



BOETZELEN

Boetzelen Real Estate AG
Geschäftsbericht 2007

Boetzelen Real Estate AG auf einen Blick

| Mio. € | 2007 | 2006 |
|---|--------|--------|
| Ertragslage | | |
| Mieteinnahmen | 6,99 | 1,76 |
| EBIT | 12,65 | 10,49 |
| EBT | 5,81 | 8,13 |
| Jahresüberschuss | 3,32 | 4,70 |
| Cash Flow | | |
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 0,94 | -4,41 |
| Investitionen | 125,15 | 39,08 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 33,79 | 47,26 |
| Vermögens- und Kapitalstruktur | | |
| Langfristiges Vermögen | 209,96 | 66,10 |
| Kurzfristiges Vermögen | 35,05 | 50,50 |
| Eigenkapital | 48,43 | 6,61 |
| Bilanzsumme | 245,01 | 116,61 |
| Eigenkapitalquote in % | 19,77 | 5,67 |

Portfoliüberblick



(bis 31.12.2007)

● Bilanzierte Märkte

● Kontrahierte Märkte

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Einzelhandelsimmobilien | 61 | 39 |
| Mietfläche gesamt in m ² | 93.944,47 | 82.416,97 |
| Grundstücksfläche in m ² | 355.747,00 | 274.111,50 |
| Parkplätze | 5.563 | 4.013 |
| Jahresnettomiete in € | 11.201.959 | 9.388.787 |

Eine detaillierte Objektaufistung finden Sie ab Seite 18.

Inhalt

Umschlag

Boetzelen Real Estate AG auf einen Blick

01 Einleitung

| | |
|---------------------------|----|
| Portfoliüberblick | 2 |
| Der Vorstand | 4 |
| Brief des Vorstands | 5 |
| Der Aufsichtsrat | 8 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 10 |

02 Portfolio

| | |
|---|----|
| Objektbeispiel Fachmarktzentrum Steinfurt | 14 |
| Objektbeispiel Fachmarkt Hiddenhausen | 16 |
| Marktliste | 18 |

03 Boetzelen Geschäftsmodell **22**

04 Boetzelen Hypothekenanleihen **34**

05 Konzernlagebericht **38**

06 Finanzanhang **56**

Der Vorstand



v. l. n. r. Karl F. Hunold, Dusan R. Rajcic, Volker Kempf

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, sehr geehrte Geschäftspartner,

erstmalig veröffentlicht die Boetzelen Real Estate AG einen Geschäftsbericht und setzt damit einen weiteren „Meilenstein“ in der Unternehmensgeschichte. Mit unserer eingeschlagenen Kapitalmarktausrichtung werden wir nun zukünftig neben dem Geschäftsbericht auch einen Halbjahresbericht erstellen und somit über die aktuelle Unternehmensentwicklung zügig und umfassend informieren.

Das Jahr 2007 war für die Boetzelen Real Estate AG ein ereignisreiches Jahr in dem wir - allen Hindernissen zum Trotz - unsere operative Expansion erfolgreich voran getrieben haben. Unseren Immobilienbestand haben wir signifikant um 40 Objekte auf 61 Objekte zum 31. Dezember 2007 ausgebaut. Zudem haben wir Verträge über den Erwerb von weiteren 39 Märkten nach deren Fertigstellung abgeschlossen. Wir haben unser Ziel erreicht, die Mittel aus der Emission der drei Hypothekenanleihen umgehend gemäß der definierten Investitionskriterien zu investieren. Die Boetzelen Real Estate AG ist damit heute einer der größten Bestandhalter von Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt auf Fach-, Super- und Discountmärkten in Deutschland. Die Qualität unseres Portfolios wird von unabhängiger Seite als überdurchschnittlich hoch eingeschätzt. Wir möchten an dieser Stelle insbesondere unseren Anleihezeichnern danken, die sehr frühzeitig einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Wachstum der Gesellschaft geleistet haben. Heute verfügt die Gesellschaft über sehr stabile und nachhaltige Cash Flows, die gerade in unsicheren Zeiten eine besondere Wertigkeit haben.

Im Sommer 2007 hat Boetzelen einen Börsengang zusammen mit der internationalen Investmentbank UBS initiiert. Trotz Zeichnungsinteresse von Investoren im obersten zweistelligen Millionen-Euro-Bereich wurde das Projekt letztlich nicht umgesetzt; die aus den USA nach Europa schwappende Finanzmarkt- und Immobilienkrise hat dies nicht zugelassen.

Obwohl der geplante Börsengang in 2007 nicht erfolgen konnte, hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft signifikant erhöht. Die Boetzelen Real Estate AG verfügt heute über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von € 38 Mio. und weist mit einer Eigenkapitalquote von rd. 20 % eine gesunde Kapitalstruktur aus. Darüber hinaus haben wir uns durch den Abschluss von langfristigen Finanzierungsvereinbarungen gegen Zinsrisiken abgesichert, so dass das Immobilienportfolio auf einer soliden und langfristigen Basis zu attraktiven Konditionen finanziert und abgesichert ist.

Wir werten es als Zeichen des Vertrauens in die Qualität unserer Immobilien und in unsere überlegte Einkaufspolitik, dass wir nach unserem IPO-Projekt Ende 2007 und Anfang 2008 Finanzierungszusagen der Corealcredit Bank und der BerlinHyp über insgesamt mehr als 250 Millionen Euro erhalten haben.

Wir sind davon überzeugt, dass das Wachstum und die strukturellen Anpassungen im Jahr 2007 das nachhaltige und profitable Wachstum der Gesellschaft sichern. Langfristige Strategie ist es, die Gesellschaft zu einem führenden REIT mit Fokus auf Fachmärkte und Fachmarktzentren mit führenden Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen auszubauen.

Die Boetzelen Real Estate AG hat bereits im April 2007 als eines der ersten Immobilienunternehmen in Deutschland den Vor-REIT Status erhalten.

Aufgrund der aktuellen Finanz- und Kapitalmarkt-turbulenzen ergeben sich Chancen und Risiken. Nach einem Rekordjahr im Jahr 2007 bezüglich der Investitionsvolumina erwarten wir für 2008 eine Abschwächung der Wettbewerbsintensität. Weiterhin besteht ein hohes Interesse an deutschen Einzelhandelsimmobilien, da gerade in unsicheren Zeiten die Vorteile dieser Immobilienklasse überzeugen. Wir gehen daher davon aus, dass sich im Jahr 2008 gute Investitionsmöglichkeiten bieten.

Herausforderungen sehen wir vor allem auf der Finanzierungsseite. So ist in den letzten Monaten ein deutlicher Margenanstieg zu beobachten. Neuinvesti-

tionen wird die Gesellschaft daher wie in der Vergangenheit nur unter Beachtung restriktiver Qualitäts- und Renditekriterien tätigen. Ferner ist es angestrebtes Ziel, die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft weiter auszubauen.

Der Erfolg der Boetzelen Real Estate AG beruht im Wesentlichen auf dem Einsatz und den enormen Anstrengungen unserer Mitarbeiter. Für das außergewöhnliche Engagement und die entgegengebrachte Unterstützung im Jahr 2007 danken wir daher allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Düsseldorf, den 04. April 2008
Der Vorstand



Dusan R. Rajcic
(Vorstandsvorsitzender)



Karl F. Hunold
(CIO)



Volker Kempf
(CFO)



v.l.n.r. - Dr. Alexander Loos, Ulrich Voigt, Martin Kölsch

Der Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2007:

Herr Martin Kölsch

Vorsitzender
(ab 25.04.2007)

Herr Ulrich Voigt

stellvertretender Vorsitzender
(ab 25.04.2007)

Herr Dr. Alexander Loos

(ab 11.5.2007)

Bericht des Aufsichtsrates

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form umgehend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden. Darüber hinaus wurden aktuelle Themen und Vorgänge mit geschäftlicher Relevanz zwischen dem Vorstandsvorsitzenden und dem Aufsichtsratsvorsitzenden in diversen Gesprächen erörtert und abgestimmt.

Insbesondere hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen zur Unternehmens- und Investitionsstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, erörtert.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Geschäftsjahr 2007 fanden drei Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme des Vorstandes statt. Eine weitere Sitzung wurde telefonisch durchgeführt. In diesen Sitzungen hat der Vorstand insbesondere über die Unternehmensstrategie, Maßnahmen zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit, die aktuellen Entwicklungen bezüglich des geplanten Börsengangs, die Geschäfts- und Liquiditätsplanungen und die Akquisitionstrategie berichtet. Auch die künftige Entwick-

lung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft war Gegenstand eingehender Erörterungen.

Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft wurden stets mit dem Aufsichtsrat abgestimmt bzw. dem Aufsichtsrat – soweit es das Gesetz, die Satzung der Gesellschaft oder die Geschäftsordnung des Vorstandes erforderte – zur Zustimmung vorgelegt.

