekte wurden wie geplant im Laufe des Geschäftsjahres 2007 vollständig veräußert. Insoweit entstand ein Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 255.

PASSIVA

4.12 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete – voll eingezahlte – Kapital der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag eingeteilt in 7.920.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00. Zum 31.12.2006 war das gezeichnete Kapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 6.240.000,00 eingeteilt in 2.400.000 Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Entwicklung gemäß IAS 1.76a(IV)	Stück
Stand 01.01.2007	2.400.000
Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital (eingetragen am 13.07.2007)	240.000
Zwischensumme	2.640.000
Kapitalerhöhung ohne Ausgabe neuer Aktien und Aktiensplit im Verhältnis 1:3 (eingetragen am 31.10.2007)	7.920.000
Stand 31.12.2007	7.920.000

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 der Deutsche REIT AG wurde der Vorstand 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 Sacheinlagen um bis zu EUR 2.496.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden. Auf der Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 6. Juli 2007 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 624.000,00 auf EUR 6.864.000,00 durch Ausgabe von 240.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil von EUR 2,60 je Aktie gegen Bareinlagen zu erhöhen. Das gesetzliche Bezugsrecht wurde ausgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 13.07.2007.

Die Hauptversammlung vom 29. August 2007 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln ohne Neuausgabe von Aktien um EUR 1.056.000,00 auf EUR 7.920.000,00 zu erhöhen. Dies erfolgt durch Umwandlung eines Teilbetrags von EUR 1.056.000,00 der in der handelsrechtlichen Jahresbilanz zum 31.12.2006 ausgewiesenen Kapitalrücklage von EUR 6.268.367,52.

Im Anschluss wurde das bestehende Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 7.920.000,00, eingeteilt in 2.640.000 Stückaktien, durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:3 neu eingeteilt. An die Stelle jeweils einer Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 3,00 traten drei Aktien mit einem auf die

jeweilige Stückaktien entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00. Das Grundkapital ist nunmehr eingeteilt in 7.920.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 31. Oktober 2007.

b) Genehmigtes Kapital

Auf der Hauptversammlung am 25. Juli 2006 wurde der Vorstand durch Beschluss ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. Juni 2011 einmal oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 2.496.000,00 durch Ausgabe von bis zu 960.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 2,60 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Von dieser Ermächtigung wurde im Juli 2007 mit der Ausgabe von 240.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil von EUR 2,60 je Aktie gegen Bareinlagen in Höhe des Betrags von EUR 624.000,00 Gebrauch gemacht. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 13.07.2007. Somit besteht noch ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.872.000,00.

In der Hauptversammlung vom 29. August 2007 wurde ferner beschlossen, ein weiteres genehmigtes Kapital zu schaffen. Danach wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. August 2012 einmalig oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 2.088.000,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

c) Bedingtes Kapital I

Der Aufsichtsrat der Deutsche REIT AG wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 ermächtigt, bis zum 30. Juni 2011 den Mitgliedern des Vorstands der Deutsche REIT AG Bezugsrechte auf den Erwerb neuer Aktien der Deutsche REIT AG zu gewähren (Aktienoptionsplan 2006). Die Hauptversammlung vom 25. Juli 2006 hat deshalb ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 624.000,00 zur Ausgabe von bis zu 240.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 2,60 je Aktie an die Inhaber von unter dem Aktienoptionsplan 2006 ausgegebenen Aktienoptionen beschlossen. Infolge der Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln hat sich das bedingte Kapital I von EUR 624.000,00 um EUR 96.000,00 auf EUR 720.000,00 erhöht.

d) Bedingtes Kapital II

In der Hauptversammlung vom 29. August 2007 wurde die Schaffung eines weiteren bedingten Kapitals beschlossen. Danach wird das Grundkapital um bis zu EUR 2.808.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.808.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten oder Optionsscheinen, die den von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. August 2012 auszugebenden Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beigefügt sind, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger der von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses

bis zum 15. August 2012 auszugebenden Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Infolge der Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln hat sich das bedingte Kapital II von EUR 2.808.000 um EUR 432.000,00 auf EUR 3.240.000,00 erhöht.

e) Wandel- und Optionsschuldverschreibungen

Auf der Hauptversammlung am 29. August 2007 wurde der Vorstand durch Beschluss ermächtigt, bis zum 15. August 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50,0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens fünf Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf die neuen Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.808.000,00 nach näherer Maßgabe der Wandlungs- und Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 29. August 2007 kann die Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen aus vorstehender Ermächtigung aus genehmigtem Kapital oder aus dem Bedingten Kapital II erfolgen.

f) Genussrechte

In der Hauptversammlung vom 29. August 2007 wurde beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, bis zum 15. August 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Genussrechte gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu begeben. Der Gesamtnennbetrag der im Rahmen dieser Ermächtigung auszugebenden Genussrechte darf insgesamt EUR 50,0 Mio. nicht übersteigen. Die aufgrund dieser Ermächtigung ausgegebenen Genussrechte dürfen keine Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Reit AG vorsehen. Die Anleiheemissionen werden in jeweils unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Genussrechte eingeteilt. Die Genussrechte können in Genussscheinen verbrieft werden.

g) Eigene Anteile

Die Gesellschaft wurde in der Hauptversammlung vom 29. August 2007 gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 15. Februar 2009 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien, eigene Aktien in einem Umfang bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d oder 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Der Gegenwert für den Erwerb dieser Aktien darf den Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage nicht mehr als 5 % über- bzw. unterschreiten.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates und unter Ausschluss des Bezugsrechts eine Veräußerung der erworbenen eigenen Anteile in anderer Weise als ganz oder teilweise über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen, wenn die erworbenen eigenen Anteile zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr

als 5 % unterschreitet. Der Vorstand wurde darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats und unter Ausschluss des Bezugsrechts die eigenen Anteile der Gesellschaft als (Teil-) Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen zu verwenden. Der Wert (Preis), zu dem Aktien der Gesellschaft verwendet werden, darf den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht mehr als 3 % unterschreiten. Der Vorstand wurde weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die eigenen Aktien der Gesellschaft ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss insgesamt oder teilweise 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 31.12.2007 beträgt nach weiteren Zugängen im Geschäftsjahr 2007 – unter Berücksichtigung des Aktiensplits - von 574.624 Stück im Wert von TEUR 1.607 nun 791.606 Stück zu Anschaffungskosten von TEUR 2.472. Dies entspricht einem Anteil von 9,995 % am Grundkapital der Gesellschaft.

h) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand 01.01.2007	6.397
Agio aus Barkapitalerhöhung	8.088
Eigenkapitaltransaktionskosten	-524
darauf entfallende Steuerentlastung	209
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	-1.056
Aktienoptionsprogramm	673
Stand 31.12.2007	**13.787**

i) Neubewertungsrücklage

In der Neubewertungsrücklage werden die erfolgsneutralen Fair Value-Änderungen des Sicherungsderivates im Rahmen eines effektiven Cashflow Hedge in Höhe von TEUR 591 gezeigt.

4.13 Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

	31.12.2007 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	31.12.2006 TEUR
	Buchwert	**Zeitwert**	**Buchwert**	**Zeitwert**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Variabel verzinslich	41.432	41.432	19.481	19.481
Festverzinslich	3.000	3.000	0	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten				
Variabel verzinslich	40.011	40.011	575	575
Festverzinslich	2.000	2.000	0	0
Gesamt	**86.443**	**86.443**	**20.056**	**20.056**

Die Finanzschulden betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betreffen variabel oder festverzinsliche Darlehen. Die Zinsanpassungen der variablen Finanzschulden erfolgen auf EURIBOR-Basis zuzüglich einer Marge zwischen von 0,75 % und 1,75 %. Die variablen Zinssätze lagen im Jahr 2007 zwischen 5,05 % und 6,02 % (2006: 4,47 % und 4,68 %).