Geschäftsordnung und Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Rahmen der Überwachung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft in seiner Sitzung vom 25.04.2007 eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, die im Rahmen des gesetzlich Zulässigen, Vorgaben für die Tätigkeit des Vorstands, die Geschäftsverteilung und die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat enthält. Die Geschäftsordnung sieht zudem einen Katalog von Geschäften vor, die vom Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates getätigt werden dürfen.

Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses 2007

Die durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählte WBW Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Bau- und Wohnungswirtschaft Holup KG, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2007 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gem. § 315a HGB auf der Grundlage der

Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor. Insbesondere der Einzelabschluss der Gesellschaft wurde in der Aufsichtsratssitzung am 20. Februar 2008 in Anwesenheit des Abschlussprüfers, der über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtete, umfassend behandelt.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu und stellt fest, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand aufgestellten und geprüften Abschlüsse gebilligt. Sie sind damit festgestellt.

Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Zuge des am 23. Februar 2007 beschlossenen Formwechsels der Gesellschaft wurden Herr Jochen Behrends, Frau Johanna Overbeck und Frau Berit Pauels in den ersten Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Am 25. April 2007 haben Frau Overbeck und Frau Pauels ihr Aufsichtsratmandat niedergelegt. In der Hauptversammlung vom 25. April 2007 wurden die Herren Martin Kölsch und Ulrich Voigt in den Aufsichtsrat gewählt. Mit Ablauf der Hauptversammlung vom 11. Mai 2007 hat Herr Behrends sein Mandat niedergelegt; gleichzeitig wurde Herr Dr. Alexander Loos in den Aufsichtsrat gewählt.

In seiner Sitzung vom 11. Mai 2007 hat der Aufsichtsrat Herrn Kölsch zum Vorsitzenden und Herrn Voigt zu seinem Stellvertreter bestimmt. Der Vorstand der

Gesellschaft besteht aktuell aus den Herren Dusan R. Rajcic (Vorsitzender), Karl Friedrich Hunold und Volker Kempf. Die Bestellung von Herrn Rajcic wurde mit Eintragung des Formwechsels ins Handelsregister der Gesellschaft am 16.03.2007 wirksam. Am 25. April 2007 wurden die Herren Hunold und Kempf zu weiteren Vorständen bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Boetzel Real Estate AG für die Arbeit und den Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Düsseldorf, den 04. April 2008
Für den Aufsichtsrat



Martin Kölsch
Vorsitzender

Portfolio

Die Boetzelen Real Estate AG erwirbt und entwickelt Einzelhandelsimmobilien, die sich durch erstklassige Mieter und Mietverträge mit langer Laufzeit auszeichnen, zu attraktiven Preisen.

Im Fokus stehen dabei Fachmarktzentren, Fach-, Super- und Discountmärkte. Insgesamt belief sich der Bestand Ende 2007 auf 61 bilanzierte Objekte und 39 Objekte, deren Erwerb bereits vertraglich vereinbart wurde.

Die Gesamtgrundstücksfläche des bilanzierten Portfolios summiert sich auf 355.747 Quadratmeter, dazu gehören 5.563 Parkplätze. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt durchschnittlich 13 Jahre.

Entscheidende Faktoren für Boetzelen sind beim Kauf neben Mieter und Vertragslaufzeit eine verkehrsgünstige Lage und gute Erreichbarkeit der Objekte sowie weiteres Entwicklungspotential.

Erklärtes Ziel von Boetzelen ist es, auch die Nutzung und damit die Rendite des bestehenden Portfolios zu optimieren, indem durch die Entwicklung von Märkten zu Fachmarktzentren zusätzliche Einnahmen mit potenten Mietern generiert werden und der Wert der Objekte gesteigert wird.



Fachmarktzentrum Steinfurt

Objektbeispiel Fachmarktzentrum Steinfurt

Die hervorragende Zentrums Lage inmitten der Kreisstadt Steinfurt als moderner und leistungsfähiger Wirtschaftsstandort mit ca. 34.500 Einwohnern und das große Einzugsgebiet um die münsterländische Kreisstadt waren für Boetzelen die ausschlaggebenden Gründe, dieses Fachmarktzentrum zu erwerben.

Das Fachmarktzentrum liegt im Zentrum und ist mit hervorragenden Mietern wie Lidl, Plus, Rossmann, C & A Mode, Takko, Deichmann Schuhe und Friseur Klier sehr gut besetzt und verfügt über mehr als 400 Parkplätze.

Damit ist die zentrale Versorgungsfunktion als bedeutendes Einkaufszentrum der Region klar definiert. Das Fachmarktzentrum ist von der Bevölkerung von Anfang an bestens frequentiert und angenommen worden.

Das Fachmarktzentrum wurde im Januar 2007 fertig gestellt und an uns übergeben.

| | |
|---|---|
| Jahresnettomiete € | 701.962 |
| Grundstück m ² | 13.470 |
| Mietfläche m ² | 5.480,78 |
| Stellplätze | 400 |
| Mietvertragslaufzeit des Ankermieters bis | Mai 2020 |
| Vermietungsstand | 100 % |
| Mieter | Lidl, Plus, Rossmann, C&A Mode, Takko, Deichmann Schuhe, Friseur Klier, Sonnenstudio, Mode Hartmann |

**Fachmarktzentrum
Baumgarten 1–9
48565 Steinfurt**



Fachmarkt Hiddenhausen

Objektbeispiel Fachmarkt Hiddenhausen

In der wachsenden Gemeinde Hiddenhausen, nördlich von Bielefeld, liegt der Boetzelen Fachmarkt direkt an einer der zentralen Verkehrsadern, der L545.

Die Präsenz eines Lebensmitteldiscounters auf die Nachbargrundstück wertet den Standort zusätzlich auf.

Mit einem REWE-Markt, einer Apotheke und einer Sparkasse als langfristigem Mieter hat Boetzelen seit Fertigstellung des Fachmarktes Ende 2006 in wenigen Monaten ein bedeutendes Nahversorgungszentrum etabliert.

| | |
|---|--------------------------------------|
| Jahresnettomiete € | 310.171,20 |
| Grundstück m² | 7.360 |
| Mietfläche m² | 2.591 |
| Stellplätze | 180 |
| Mietvertragslaufzeit des Ankermieters bis | November 2021 |
| Vermietungsstand | 100 % |
| Mieter | Rewe, Sparkasse Herford, Apotheke |

Fachmarkt
Lebensmitteleinzelhändler REWE
mit Apotheke und Bankfiliale
Bünderstraße/Alter Kamp,
32120 Hiddenhausen

Marktliste 2007

Bilanzierte Objekte zum 31.12.2007

| Nutzungstyp | Ankermieter | Standort | Bundesland | Jahres-Nettomiete |
|------------------|-------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fachmarkt | Plus | Münster-Hiltrup | NRW | 172.800 |
| Fachmarkt | Plus | Bielefeld-Heepen | NRW | 167.112 |
| Fachmarkt | Plus | Borken-Gemen | NRW | 146.160 |
| Fachmarkt | Plus | Neunkirchen-Seelscheid | NRW | 165.600 |
| Fachmarkt | Plus | Moers-Kapellen | NRW | 174.718 |
| Fachmarkt | Netto | Celle | Niedersachsen | 128.160 |
| Fachmarkt | Aldi-Süd | Naila | Bayern | 138.960 |
| Fachmarkt | Aldi-Süd | Engelskirchen | NRW | 199.992 |
| Fachmarkt | Plus | Saarbrücken | Saarland | 187.074 |
| Fachmarkt | Lidl | Ense-Niederense | NRW | 149.766 |
| Fachmarkt | Lidl | Tönisvorst | NRW | 163.210 |
| Fachmarkt | Plus | Kaufering | Bayern | 136.800 |
| Fachmarktzentrum | Lidl | Erolzheim | Baden-Württemberg | 228.588 |
| Fachmarktzentrum | Rewe | Hiddenhausen | Niedersachsen | 310.171 |
| Fachmarkt | Rewe | Velbert-Langenberg | NRW | 279.927 |
| Fachmarkt | Plus | Marl | NRW | 139.650 |
| Fachmarktzentrum | Plus | Jaderberg | Niedersachsen | 148.952 |
| Fachmarktzentrum | Edeka | Haan-Gruiten | NRW | 124.709 |
| Fachmarkt | Lidl | Rommerskirchen | NRW | 172.800 |
| Fachmarktzentrum | Norma | Niederdorfelden | Hessen | 217.960 |
| Fachmarktzentrum | Lidl | Altenberge | NRW | 169.645 |
| Sonstiges | Burger King | Euskirchen | NRW | 114.000 |
| Fachmarkt | Rewe | Isenbüttel | Niedersachsen | 139.200 |
| Fachmarkt | Netto | Waldfischbach | Rheinland-Pfalz | 101.331 |
| Fachmarkt | Edeka | Aitrach | Baden-Württemberg | 135.354 |
| Fachmarktzentrum | Plus | Zwingenberg | Hessen | 222.842 |
| Sonstiges | OMV Tank | Stuttgart | Baden-Württemberg | 285.600 |
| Fachmarkt | Plus | Duisburg | NRW | 160.800 |
| Fachmarktzentrum | Plus | Werlte | Niedersachsen | 149.735 |
| Fachmarktzentrum | Rewe | Laatzen | Niedersachsen | 457.500 |
| Fachmarkt | Lidl | Dortmund | NRW | 191.400 |
| Fachmarkt | Edeka | Düsseldorf | NRW | 281.431 |
| Fachmarktzentrum | Aldi-Nord | Bünde | NRW | 157.953 |
| Fachmarkt | Lidl | Wesendorf | Niedersachsen | 149.040 |
| Fachmarkt | Edeka | Hambühren | Niedersachsen | 106.890 |
| Fachmarkt | Rewe | Berg/Pfalz | Rheinland-Pfalz | 147.264 |
| Fachmarkt | K+K | Esterwegen | Niedersachsen | 98.400 |
| Fachmarktzentrum | Lidl | Steinfurt | NRW | 701.962 |
| Fachmarktzentrum | Plus | Dortmund | NRW | 296.280 |