Die Fristigkeit der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	31.12.2006 TEUR
	Variabel verzinslich	**Fest verzinslich**	**Variabel verzinslich**	**Fest verzinslich**
bis 1 Jahr	40.011	2.000	575	0
1 – 5 Jahre	36.099	3.000	19.481	0
über 5 Jahre	5.333	0	0	0
	81.443	**5.000**	**20.056**	**0**

Die Finanzverbindlichkeiten sind mit Grundschulden und der Verpfändung und Abtretung von Ansprüchen und Rechten besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ein kurzfristiges partiarisches Darlehen in Höhe von TEUR 6.000 sowie ein langfristiges nachrangiges Darlehen in Höhe von TEUR 10.000. Zum Bilanzstichtag wurden die entsprechenden Verbindlichkeiten nach Abzug der mit der Aufnahme der Darlehen in Zusammenhang stehenden Transaktionskosten ausgewiesen.

4.14 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2007 wie folgt entwickelt:

	01.01.2007 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2007 TEUR
Langfristig				
Malerarbeiten	0	0	219	219
	0	**0**	**219**	**219**
Kurzfristig				
Abfindungen (Personal)	0	0	50	50
Risiko aus Mietverhältnis	0	0	657	657
	0	**0**	**707**	**707**

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

Der Konzern hat eine Gewerbeimmobilie angemietet, für die bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung noch kein Mieter gefunden werden konnte. Der Vorstand geht aber davon aus, die Immobilie spätestens zum 01.01.2009 mindestens kostendeckend vermieten zu können. Für die Übergangszeit wurde in Höhe des Risikos eine entsprechende Rückstellung in Höhe von TEUR 657 ausgewiesen.

4.15 Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	1
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.407	357
Erhaltene Anzahlungen	1.801	283
Sanierungsverpflichtung	2.922	0
Cashflow Hedge	591	0
Personal	487	0
übrige Verbindlichkeiten	606	89
	7.814	**730**

Die Verbindlichkeiten aus Steuern resultieren in Höhe von TEUR 1.388 aus Grunderwerbsteuerbescheiden für Immobilien, bei denen der notarielle Kaufvertrag in 2007 unterzeichnet wurde, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten aber erst im Jahr 2008 stattfindet und in Höhe von TEUR 19 aus Lohn- und Kirchensteuern.

Die ausgewiesene Sanierungsverpflichtung betrifft ein veräußertes Objekt in Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen des Verkaufsvertrags hatte sich der Konzern verpflichtet, an dem übergegangenen Kaufgrundbesitz Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Besicherung des Käufers wurde diesem ein Aval über TEUR 3.045 begeben.

Die Verbindlichkeiten aus Cashflow Hedges stellen die Marktveränderungen des Finanzderivates dar, die ergebnisneutral innerhalb des Eigenkapitals in die Neubewertungsrücklage eingestellt wurden, weil die Sicherungsbeziehungen insoweit als effektiv anzusehen sind. Weitere Ausführungen dazu finden sich unter 4.6 Finanzinstrumente.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Personal beinhalten mit TEUR 464 den Tantiemenanspruch des Vorstands und in Höhe von TEUR 23 die Urlaubsansprüche des Personals.

4.16 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Körperschaftsteuer	1.870	0
Gewerbesteuer	2.123	0
	3.993	**0**

Zum 31.12.2006 bestanden wegen der im Jahr 2006 entstandenen steuerlichen Verluste keine Ertragsteuerverbindlichkeiten.

4.17 Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge über Immobilien, die der Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasingverhältnisse 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 nicht anfallen, da die entsprechenden Immobilien zu Beginn des Geschäftsjahres 2007 veräußert wurden.