| MLZ des Ankermieters bis Jahr | m²-Grundstück | Stellplätze | Mietfläche in m² |
|--|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| 2020 | 5.651 | 114 | 1.108 |
| 2020 | 4.292 | 66 | 970 |
| 2020 | 3.986 | 80 | 932 |
| 2019 | 4.168 | 84 | 987 |
| 2020 | 5.612 | 79 | 992 |
| 2021 | 4.576 | 88 | 1.068 |
| 2021 | 7.628 | 129 | 1.189 |
| 2020 | 4.780 | 88 | 1.277 |
| 2022 | 6.539 | 75 | 1.151 |
| 2019 | 6.316 | 90 | 1.386 |
| 2018 | 6.500 | 105 | 1.095 |
| 2021 | 4.156 | 75 | 990 |
| 2018 | 8.422 | 120 | 2.215 |
| 2021 | 7.360 | 180 | 2.591 |
| 2020 | 10.611 | 115 | 2.052 |
| 2019 | 3.529 | 60 | 931 |
| 2019 | 6.895 | 105 | 1.420 |
| 2018 | 1.064 | 41 | 1.145 |
| 2021 | 6.503 | 120 | 1.350 |
| 2019 | 6.862 | 110 | 2.176 |
| 2017 | 6.156 | 110 | 1.311 |
| 2020 | 2.187 | 28 | 393 |
| 2022 | 5.366 | 92 | 1.046 |
| 2018 | 4.800 | 72 | 1.117 |
| 2020 | 10.264 | 88 | 1.327 |
| 2022 | 5.495 | 75 | 1.666 |
| 2021 | 4.311 | 0 | 4.300 |
| 2019 | 4.383 | 80 | 891 |
| 2022 | 4.103 | 74 | 1.148 |
| 2022 | 10.960 | 178 | 3.110 |
| 2020 | 4.606 | 50 | 1.268 |
| 2021 | 4.133 | 84 | 2.413 |
| 2016 | 5.378 | 100 | 1.454 |
| 2022 | 5.479 | 95 | 1.153 |
| 2016 | 3.966 | 50 | 1.037 |
| 2022 | 5.700 | 80 | 1.040 |
| 2021 | 4.347 | 60 | 1.780 |
| 2020 | 13.470 | 400 | 5.481 |
| 2022 | 4.684 | 70 | 2.016 |

Marktliste 2007

Bilanzierte Objekte zum 31.12.2007

| Nutzungstyp | Ankermieter | Standort | Bundesland | Jahres-Nettomiete |
|------------------|-------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fachmarkt | Wasgau | Pirmasens | Rheinland-Pfalz | 333.264 |
| Fachmarkt | Plus | Pirmasens | Rheinland-Pfalz | 139.800 |
| Fachmarktzentrum | Lidl | Hammersbach | Hessen | 154.914 |
| Fachmarkt | Aldi-Süd | Siegburg | NRW | 140.818 |
| Fachmarkt | Aldi-Süd | Bonn | NRW | 135.000 |
| Fachmarktzentrum | Rewe | Höchst Odenwald | Hessen | 147.478 |
| Fachmarkt | Rewe | Gelsenkirchen | NRW | 159.523 |
| Fachmarkt | Plus | Osterhauderfehn | Niedersachsen | 108.600 |
| Fachmarktzentrum | Rewe | Enger | NRW | 176.400 |
| Fachmarktzentrum | Norma | Falkenstein | Bayern | 144.600 |
| Fachmarkt | Netto | Tiefenbach | Bayern | 119.723 |
| Fachmarktzentrum | Edeka | Passau | Bayern | 199.981 |
| Fachmarkt | Netto | Rottenburg | Bayern | 100.569 |
| Fachmarkt | Netto | Pfeffenhausen | Bayern | 116.005 |
| Fachmarkt | Penny | Driedorf | Hessen | 105.378 |
| Fachmarktzentrum | Edeka | Westhausen | Baden-Württemberg | 213.120 |
| Fachmarktzentrum | Rewe | Höchst Odenwald | Hessen | 110.439 |
| Fachmarkt | Netto | Neuberg-Ravolzhausen | Hessen | 132.021 |
| Fachmarkt | Edeka | Hofkirchen | Bayern | 81.840 |
| Fachmarktzentrum | Edeka | Straubing | Bayern | 511.866 |
| Fachmarkt | Netto | Unterpleichfeld | Bayern | 107.484 |
| Fachmarkt | Plus | Isselburg | NRW | 143.400 |

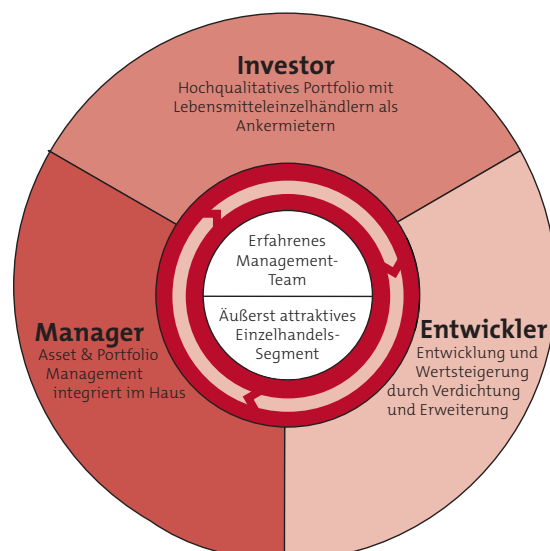
| MLZ des Ankermieters bis Jahr | m²-Grundstück | Stellplätze | Mietfläche in m² |
|--|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| 2019 | 9.758 | 150 | 2.650 |
| 2019 | 4.556 | 75 | 987 |
| 2020 | 7.453 | 118 | 1.350 |
| 2017 | 3.460 | 58 | 1.726 |
| 2017 | 4.799 | 71 | 1.121 |
| 2016 | 5.683 | 65 | 1.400 |
| 2017 | 4.113 | 57 | 1.200 |
| 2021 | 5.807 | 75 | 907 |
| 2022 | 8.688 | 130 | 1.543 |
| 2017 | 6.630 | 65 | 1.428 |
| 2022 | 4.923 | 80 | 1.121 |
| 2017 | 4.843 | 76 | 2.411 |
| 2017 | 5.692 | 83 | 1.400 |
| 2021 | 5.173 | 70 | 1.115 |
| 2018 | 3.475 | 54 | 965 |
| 2022 | 8.000 | 100 | 2.200 |
| 2020 | 3.434 | 59 | 795 |
| 2017 | 5.049 | 60 | 1.041 |
| 2019 | 4.842 | 70 | 1.240 |
| 2019 | 13.681 | 162 | 4.367 |
| 2022 | 5.407 | 80 | 1.035 |
| 2018 | 5.043 | 95 | 966 |

Das Boetzelen Geschäftsmodell

Faszination Fachmarktzentren

Boetzelen ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf den Erwerb und die Vermietung, die Entwicklung und das Bestandsmanagement qualitativ hochwertiger und langfristig vermieteter Einzelhandelsimmobilien spezialisiert hat. Im Fokus stehen dabei Fachmärkte und Fachmarktzentren mit führenden deutschen Lebensmittelkonzernen als Ankermietern.

Boetzelen sieht sich stets als langfristiger Partner des deutschen Einzelhandels und unterstützt diesen bei seiner Expansion in zukunfts-sichere Marktkonzepte.



**Gegessen
wird immer!**

Fokus auf deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Boetzelen verfolgt eine wachstums- und wertorientierte Unternehmensstrategie. Im Mittelpunkt stehen dabei Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien, mit dem Schwerpunkt auf Fachmärkten und Fachmarktzentren mit führenden deutschen Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermietern.

Wir sind von der Attraktivität und Nachhaltigkeit dieses Segments überzeugt und werden daher konsequent unser Immobilienportfolio weiter ausbauen. Boetzelen investiert dabei ausschließlich in Marktconzepte, die zukunftsfähig sind und damit ein weit unterdurchschnittliches Miet- und Standortrisiko aufweisen. Wir beabsichtigen, das bestehende Immobilienportfolio in den nächsten Jahren deutlich auszubauen. Unsere Investitionen werden wir weiterhin vornehmlich auf die alten Bundesländer beschränken.

One-Stop-Shopping

Bekenntnis zum Real Estate Investment Trust (REIT)

Wir sind davon überzeugt, dass sich die REIT-Aktie auch im deutschen Kapitalmarkt als eine attraktive Anlageklasse etablieren wird. Strategisches Ziel ist es daher, Boetzelen als führenden deutschen REIT mit klarem Fokus auf den deutschen Lebensmitteleinzelhandel auszubauen. Wir verfolgen daher stets die aktuellen Rahmenbedingungen für REITs in Deutschland.

Boetzelen hat bereits im April 2007 als eines der ersten Immobilienunternehmen den Vor-REIT Status erhalten. Verkäufer von Bestandsimmobilien profitieren unter bestimmten Voraussetzungen bereits heute von den steuerlichen Vorteilen bei einem Verkauf an Boetzelen.

Lage,
Lage,
Lage!

Aktives Bestandsmanagement

Bei Boetzelen steht die Optimierung der Bestandsimmobilien zunehmend im Fokus. Unternehmensstrategie ist es, durch Renovierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen, Flächenerweiterungen, verbesserten Mietermix und Sortimentserweiterungen nachhaltig die Attraktivität des einzelnen Standorts zu erhöhen und somit langfristig Wertsteigerungen zu erzielen.

Boetzelen tritt niemals als reiner Immobilieninvestor auf, sondern ist immer bestrebt, aus Sicht des Einzelhandels den Standort zu optimieren. Unser Augenmerk liegt dabei insbesondere auf Fachmarktzentren, da sich hier hervorragende Synergien zwischen Food- und Non-Food-Anbietern ergeben.

Kommen und gehen.

Auf- und Ausbau eigener Projektentwicklungen

Wir werden in Zukunft verstärkt in eigene Projektentwicklungen investieren. Wir sind davon überzeugt, dass wir aufgrund unserer Marktkenntnisse maßgeschneiderte Lösungen für den deutschen Einzelhandel anbieten können. Durch strategische Partnerschaften mit lokalen Projektentwicklern sind wir in der Lage, bundesweit eigene Entwicklungen umzusetzen.

Die Boetzelen- Höfe

Zuverlässiger Partner im Property-Management

Die von Boetzelen gehaltenen Immobilien werden mit eigenen Mitarbeitern verwaltet. Im Jahr 2007 wurde im Rahmen der expansiven Unternehmensentwicklung das eigene Property-Management deutlich ausgebaut.

Wir werden weiterhin in die professionelle Verwaltung von Fachmärkten und Fachmarktzentren mit dem Ziel investieren, stets als zuverlässiger und kompetenter Ansprechpartner für unsere Mieter erreichbar zu sein. Die Zufriedenheit unserer Mieter hat dabei höchste Priorität.

Boetzelen Hypothekenanleihen



Boetzelen Hypothekenanleihen

Die drei börsennotierten Hypothekenanleihen (WKN: A0EPM0, WKN: A0JQAG, WKN: A0KAHL) kombinieren die hohe Sicherheit eines breit diversifizierten Portfolios aus Fachmärkten und Fachmarktzentren, mit Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermietern, mit einer attraktiven Rendite.

| WKN | A0EPM0 | A0JQAG | A0KAHL |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Betrag | 20 Mio. EUR | 20 Mio. EUR | 30 Mio. EUR |
| Endfälligkeit | 30.06.2015 | 30.06.2016 | 15.11.2016 |
| Festzins | 6,00 % p.a. | 6,00 % p.a. | 6,00 % p.a. |
| Kurs zum 31.12.2007 | 88,00 % | 92,00 % | 91,00 % |

Dabei ist es Boetzelen gelungen, die vertraglich gesicherten langfristigen Zahlungsströme erstklassiger, finanzstarker Mieter in den Anleihen zu bündeln und somit dem Anleger eine attraktive Rendite darstellen zu können.

Im Geschäftsjahr 2007 war eine turbulente Entwicklung des Kapitalmarktes zu beobachten, die durch zahlreiche externe Faktoren beeinflusst wurde.

Nachdem im ersten Halbjahr 2007 die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zu nachgebenden Preisen am Anleihemarkt führten, hat die Immobilien- und Bankenkrise in der zweiten Jahreshälfte für zusätzlichen Druck gesorgt und die Kurse der Anleihen in Mitleidenschaft gezogen.

Mit der Qualität der Produkte hat das nichts zu tun: Wie dem aktuellen Geschäftsbericht zu entnehmen ist, verfügt Boetzelen über ein bewährtes Geschäfts-

modell und eine klare Strategie sowie eine solide Kapitalbasis. Die Anleihegelder sind in ein hochwertiges Immobilienportfolio mit gesicherten Mieteinnahmen investiert. Wir sind davon überzeugt, dass sich diese Faktoren zukünftig wieder stärker in den Anleihekursen widerspiegeln werden.

Aktuell notieren die Boetzelen Hypothekenanleihen unter ihrem Nennwert, so dass neben den jährlich garantierten 6 % Zinsen zusätzlich ein steuerfreier Kursgewinn vereinnahmt werden kann. Am Laufzeit-Ende werden die Anleihen zum Nominalwert von 100 % zurückgezahlt.

Konzernlagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die Boetzelen Real Estate AG (nachfolgend auch „Konzern“ oder „Gesellschaft“) ist eine Immobiliengesellschaft, die sich auf den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung von Einzelhandelsimmobilien, vornehmlich von Fachmärkten und Fachmarktzentren mit Ankermietern aus dem deutschen Lebensmittelbereich (z.B. REWE, EDEKA, ALDI, LIDL), spezialisiert hat. Im Gegensatz zu vornehmlich ausländischen Investoren hat sich die Gesellschaft auf den Einkauf von renditestarken Einzelobjekten spezialisiert und erwirbt keine Immobilienportfolien.

Die erworbenen Objekte hat die Gesellschaft bislang neben erstrangigen Bankdarlehen aus den Mitteln der in den Jahren 2005 und 2006 emittierten Hypothekenanleihen finanziert. Hierbei handelt es sich um festverzinsliche Anleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren, die über Hypotheken grundbuchlich abgesichert sind. Im Rahmen der Anleiheemissionen hat sich die Gesellschaft strenge Investitionskriterien auferlegt, nach deren Maßgabe die Investitionen getätigt werden. Die Gesellschaft investierte ausschließlich in Objekte, für die der Mietvertrag mit einem namhaften Ankermieter eine Restmietlaufzeit von mindestens zehn Jahre aufweist. Als namhaft im Sinne dieser Investitionskriterien gelten nur solche Betreiber, die im letzten Geschäftsjahr selbst oder innerhalb des Konzerns, dem sie angehören, einen Umsatz von mindestens EUR 150 Mio. erzielen.

Zum 31. Dezember 2007 sind 100 Kaufverträge für den Erwerb von Fachmärkten und Fachmarktzentren durch die Gesellschaft notariell beurkundet worden. Hiervon sind 61 Objekte bis zum Bilanzstichtag in den Besitz der Boetzelen Real Estate AG übergegangen. Die Gesellschaft ist damit einer der führenden deutschen Immobiliengesellschaften, die sich auf den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung dieser Anlageklasse spezialisiert hat.

1.2. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Konzern wird als Immobilienunternehmen, das ausschließlich in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert, vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst. Neben dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklung haben auch das Konsumklima und die Arbeitslosenentwicklung Einfluss auf das Geschäft der Gesellschaft.

Das Jahr 2007 war – wie schon das Vorjahr – geprägt von einer insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. So lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt trotz der dämpfenden Effekte aus der Umsatzsteuererhöhung um real 2,5 % über dem Vorjahresniveau. Getragen wurde die positive Entwicklung durch den deutlichen Anstieg der Exporte, die im Jahresdurchschnitt 2007 mit real 8,3 % kräftig stiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Jahr 2007 mit rd. 650.000 Personen deutlich zu.

Für das Jahr 2008 wird allgemein mit weiteren positiven Impulsen für die deutsche Wirtschaft gerechnet. Insbesondere durch die deutlich gesunkene Arbeitslosenquote und die zu erwartende positive Einkommensentwicklung wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 2008 merkbar steigen. Dem stehen allerdings auch durch die gestiegenen Energie- und Agrarkosten deutliche Mehrbelastungen für den privaten Konsumenten gegenüber. Ferner sind durch die im Sommer 2007 virulent gewordene Krise auf den Finanzmärkten zusätzliche Risiken entstanden.