Nennenswerte Vereinbarungen als Leasingnehmer wurden nur bezüglich der angemieteten Räumlichkeiten am Sitz des Mutterunternehmens, für Leasing-Fahrzeuge und für Büromaschinen abgeschlossen. Der Gesamtaufwand betrug TEUR 150 (i. Vj.: TEUR 74). Bedingte Mietzahlungen und Erlöse aus Untermietverhältnissen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Folgende Mindestleasingzahlungen (inklusive Umsatzsteuer) aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen werden künftig fällig:

	2007 TEUR	2006 TEUR
bis 1 Jahr	185	114
1 bis 5 Jahre	193	294
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.

Im Geschäftsjahr wurde ein Gewerbeobjekt veräußert und ab dem 01.07.2008 für fünf Jahre zurückgemietet („Sale & Lease Back"). Der erzielte Veräußerungspreis entsprach dem beizulegenden Zeitwert, so dass der Veräußerungsgewinn unmittelbar erfolgswirksam erfasst wurde.

Da der Barwert der Leasingraten wesentlich unter dem beizulegenden Zeitwert des Leasingobjektes liegt, handelt es sich um ein Operating-Leasingverhältnis, so dass neben dem zivilrechtlichen Eigentum auch das wirtschaftliche Eigentum auf den Käufer und damit auf den Leasinggeber übergegangen ist. Der Konzern wird daher die zukünftig fällig werdenden Leasingraten als Aufwand über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfassen.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen (inklusive Umsatzsteuer) betragen

	2007 **TEUR**
bis 1 Jahr	750
1 bis 5 Jahre	6.747
über 5 Jahre	0

Es wurde vereinbart, dass sich die Miete ändert, sofern sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherindex für Deutschland um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten verändert hat.

Ein Untermietverhältnis beginnend ab dem 01.07.2008 konnte bis zur Bilanzaufstellung noch nicht vereinbart werden. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass spätestens ab dem 01.01.2009 ein zumindest kostendeckendes Mietverhältnis begründet werden kann. Für die Übergangszeit wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe von TEUR 657 ausgewiesen.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Umsatzerlöse

	2007 TEUR	2006 TEUR
Erlöse aus der Immobilienverwaltung und Vermietung	4.097	965
Erlöse aus dem Projektmanagement	0	127
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	64.995	0
	69.092	**1.092**

Mieteinnahmen aus Investment Properties, die als Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen zu qualifizieren sind, wurden inklusive der Nebenkosten in Höhe von TEUR 1.112 (i. Vj.: TEUR 962) erzielt.

5.2 Sonstige betriebliche Erträge

	2007 TEUR	2006 TEUR
Erträge aus dem Verkauf langfristiger Vermögenswerte	255	36
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	0	3
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	55	0
Erträge aus der Weiterbelastung von Leerstandskosten	198	0
Übrige	91	28
	599	**67**

5.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Aufwendungen für Instandhaltungen und Renovierung	618	141
Betriebskosten	1.323	338
Aufwendungen für Fremdleistungen	0	8
Aufwendungen für Verkaufsobjekte	46.169	0
	48.110	**487**

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Renovierung entfallen hauptsächlich auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die Aufwendungen für Verkaufsobjekte beinhalten im Wesentlichen in Höhe von TEUR 45.211 die Buchwertabgänge der im Geschäftsjahr 2007 verkauften und übertragenen und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie die in diesem Zusammenhang geleisteten Provisionszahlungen von TEUR 958.

5.4 Personalaufwand

	2007 TEUR	2006 TEUR
Löhne und Gehälter	1.347	236
Aktienoptionen	673	129
Sozialabgaben	82	8
(davon für Altersversorgung)	(0)	(0)
	2.102	**373**

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durchschnittlich 12 Mitarbeiter (i. Vj.: 1) beschäftigt.

In den Löhnen und Gehältern sind im laufenden Geschäftsjahr Gesamtbezüge an den Vorstand in Höhe von TEUR 397 enthalten.

Ferner erhält der Vorstand ab dem Geschäftsjahr 2007 unter Beachtung gewisser Restriktionen eine jährliche Tantieme in Abhängigkeit des ausgewiesenen Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Die Rückstellungszuführung führte zu einem Aufwand in Höhe von TEUR 464.