Die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Aufschwungs in Deutschland werden von Experten als weiterhin günstig angesehen, auch wenn sich die Wachstumsdynamik verringern wird, da vor dem Hintergrund der Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten im Jahr 2008 mit einer gewissen Abschwächung der weltwirtschaftlichen Dynamik zu rechnen ist.

Für 2008 rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung daher für Deutschland mit einem Wachstum von rd. 1,9 %. Die voraussichtliche Abschwächung der Dynamik ist nach Auffassung des Sachverständigenrats kein Indiz dafür, dass der weitere Aufschwung in Deutschland zum Erliegen kommt oder gar eine Rezession bevorsteht. Vieles deutet eher darauf hin, dass die binnenwirtschaftlichen Wachstumskräfte in Deutschland an Bedeutung gewinnen werden.

1.3. Branchensituation / Immobilienmarkt in Deutschland

Die Branchensituation auf dem deutschen Immobilienmarkt war 2007 zweigeteilt. In der ersten Jahreshälfte hat sich der positive Trend aus dem Jahr 2006 fortgesetzt. Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen (geringes Zinsniveau, günstige wirtschaftliche Rahmendaten, expansive Kreditversorgung) hat der deutsche Immobilienmarkt neue Rekordmarken erreicht.

Für die zweite Jahreshälfte zeigt sich ein gegenläufiges Bild. Nach wie vor bestand zwar auf Investorenseite ein uneingeschränkt hohes Interesse an deutschen Immobilien, allerdings haben sich – ausgelöst durch die Immobilien- und Subprime-Krise in den USA – die globalen Rahmenbedingungen im Immobiliensektor verändert. Während im ersten Halbjahr das hohe Transaktionsvolumen gemäß Jones Lang LaSalle im Wesentlichen durch opportunistisch agierende, zumeist ausländische Investoren getrieben wurde,

beherrschten in der zweiten Jahreshälfte vor allem eher langfristige- und eigenkapitalorientierte Investoren wie offene Fonds die Szenerie.

Trotz der deutlichen Verschlechterungen des Kapitalmarktumfelds im zweiten Halbjahr 2007 wurde gemäß Jones Lang LaSalle für 2007 im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 55 Mrd. eine historische Rekordmarke erreicht. Gegenüber dem bereits sehr hohen Niveau des Jahres 2006 entsprach dies nochmals einer Steigerung von rd. 11 %. Neben Büroimmobilien standen 2007 besonders deutsche Einzelhandelsimmobilien im Fokus nationaler und internationaler Investoren.

Für das Jahr 2008 wird von Marktexperten trotz der schlechter werdenden Rahmenbedingungen auf der Finanzierungsseite kein Einbruch der Investmentmärkte erwartet. Gemäß Jones Lang LaSalle sind die gesamtwirtschaftlichen und immobilienbezogenen Fundamentaldaten für Deutschland weiterhin robust und die Liquidität der nach Anlage suchenden Investoren sehr hoch. Insgesamt wird für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in 2008 mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 45 Mrd. ein weiterhin hohes Niveau erwartet.

1.4. Marktumfeld

Der Konzern ist nahezu ausschließlich auf dem westdeutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien tätig. Das wirtschaftliche Umfeld in diesem Markt bestimmt, ob und zu welchen Konditionen die Gesellschaft weiterhin Einzelhandelsimmobilien erwerben, vermieten, entwickeln oder veräußern kann.

Auf Grund der positiven Rahmenbedingungen insbesondere für Fachmarktzentren mit führenden Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermieter (Super- und Discountmärkte) geht die Gesellschaft davon aus, dass ein nachhaltig hohes Interesse von Investoren für diese Anlageklasse bestehen bleibt und sich im Fachmarktsegment weiter ein aktiver Investmentmarkt mit hohem Transaktionsvolumen etabliert.

Zudem ist auf Grund der erfolgreichen Durchsetzung des Konzepts der Super- und Discountmärkte der führenden deutschen Einzelhändler und ihrer andauernden expansiven Strategie ein weiterhin steigendes Flächenangebot zu erwarten.

Unabhängig von dem Trend hin zu Fachmarktzentren wird das erwartete Wachstum im Einzelhandelsbereich auch durch eine zunehmende Substitution von älteren Märkten – meist in innerstädtischen Lagen mit Verkaufsflächen unter 700 qm und keinen oder geringen Parkmöglichkeiten – zu Gunsten neuer Märkte mit einer Mindestfläche von 800 qm bis 1.000 qm und ausreichender Parkplatzzahl unterstützt. Dieser Trend spiegelt das sich ändernde Einkaufsverhalten der Konsumenten und die steigenden Bedarfsanforderungen des deutschen Einzelhandels wider.

Das andauernd hohe Investoreninteresse an deutschen Einzelhandelsimmobilien dürfte weiterhin die Bereitschaft von Eigentümern, Projektentwicklern und Einzelhandelskonzernen fördern, sich von Bestandsimmobilien zu trennen.

Vor allem vor dem Hintergrund der im Jahr 2007 in Deutschland erfolgten Einführung von steuerbegünstigten Immobilienaktiengesellschaften (REITs) erwarten Marktexperten, das Einzelhandelsimmobilienvermögen im Verkehrswert von über EUR 100 Mrd., das heute noch im Betriebsvermögen von Unternehmen zur Eigennutzung gebunden ist, in den nächsten Jahren auf den Markt kommen könnte. Es ist damit zu rechnen, dass deutsche Einzelhandelskonzerne Teile ihrer Einzelhandelsimmobilien veräußern werden, da

durch den Verkauf von bislang selbst genutzten Einzelhandelsimmobilien in steuerlich günstiger Weise stille Reserven gehoben und die Verkaufserlöse für die Expansion im In- und Ausland oder zur Geschäftskonsolidierung genutzt werden können.

Im Gegensatz zu dem weiterhin günstigen Marktumfeld für deutsche Einzelhandelsimmobilien hat sich das Kapitalmarktumfeld, ausgelöst durch die Immobilien- und Subprime-Krise in den USA, deutlich verschlechtert. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Unsicherheiten zeichnet sich ab, dass auch im deutschen Markt Finanzierungsrestriktionen eintreten werden. Für Immobilientransaktionen mit einem niedrigen Eigenkapitalanteil werden höhere Margenzuschläge von den finanzierenden Banken verlangt. Da der Markt für die Verbriefungen von Hypothekendarlehen deutliche Risikozuschläge verlangt, hat sich die Refinanzierung der Banken erheblich verteuert. Dem steht allerdings gegenüber, dass die langfristigen Zinssätze nach einem Anstieg bis Mitte 2007 wieder auf ein attraktives Niveau gefallen sind. So weisen 10-jährige Bundesanleihen derzeit eine Rendite von rd. 3,75 % aus.

Auf Grund der aktuellen Verwerfungen und hohen Unsicherheiten auf den Kapital- und Finanzmärkten werden nach Meinung der Gesellschaft Investoren im zunehmenden Maße für den Erwerb von Immobilien Finanzierungsschwierigkeiten bekommen. Für Investoren, die nur mit einem hohen Fremdkapitalanteil Investitionen tätigen können, werden Immobilieninvestitionen zunehmend unrentabel, da sich die Finanzierungskosten für diese Investorenklasse deutlich erhöht haben. Demgegenüber können Investoren mit einem relativ hohen Eigenkapitalanteil aus der Situation Nutzen ziehen, da sie vom günstigen Zinsniveau profitieren. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Preise für deutsche Einzelhandelsimmobilien reduzieren, da es für diese Investoren nach wie vor einen attraktiven Renditeunterschied zwischen der Mietrendite und dem Fremdkapitalzinsatz gibt.

1.5. Unternehmensstrategie

Das Jahr 2007 war für den Konzern ein einschneidendes Jahr. Im Rahmen der Vorbereitungen für den geplanten Börsengang im Juni 2007 wurden die Unternehmensstrukturen auf die Anforderungen für ein börsennotiertes Immobilienunternehmen hin vollständig angepasst. Da sich das Kapitalmarktumfeld im Juni 2007 verschlechterte, wurde am Ende der Bookbuildingphase auf Empfehlung der begleitenden Banken UBS, UniCredit und WestLB entschieden, die von der Konsortialführerin UBS Investment Bank gezeichneten Aktien nicht bei den IPO-Investoren zu platzieren. Auf Grund des nicht erfolgten Börsengangs und der eingetretenen Turbulenzen auf den Kapital- und Finanzmärkten wurde die bis dahin verfolgte Expansionsstrategie des Konzerns an die veränderten Marktgegebenheiten angepasst.