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 insgesamt 120.000 Aktienoptionen gewährt. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat zum 08. März 2007 den Vorständen im Rahmen einer zweiten Tranche insgesamt weitere 100.000 Aktienoptionen gewährt, so dass zum 31.12.2007 insgesamt 220.000 Aktienoptionen ausgegeben sind. Der beizulegende Wert dieser Optionen beträgt TEUR 1.457. Dieser Aufwand wurde im Jahresabschluss der Gesellschaft nicht erfasst.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 25.07.2006 mit der erforderlichen Mehrheit von 3/4 des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals beschlossen, die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder nicht offen zu legen (§ 286 Abs. 5 HGB). Insofern erfolgt an dieser Stelle auch keine individuelle Angabe.

5.5 Abschreibungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Planmäßige Abschreibungen	65	11
Wertminderungen Geschäfts- oder Firmenwert	0	6
	65	**17**

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	1.817	544
Wertberichtigungen auf „Kredite und Forderungen"	231	120
Kosten für die Hauptversammlung und Aktionärsinformationen	44	44
Aufsichtsratsvergütungen	97	8
Mieten/Pachten	122	39
Bezogene Fremdleistungen	152	60
Aufwendungen für Akquisitionen	55	55
Garantieaufwendungen	657	0
Sonstige Verwaltungskosten	1.602	156
Verluste aus Anlageabgängen	0	6
Provisionen	348	0
Liquidationskosten	0	2
Versicherungen	44	10
Werbekosten	50	4
	5.219	**1.048**

5.7 Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge betreffen hauptsächlich Erträge aus Girokonten und Festgeldanlagen von TEUR 140 (i. Vj.: TEUR 25) sowie Verzugszinsen für überfällige Kaufpreise aus Immobilienverkäufen von TEUR 219 (i. Vj.: TEUR 65).

Die Zinsaufwendungen sind mit TEUR 2.386 (i. Vj.: TEUR 177) aus langfristigen Darlehen, mit TEUR 126 (i. Vj.: TEUR 2) aus Girokonten und mit TEUR 1.412 (i. Vj.: TEUR 0) aus dem Verzug überfälliger Kaufpreise entstanden.

Zinsen wurden in Höhe von TEUR 3.025 (i. Vj.: TEUR 4) gezahlt und in Höhe von TEUR 341 (i. Vj.: TEUR 25) vereinnahmt.

5.8 Steueraufwendungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Latenter Steueraufwand	1.273	315
Latente Steueransprüche	-234	0
Laufender Ertragsteueraufwand	4.234	-11
	5.273	**304**

Der latente Steueraufwand resultiert aus zeitlich begrenzten Unterschiedsbeträgen zwischen den IFRS-Buchwerten und den steuerlichen Buchwerten. Die latenten Steueransprüche resultieren aus steuerlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen, die zu einer temporär höheren laufenden Steuerbelastung führen.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	14.707	638
Erwarteter Steueraufwand bei 39,9 %	5.868	255
Steuerentlastung aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage	-550	0
Steuereffekt aus Unternehmenssteuerreform	-218	0
Steuerentlastung aus Transaktionskosten bei Ausgabe neuer Aktien	209	
Sonstige Abweichungen	-36	0
Steuern auf nicht nutzbare laufende Verluste	0	95
Aktivierung Körperschaftsteuerguthaben	0	-11
Steuereffekte aus Tochterunternehmen	0	-35
Effektiver Steueraufwand	**5.273**	**304**
Effektiver Steuersatz in %	**35,85**	**47,65**

Die Steuerentlastung aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage resultiert aus steuerlichen Bewertungsunterschieden bei Bestandsobjekten, die im Geschäftsjahr 2007 realisiert wurden. In den Vorjahren wurden unter Vorsichtsgesichtspunkten keine latenten Steuern aktiviert.