Der Vorstand der Gesellschaft hat vor diesem Hintergrund im dritten Quartal 2007 beschlossen, das Akquisitionstempo zu reduzieren. Die Mittel aus den drei emittierten Hypothekenanleihen waren zu diesem Zeitpunkt nahezu vollständig in das Bestandsportfolio investiert. Weiterhin ist es Ziel, die Gesellschaft zu einem führenden deutschen REIT mit Investitionsschwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien auszubauen. Seit April 2007 hat die Gesellschaft bereits den Status eines Vor-REITs und zählt somit zu einem der wenigen Immobilienunternehmen im deutschen Markt mit Vor-REIT-Status. Die Gesellschaft hat in den vergangenen zwei Jahren erfolgreich ein substanzielles und sehr werthaltiges Portfolio mit langfristigen Mietverträgen mit Mietern vornehmlich aus der deutschen Lebensmitteleinzelhandelszene wie EDEKA, REWE, ALDI und LIDL aufgebaut. Strategisches Ziel ist es nun, das bis zum 31. Dezember 2007 akquirierte Immobilienportfolio der Gesellschaft durch ein aktives Bestandsmanagement zu optimieren und so nachhaltig den Wert des Portfolios zu erhöhen.

Zur weiteren Verbesserung der Ertragssituation wird die Gesellschaft zukünftig neben der Optimierung des Bestandsportfolios verstärkt anentwickelte Fachmarktzentren akquirieren, bei denen durch eigene Planungs- und Projektleistungen bis zur Fertigstellung eine höhere Wertschöpfung generiert werden kann. Weitere Unternehmensstrategie ist es, durch den Kauf älterer Einzelhandelsobjekte und der anschließenden Revitalisierung in ein neues Nutzungskonzept einen deutlichen Mehrwert zu realisieren. Die Gesellschaft wird dabei weiterhin die strengen und restriktiven Qualitätsansprüche bezüglich Standort, Mieterqualität und nachhaltiger Vermarktungsfähigkeit beibehalten. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie durch den erlangten Vor-REIT-Status einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Käufern hat, die den mit einem REIT oder Vor-REIT verbundenen Steuervorteil auf der Verkäuferseite nicht anbieten können. Die Boetzel Real Estate AG erwartet daher, dass sie weiterhin Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt auf Fachmärkten und Fachmarktzentren zu attraktiven Konditionen erwerben kann und somit überdurchschnittliche Mietrenditen erzielt.

2. Geschäftsverlauf, Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

2.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2007 war geprägt von umfangreichen vorbereitenden Maßnahmen für den geplanten Börsengang im Juni 2007 und den damit einhergehenden strukturellen und organisatorischen Anpassungen der Boetzelen Real Estate AG sowie einem deutlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch Neuakquisitionen.

Im Zuge der Kapitalmarktvorbereitung wurde die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH in die Boetzelen Real Estate AG umgewandelt. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche betriebsnotwendigen Vermögensgegenstände und das gesamte Personal von der Boetzelen AG & Co. KG auf die Boetzelen Real Estate AG übergeleitet. Insgesamt sind zum 1. April 2007 17 Mitarbeiter auf die Gesellschaft übergegangen, so dass die Boetzelen Real Estate AG nun sämtliche für den operativen Betrieb notwendigen Leistungen mit eigenem Personal erbringen kann.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Börsengang sind der Gesellschaft erhebliche Mehraufwendungen entstanden. Insgesamt sind außerordentliche Aufwendungen für den geplanten Börsengang in Höhe von rd. EUR 1,36 Mio. entstanden. Aufgrund der Kapitalmarktverhältnisse hat die Boetzelen Real Estate AG zusammen mit dem Bankenkonsortium am letzten Tag des Bookbuildings entschieden, 23 Mio. Aktien, die am 11. Juni 2007 von der Konsortialführerin UBS Investment Bank gezeichnet wurden, nicht bei den IPO-Investoren zu platzieren. Aus der Zeichnung der Aktien zum Nominalwert durch die Konsortialführerin, sind der Gesellschaft EUR 23 Mio. zugeflossen. Ein Agio war bis zum 31. Dezember 2007 noch nicht eingezahlt. Die 23 Mio. Aktien werden seit dem 11. Juni 2007 von der Konsortialführerin UBS Investment Bank gehalten.

Begleitend zur Kapitalmarktvorbereitung hat der Konzern umfangreiche Investitionen zum Ausbau des Immobilienportfolios getätigt. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2007 wurden insgesamt 110 Grundstückskaufverträge für Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter zu Kaufpreisen (ohne Kaufpreisnebenkosten) in Höhe von insgesamt rd. EUR 313 Mio. abgeschlossen. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit der Hauptmietverträge beträgt rd. 14 Jahre. Sämtliche Hauptmietverträge wurden mit bonitätsstarken Mietern wie REWE, ALDI, LIDL und EDEKA abgeschlossen.

Das Portfolio zeichnet sich durch attraktive Standorte und lang laufende Mietverträge mit erstklassigen Mietern aus. Die Objekte sind zum überwiegenden Teil Neubauten, für die eine fünfjährige Gewährleistungsfrist gilt. Die Objekte, die ein älteres Baujahr aufweisen, wurden komplett revitalisiert und es wurden Grundrissvergrößerungen durchgeführt. Hier sind die Betreiber mit den Standorten so zufrieden, dass der Wunsch, den Markt zu vergrößern und erneut einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen, Grund für die Revitalisierung war.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass bei einigen Objekten noch Projektentwicklungspotential durch Verdichtung von Grundstücksflächen oder durch Hinzukaufen von Nachbarflächen vorhanden ist. Bereits heute liegen Anfragen von Betreibern vor, die an einer Erweiterung ihres Standortes zu einem größeren Fachmarktzentrum interessiert sind.

Von dem ursprünglich kontrahierten Bestand sind zehn Objekte mit einem Kaufpreisvolumen von rd. EUR 40 Mio. durch vereinbarte aufschiebende Bedingungen nicht realisiert worden.

Somit verfügt die Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 über einen kontrahierten Bestand von 100 Fachmarktzentren, Discount- und Supermärkten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 272,76 Mio. (ohne Kaufpreisnebenkosten) und voraussichtlichen Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt rd. EUR 20,5 Mio. Die voraussichtliche Gesamtmietfläche beträgt 175.698 qm und die Gesamtgrundstücksfläche 610.670 qm.

Davon sind zum 31. Dezember 2007 bereits 61 Märkte mit einem Investitionsvolumen von EUR 146,76 Mio. (ohne Kaufpreisnebenkosten) wirtschaftlich auf die Boetzelen Real Estate AG übergegangen. Die Mieteinnahmen für die bis zum 31. Dezember 2007 übergegangenen Märkte werden für das Jahr 2008 voraussichtlich rd. EUR 11,20 Mio. betragen. Der Marktwert für die bereits 61 übergegangenen Objekte wurde durch Kemper`s Consulting ermittelt und beträgt zum 31. Dezember 2007 EUR 176,70 Mio.

Bis zum Ende des Jahres 2008 werden voraussichtlich bis auf drei Objekte alle kontrahierten Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Volumen von EUR 255,65 Mio. (ohne Kaufpreisnebenkosten) auf die Gesellschaft übergegangen sein. Die Mieteinnahmen für diese Objekte werden voraussichtlich mind. EUR 19,30 Mio. p.a. betragen.

Durch die Akquisitionen in den Jahren 2005 bis 2007 verfügt der Konzern zum 31. Dezember 2007 über ein hochwertiges Einzelhandelsportfolio. Die Ankermieter sind fast ausschließlich führende deutsche Lebensmitteleinzelhändler wie EDEKA, REWE, PLUS, ALDI und LIDL. Die Standorte der Märkte liegen verteilt über ganz Westdeutschland, so dass das Portfolio nicht nur hinsichtlich der Mieterstruktur sondern auch geographisch diversifiziert ist.

2.2. Ertragslage

Anstieg der Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien

Aufgrund des starken Anstiegs des Immobilienvermögens der Boetzelen Real Estate AG sind die Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien des Konzerns im Geschäftsjahr 2007 um EUR 5,23 Mio. auf EUR 6,99 Mio. deutlich gestiegen. Das Ergebnis aus der Vermietung von Anlageimmobilien hat sich von EUR 1,36 Mio. in 2006 auf EUR 6,29 Mio. in 2007 erhöht. Aus dem Immobilienbestand zum 31. Dezember 2007 wird der Konzern 2008 voraussichtlich Mieteinnahmen in Höhe von rd. EUR 11,20 Mio. erzielen.

Deutlicher Anstieg der betrieblichen Aufwendungen

Aufgrund der strukturellen Änderungen im Geschäftsjahr 2007 sind die Aufwendungen des Konzerns gegenüber dem Vorjahr nur noch sehr eingeschränkt vergleichbar. Wesentliche Leistungen wurden bis zum 31. März 2007 von der Muttergesellschaft, der Boetzelen AG & Co. KG erbracht und im Rahmen von Dienstleistungsvereinbarungen verrechnet. Seit dem 1. April 2007 werden alle Leistungen von der Boetzelen Real Estate AG oder Tochtergesellschaften erbracht, so dass ab diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Leistungsbeziehungen mehr zwischen dem Konzern und der Boetzelen AG & Co. KG oder anderen Unternehmen der Boetzelen Gruppe bestanden haben.

Durch die strukturellen Änderungen, die expansive Geschäftspolitik und im Zuge der Kapitalmarktaustrichtungen sind die Aufwendungen des Konzerns deutlich gestiegen.

Die Abschreibungen auf zwei Datenbanken sind planmäßig auf EUR 0,89 Mio. in 2007 gestiegen. Die Verwaltungsaufwendungen haben sich um EUR 0,25 Mio. auf EUR 1,39 Mio. erhöht. Im Wesentlichen beinhalten die Verwaltungsaufwendungen Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,98 Mio. (davon EUR 0,28 Mio. für Vorstand bzw. Geschäftsführung).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in 2007 EUR 1,10 Mio. (Vorjahr: EUR 4,60 Mio.). Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von zwei Zins-Swaps mit einem Gewinn in Höhe von EUR 0,75 Mio. sowie aus einem Forderungsverzicht der Boetzelen AG & Co. KG gegenüber der Boetzelen Real Estate AG in Höhe von EUR 0,30 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von EUR 0,41 Mio. in 2006 um EUR 4,81 Mio. auf EUR 5,22 Mio. in 2007 deutlich gestiegen. Der Anstieg steht im Zusammenhang mit der deutlichen Ausweitung des Geschäftsumfanges und Kosten für besondere Vorfälle in Höhe von EUR 3,68 Mio. (Vorjahr: EUR 0,00 Mio.). Zum einen sind im Rahmen des geplanten Börsengangs der Gesellschaft Kosten für besondere Vorfälle in Höhe von EUR 1,36 Mio. entstanden. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Jahr 2007 aus einem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein eine Zahlung in Höhe von EUR 2,30 Mio. getätigt.

Verdopplung des Ergebnisses aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Sämtliche sich zum 31. Dezember 2007 im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien stellen Anlageimmobilien dar und sind im Konzernabschluss gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Modell). Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2007 resultiert ein nicht realisierter Gewinn in Höhe von EUR 12,75 Mio. (Vorjahr: EUR 6,15 Mio.). Der Gewinn resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Bewertung von Immobilien, die im Jahr 2007 auf die Gesellschaft wirtschaftlich übergegangen sind. Die Höhe des Bewertungsgewinns zeigt, dass die Gesellschaft in der Lage ist, Einzelhandelsimmobilien zu einem attraktiven Preis zu akquirieren und durch die restriktive Einkaufspolitik einen hohen Mehrwert für die Gesellschafter zu generieren.

Deutlich höhere Zinsaufwendungen als 2006

Bedingt durch die Emission von zwei weiteren Anleihen in 2006 über insgesamt EUR 50 Mio. zu einem Zinssatz von 6% p.a. und der geschäftsbedingten Kreditausweitung sind die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,57 Mio. auf EUR 8,63 Mio. gestiegen. Dem steht ein deutlicher Anstieg der Zinserträge um EUR 1,10 Mio. auf EUR 1,80 Mio. gegenüber. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Guthabenzinsen auf Tages- und Festgeldkonten.

Trotz hoher Aufwendungen positiver Jahresüberschuss

Der Konzern weist trotz eines erheblichen Kostenanstiegs, im Wesentlichen aus Kosten für besondere Vorfälle, einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3,32 Mio. (Vorjahr: EUR 4,70 Mio.) für das Geschäftsjahr 2007 aus.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

| | 2007 | 2006 | Veränderung |
|--|------|--------|-------------|
| Kapitalstruktur (langfristiges / kurzfristiges Kapital) | 933% | 1.467% | -535% |
| Anlagenintensität | 86% | 57% | 28% |
| Anlagendeckungsgrad II (langfristiges Kapital / langfristiges Vermögen) | 80% | 165% | -60% |
| Eigenkapitalquote | 20% | 6% | 14% |

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind im Rahmen der Ermittlung der Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage, die in der Bilanz unter formalen Gesichtspunkten unter den kurzfristigen Darlehen ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber der BerlinHyp (€ 54,36 Mio.) den langfristigen Schulden zugeordnet, da bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes diese Darlehen in langfristige Kontrakte mit der BerlinHyp umgewandelt wurden.

Im Rahmen der Geschäftsausweitung hat sich die Bilanzsumme des Konzerns gegenüber dem Vorjahr mit EUR 245,01 Mio. mehr als verdoppelt.

Signifikanter Anstieg des Anlagevermögens

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Immobilienbestand der Gesellschaft von 21 Objekten auf 61 Objekte signifikant erhöht. Das Immobilienvermögen hat sich entsprechend von EUR 59,80 Mio. in 2006 auf EUR 198,92 Mio. in 2007 erhöht. Unter den Anlageimmobilien werden geleistete Anzahlungen in Höhe von EUR 14,98 Mio. ausgewiesen.

In 2007 erfolgte der Rückkauf von eigenen Anleihen über insgesamt EUR 4,01 Mio., die als Finanzanlagen ausgewiesen sind. Eine Weiterplatzierung der zurückgekauften Hypothekenanleihen ist von der Gesellschaft nicht geplant. Daher sind die Anleihen zum

Nominalwert bilanziert und nicht zum niedrigeren Kurswert. Der Kurswert der zurückgekauften Anleihen betrug zum 31. Dezember 2007 rd. EUR 3,70 Mio.

Deutlicher Anstieg des Eigenkapitals

Das gezeichnete Kapital der Boetzel Real Estate AG hat sich bedingt durch zwei Kapitalerhöhungen von EUR 0,10 Mio. um EUR 37,90 Mio. auf EUR 38,00 Mio. erhöht. Unter Berücksichtigung einer Kapitalrücklage von EUR 1,58 Mio., eines Gewinnvortrags von EUR 5,53 Mio. und eines Jahresüberschusses in Höhe von EUR 3,32 Mio. ergibt sich zum 31. Dezember 2007 ein bilanzielles Eigenkapital des Konzerns in Höhe von EUR 48,43 Mio. (Vorjahr: EUR 6,61 Mio.). Das Eigenkapital hat sich somit im Konzern deutlich erhöht was sich auch in einer deutlich verbesserten Eigenkapitalquote widerspiegelt.

Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten

Durch den Anstieg des Anlagevermögens haben sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten signifikant erhöht. Geschäftsstrategie ist es, die erworbenen Immobilien mit erstrangigen Hypothekendarlehen in Höhe von 70 % - 85 % der Erwerbskosten zu finanzieren. Ferner wurden die drei emittierten Hypothekenanleihen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien als nachrangige Mittel eingesetzt.

Die Boetzelen Real Estate AG hat in 2007 über die EUR 70,00 Mio. aus Vorjahren keine weiteren Anleihen emittiert. Damit werden zum 31. Dezember 2007 Anleiheverbindlichkeiten über insgesamt EUR 68,47 Mio. ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2007 EUR 109,47 Mio. (Vorjahr: EUR 31,61 Mio.), so dass sich die Finanzierungsverbindlichkeiten auf insgesamt EUR 177,94 Mio. zum Stichtag belaufen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2007 auf EUR 5,98 Mio. (Vorjahr: EUR 2,62 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der noch ausstehenden Kaufpreiszahlung eines Objektes, welches zum Bilanzstichtag bereits auf die Gesellschaft wirtschaftlich übergegangen ist.

Die Finanzlage des Konzerns hat sich im Wesentlichen durch die erfolgten Kapitalerhöhungen in Höhe von insgesamt EUR 37,9 Mio. im Geschäftsjahr 2007 deutlich verbessert. Die Finanzierung des Konzerns wird nun durch drei unterschiedliche Finanzierungsformen getragen.

Bei der Kapitalerhöhung ist zu berücksichtigen, dass die UBS Investment Bank auf die von ihr gezeichneten Aktien in Höhe von 23.000.000 Stück lediglich den Nominalbetrag je Aktie einbezahlt hat. Ursprünglich sollten die Aktien mit Börsengang im Juni 2007 zu einem Betrag zwischen EUR 5,50 und EUR 7,50 bei den IPO-Investoren platziert werden. Bislang hat die Weiterplatzierung der Aktien noch nicht stattgefunden. Bei der Weiterplatzierung der Aktien an neue Eigenkapitalinvestoren fließt nach den Vereinbarungen zwischen der Boetzelen Real Estate AG und der UBS Investment Bank der übersteigende Betrag je Aktie von EUR 1,00 in die Kapitalrücklage der Gesellschaft.