Ab dem Geschäftsjahr 2008 reduziert sich unter der Geltung des Unternehmenssteuerreformgesetzes die Konzernsteuerquote von 39,9% auf 31,58%. Die latenten Steuern waren folglich mit der geringeren Quote von 31,58% zu berechnen, woraus sich der oben stehende Steuereffekt ergibt.

Die Transaktionskosten in Höhe von TEUR 525, die bei der Ausgabe neuer Aktien angefallen sind, wurden unter Abzug der darauf entfallenden Steuerentlastung in Höhe von TEUR 209 mit der Kapitalrücklage verrechnet.

5.9 Ergebnis je Aktie

		2007	2006
IFRS-Ergebnis	in TEUR	8.884	334
Durchschnittliche Zahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres	in Tausend Stück	6.869	6.549
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in EUR	1,37	0,05 *
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in EUR	1,31	0,05 *

* splitbereinigt

Die Vorjahreszahlen wurden im Vergleich zum Jahresabschluss auf den 31.12.2006 dahingehend angepasst, dass der im Laufe des Jahres 2007 durchgeführte Aktiensplit 1:3 (vgl. dazu auch 4.10 Eigenkapital) zur besseren Vergleichbarkeit fiktiv auf den 01.01.2006 durchgeführt wurde. Vor Berücksichtigung dieses Aktiensplits haben sich im Jahr 2006 sowohl ein unverwässertes wie auch ein verwässertes Ergebnis von je EUR 0,15 je Aktie bei einer zugrunde gelegten durchschnittlichen Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien von 2.183.018 ergeben.

Das verwässerte Ergebnis resultiert aus den an den Vorstand ausgegebenen Aktienoptionen, die diesen zum Bezug von Stammaktien berechtigen. Ein Ausüben der Option würde die Zahl der Aktien erhöhen. Eine mögliche weitere 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 53. Die Abschlussprüfung betraf Aufwendungen für die gesetzlich vorgesehene Prüfung des Jahres- sowie des Konzernabschlusses der Deutsche REIT AG. Daneben sind sonstige Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 33 für die Prüfung nach §§ 317 ff. HGB des verkürzten Zwischenabschlusses und Zwischenlageberichts zum 30.06.2007 angefallen.

7. Segmentberichterstattung

Die Tätigkeitsbereiche des Konzerns befinden sich nach der Neuausrichtung der Gesellschaft im vergangenen Geschäftsjahr weiterhin im Aufbau. Das Betätigungsfeld erstreckt sich von der Immobilienverwaltung eigener sowie auch fremder Immobilien über den Immobilienhandel und Aufbau eines eigenen Wohnungsbestandes bis hin zur REIT – Initiierung. Diese Bereiche wurden im internen Berichtswesen der Gesellschaft im Jahr 2007 noch nicht vollständig gegeneinander abgegrenzt, was auch aufgrund der im Jahr 2007 noch geringen Volumina zweckdienlich war.

Daher wurden die Entscheidungen des Managements über die Allokation von Ressourcen nur begrenzt anhand dieser Tätigkeitsbereiche vorgenommen. Vielmehr erfolgte eine Globalsteuerung.

Vor diesem Hintergrund ist weder eine geografische noch eine geschäftsfeldorientierte Segmentierung aussagekräftig. Nachfolgend werden daher nur erläuternde Angaben zu den beiden Tätigkeitsbereichen Immobilienhandel und Verwaltung gemacht:

Eine Aufteilung der Erlöse und Aufwendungen aus dem Immobilienhandel sowie der Verwaltung eigener Immobilien ist für das Geschäftsjahr näherungsweise aus den Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Abschnitt 5 des Konzernanhangs) zu entnehmen. Wesentliche konzerninterne Transaktionen haben mit Ausnahme von Finanzierungen nicht stattgefunden.

	Immobilien-handel TEUR	**Immobilien-verwaltung TEUR**
Umsatzerlöse	64.995	4.097
Bestandsveränderung	0	367
Änderungen beizulegender Wert	0	3.761
Erträge aus dem Verkauf langfristiger Vermögenswerte	0	255
Erträge aus der Weiterbelastung von Leerstandskosten	0	198
	64.995	**8.678**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-46.169	-1.941
Provisionen	-348	0
Garantieaufwendungen	-657	0
Zinsaufwendungen	-3.348	-476
Saldo	**14.473**	**6.261**

Konzernvermögen und –schulden können weitgehend anhand der Gliederung in der Konzernbilanz (und ergänzend im Abschnitt 4 des Konzernanhangs) den beiden Tätigkeitsschwerpunkten Immobilienhandel und Verwaltung eigener Immobilien zugeordnet werden. Immobilien, die zum Weiterverkauf erworben wurden, werden unter den Vorräten ausgewiesen und in der Regel kurzfristig finanziert. Dagegen werden Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Wertsteigerung gehalten werden, nach IAS 40 bilanziert. Entsprechend ist die Finanzierung dieser Immobilien langfristig ausgerichtet.

Das Geschäftsgebiet des Deutsche REIT – Konzerns war im Geschäftsjahr 2007 noch auf Deutschland begrenzt.

8. Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds, welcher nach der indirekten Methode aus dem Konzernergebnis vor gezahlten Zinsen und gezahlten Steuern entwickelt wurde, enthält ausschließlich Bankguthaben (TEUR 9.803) und Kassenbestände (TEUR 1). Im Übrigen verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung. Von den Zahlungsmittelbeständen unterliegen TEUR 4.986 einer Verfügungsbeschränkung, da sie als Sicherheiten verpfändet sind.

Im Geschäftsjahr wurde die DR Commercial 1 AG als 100%ige Tochtergesellschaft im Wege einer Bargründung errichtet. Dazu wurden Barmittel in Höhe von TEUR 50 in die Gesellschaft eingelegt.

9. Finanzrisikomanagement

Hinsichtlich der Ziele, Methoden und Prozesse beim Kapitalmanagement wird auf den Konzernlagebericht (Abschnitt B - Finanzlage) verwiesen.

Das finanzielle Riskomanagementsystem des Konzerns ist eingebettet in das Risikomanagementsystem der Gesellschaft, welches im Konzernlagebericht (Abschnitt E) 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 bis auf die nachfolgend beschriebenen nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit Grundstückserwerben bestehen zum 31.12.2007 noch nicht bilanzierte Kaufpreisverpflichtungen („Bestellobligo") in Höhe von TEUR 103.249 (im Vorjahr TEUR 12.450). Miet- und Leasingverpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 6.618.

Dem Erwerber einer Immobilie wurde die Einnahme eines Nutzungsentgelts garantiert. Der maximale Garantiebetrag beläuft sich auf TEUR 273. Mit einer Inanspruchnahme aus der Garantie wird nicht gerechnet, da das monatlich gezahlte Ist-Entgelt bislang der Garantie entspricht.

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 bzw. Vorstände der Tochtergesellschaften sind. Von den Tochterunternehmen wurden keine Vergütungen für Unternehmensorgane gezahlt.

Angaben zu den Vergütungen des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes und Managements in Schlüsselpositionen ergeben sich aus dem Konzernlagebericht (Abschnitt F -Vergütungsbericht).

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 80 enthalten, die in voller Höhe als sonstige Verbindlichkeiten erfasst wurden.

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 34 für Beratungsleistungen enthalten. Davon ist ein Betrag von TEUR 3 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

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

8. Mai 2007

„Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln, Deutschland, hat uns am Dienstag, den 17. April 2007 nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am Donnerstag, dem 12. April 2007 die Schwelle von 75 Prozent unterschritten hat und zu diesem Tag 74,27 Prozent (1.782.407 Stimmrechte) betragen hat. Davon sind der DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG 9,01 Prozent (216.128 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG hält derzeit unmittelbar einen Anteil in Höhe von 65,26 Prozent (1.566.279 Stimmrechte) des Grundkapitals unserer Gesellschaft. Die Deutsche REIT AG hält eigene Aktien mit einem Anteil von 9,01 Prozent des Grundkapitals. Diese eigenen Anteile der Deutsche REIT AG werden der DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet, sodass der Anteil an den Stimmrechten der Deutsche REIT AG derzeit 74,27 Prozent entspricht.

Die Swiss Real Estate AG mit Sitz in Zug, Schweiz, hat uns am Donnerstag, dem 3. Mai 2007 nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am Donnerstag, dem 12. April 2007 die Schwelle von 3,00 Prozent erreicht hat und zu diesem Tag 3,00 Prozent (72.000 Stimmrechte) betragen hat. Die Swiss Real Estate AG mit Sitz in Zug, Schweiz, hat uns des Weiteren am Donnerstag, dem 3. Mai 2007 nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 3,00 Prozent der Stimmrechte an unserer Gesellschaft am Freitag, dem 13. April 2007 unterschritten hat und der Anteil an den Stimmrechten bei 2,00 Prozent (48.000 Stimmrechte) liegt."

17. April 2007

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

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

13. Aufsichtsrat und Vorstand

13.1 Aufsichtsrat

Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach	*Vorsitzender, Köln* Bankkaufmann
Dr. Klaus Hubert Görg (bis 28.02.2007)	*Stellv. Vorsitzender, Köln* Rechtsanwalt
Michael Fickus (seit 28.02.2007)	*Stellv. Vorsitzender, Köln* Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Finanzwirt Steuerberater, vereidigter Buchprüfer
Kaspar Kraemer	*Köln* Dipl.-Ing., Architekt BDA Mitglied des Aufsichtsrates der Buchler GmbH; Braunschweig Mitglied des Aufsichtsrates der Fagus GmbH; Braunschweig

13.2 Vorstand

Jens Liewald	*Köln* Immobilienkaufmann
Stephan Perthel (bis 22.04.2008)	*Köln* Dipl.-Kfm.
Dr. Bernhard T. Wüstner (vom 01.06.2007 bis 10.8.2007)	*Berlin* CPA

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Hinsichtlich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht (Abschnitt B).

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 abgegeben und den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Eine erneute Abgabe der Erklärung wird im April 2008 erfolgen. Die Erklärung ist den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutschereit.de in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Die Freigabe des Abschlusses zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 18. April 2008 erteilt. Die Veröffentlichung des vorliegenden Abschlusses steht unter dem Vorbehalt, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft diesen genehmigt.

Köln, den 22. April 2008

gez. Jens Liewald

Bilanzeid

(gem. § 37v WpHG iVm §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB)

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind."

Köln, am 22. April 2008

Jens Liewald

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche REIT AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2007 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 des Vorstandes 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 des Vorstandes 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 22. April 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Lemnitzer
Wirtschaftsprüfer

Adams
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Deutsche REIT AG
Große Sandkaul 2
D–50667 Köln
Telefon +49(0)221-4672-0
Telefax +49(0)221-4672-190
E-Mail info@deutschereit.de
Internet http://www.deutschereit.de

WKN: 557700

Registergericht: Amtsgericht Köln
Registernummer: HRB 1175

Inhaltlich verantwortlich

Deutsche REIT AG – Der Vorstand
(Anschrift siehe oben)

Konzeption, Koordination, Design

TOMAHAWK GmbH, Köln

Redaktion

edicto GmbH, Frankfurt/Main
TOMAHAWK GmbH, Köln

Fotos

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

Offenlegung

Der Jahresabschluss der Deutsche REIT AG und des Konzerns wurden am 30.04.2008 auf der Website www.deutschereit.de der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Gedruckte Exemplare des Geschäftsberichtes oder des Einzelabschlusses können bei der Gesellschaft angefordert werden.

Deutsche REIT AG Große Sandkaul 2 D–50667 Köln

http://www.deutschereit.de