Ferner hat die Gesellschaft in den Jahren 2005 (Anleihe I) und 2006 (Anleihe II und III) insgesamt drei Hypothekenanleihen über insgesamt EUR 70 Mio. emittiert. Alle drei Anleihen sind an der Börse zugelassen und notieren im geregelten Markt. Die Anlei-

hen haben eine Laufzeit von jeweils 10 Jahren und sind endfällig. Der Zinssatz beträgt jeweils 6% p.a. Die Anleihegelder wurden für die nachrangige Finanzierung der bilanzierten Objekte eingesetzt. Ferner hat die Gesellschaft für EUR 4,01 Mio. Anleihen zurückgekauft. Auf Treuhandkonten werden zum Stichtag noch EUR 7,61 Mio. Anleihegelder gehalten. Der Kurs der Anleihen hat sich aufgrund des aktuellen Kapitalmarktumfelds im Laufe des Jahres 2007 rückläufig entwickelt. Zum Stichtag lag der Kurs für die Anleihe I bei 88%, für die Anleihe II bei 92% und für die Anleihe III bei 91%. Die Gesellschaft ist der Meinung, dass aufgrund der strengen Investitionskriterien, die nachrangige Besicherung der Anleihegelder und der deutlichen Verbesserung der Kapitalausstattung der Gesellschaft durch die erfolgte Kapitalerhöhung das aktuelle Kursniveau der Anleihen nur mit den aktuellen Kapitalmarktverwerfungen begründet werden kann.

Die erstrangige Kreditfinanzierung über deutsche Geschäftsbanken hat sich in 2007 deutlich ausgeweitet. Neben langfristigen Finanzierungen mit einer Festzinsvereinbarung über 10 Jahre hat die Boetzelen Real Estate AG in 2007 im Wesentlichen die Finanzierung neuer Objekte über die Inanspruchnahme einer Kreditlinie über EUR 75 Mio. bei der BerlinHyp finanziert. Darüber hinaus hat die Gesellschaft in 2007 eine weitere Kreditlinie von der CorealCredit Bank AG in Höhe von EUR 128 Mio. erhalten. Diese Linie ist zum 31. Dezember 2007 mit EUR 11,41 Mio. in Anspruch genommen worden.

Aufgrund der Finanzierungsstruktur ist die Gesellschaft der Meinung, dass sie hinreichend abgesichert ist bezüglich Marktzinsänderungen. Strategie der Gesellschaft ist es ferner, nach Ausnutzung der Ankaufslinien diese in langfristige Kreditzusagen zu überführen (siehe hierzu „Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag“). Ferner ist die Gesellschaft davon überzeugt, dass sie aufgrund der Finanzierungsstruktur über innovative und kostengünstige Finanzierungsmittel verfügt.

Desinvestitionen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2007 keine Objekte verkauft und damit keine Desinvestitionen getätigt.

Liquidität

Die liquiden Mittel betragen zum 31. Dezember 2007 EUR 33,79 Mio. und haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 13,47 Mio. reduziert.

| | 2007 / € | 2006 / € |
|------------------------------|-------------|------------|
| Kurzfristiges Kapital | -23.724.679 | -7.439.863 |
| Flüssige Mittel I. Ordnung | 33.787.392 | 47.258.827 |
| Überdeckung I | 10.062.713 | 39.818.964 |
| Flüssige Mittel II. Ordnung | 507.792 | 2.625.909 |
| Überdeckung II | 10.570.505 | 42.444.873 |
| Flüssige Mittel III. Ordnung | 759.220 | 620.092 |
| Überdeckung III | 11.329.725 | 43.064.965 |

Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Im Jahr 2007 weist der Konzern einen positiven Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 0,94 Mio. gegenüber einem negativen Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahr 2006 in Höhe von EUR 4,41 Mio. aus.

Im Wesentlichen wurde der Cash Flow beeinflusst durch die Eliminierung nicht zahlungswirksamer Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von EUR 12,75 Mio. und einem nicht zahlungswirksamen Forderungsverzicht in Höhe EUR 0,30 Mio. Positive Cash Flow Effekte ergeben sich insbesondere aus der Eliminierung der Abschreibungen auf die Datenbanken in Höhe von EUR 0,92 Mio., der erfolgswirksamen Veränderungen der latenten Steuern in Höhe von EUR 2,48 Mio., der Abnahme der Forderungen aus

Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva in Höhe von EUR 3,24 Mio. sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva in Höhe von EUR 1,96 Mio. Ferner wurde die erfolgswirksame Bedienung des Besserungsscheins in Höhe von EUR 2,30 Mio. durch Umbuchung in die Investitionstätigkeit eliminiert.

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit stieg von EUR 39,08 Mio. im Jahr 2006 um EUR 86,07 Mio. auf EUR 125,15 Mio. im Jahr 2007. Dieser Anstieg ist vor allem auf die deutlich höheren Investitionen für neu erworbene Immobilien zurückzuführen.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit stieg von EUR 73,32 Mio. im Jahr 2006 auf EUR 110,74 Mio. im Jahr 2007. Mittelzuflüsse ergaben sich im Jahr 2007 dabei in Höhe von EUR 37,90 Mio. aus Eigenkapitalzuführungen sowie in Höhe von EUR 78,72 Mio. aus der Aufnahme von Krediten. Mittelabflüsse ergaben sich aus dem Rückkauf von Anleihen in Höhe von EUR 4,01 Mio. sowie aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 1,87 Mio.

2.4. Abschließende Betrachtung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2007 war für die Boetzelen Real Estate AG trotz hoher Sonderbelastungen in Höhe von EUR 3,68 Mio. ein erfolgreiches Jahr. Die Einnahmesituation hat sich im Zuge der Übernahme von 40 Immobilien im Jahr 2007 deutlich verbessert. Zudem hat sich nicht zuletzt aufgrund der erfolgten Kapitalerhöhungen die Eigenkapitalsituation des Konzerns nachhaltig verbessert. Die hohen Gewinne aus der Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert zeigen, dass der Konzern in der Lage ist, Immobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben und durch die Investitions-

strategie einen hohen Mehrwert zu generieren. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3,32 Mio. (Vorjahr: EUR 4,70 Mio.) wurde unter Berücksichtigung der Sondereffekte für das Jahr 2007 ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt.

3. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt. In diesem Bericht gibt der Vorstand folgende Schlusserklärung ab: „Der Vorstand der Gesellschaft erklärt hiermit gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass die Gesellschaft bei den in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und die Gesellschaft dadurch, dass die jeweilige Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde“.

4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag hat die Boetzelen Real Estate AG zwei Zinnsicherungsgeschäfte in Form von Forward-Zinssatzswaps mit der CorealCredit Bank AG abgeschlossen. Ein Zinssatzswap über EUR 25 Mio. mit Anfangsdatum 28. November 2008 hat eine Laufzeit von fünf Jahren mit einem Festzinssatz von 4,30 %. Ein weiterer Zinssatzswap über EUR 75 Mio. mit Anfangsdatum 28. November 2008 hat eine Laufzeit von sieben Jahren mit einem Festzinssatz von 4,39 %. Beide Zinssatzswaps dienen der langfristigen Zinssicherung einer Kreditlinie bei der CorealCredit Bank AG über EUR 128 Mio.

Des Weiteren hat die Boetzel Real Estate AG im Februar 2008 umfangreiche Kreditzusagen bzw. Kreditgenehmigungen von der BerlinHyp erhalten. Zum einen wurde von der BerlinHyp die Umwandlung einer bestehenden Ankaufslinie in Höhe von EUR 75 Mio. in eine langfristige Kreditlinie über sieben Jahre genehmigt. Zur Zinsabsicherung des Kredits wurde ein Zinssatzswap über EUR 75 Mio. mit Anfangsdatum 31. März 2008, einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Festzinssatz von 4,07% mit der BerlinHyp abgeschlossen. Ferner wurde von der BerlinHyp eine neue Ankaufslinie über EUR 50 Mio. genehmigt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.

5. Risikobericht

Als Zielsetzung der Unternehmenspolitik gilt das Bestreben nach nachhaltigem Wachstum und Steigerung des Unternehmenswertes. Chancen und Risiken werden sorgfältig gegeneinander abgewogen und unangemessene Risiken möglichst minimiert.

Jede Investition in ein Unternehmen enthält wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Risiken des Unternehmens sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg.

Investitionsrisiken

Investitionsrisiken ergeben sich daraus, dass trotz Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen dauerhaft zu Verlusten führen können. Fehlentscheidungen des Managements können daher das operative Geschäft negativ beeinflussen. Die Gesellschaft begegnet diesen Investitionsrisiken durch eine umfangreiche Vorprüfung der Investitionen. Neben

der Vertragsprüfung werden für jeden Standort sowohl die Mikro- als auch die Makrolage ausführlich untersucht. Zur Minimierung der Investitionsrisiken werden z.B. als Ankermieter ausschließlich bonitätsstarke Betreiber akzeptiert. Ferner akzeptiert die Gesellschaft i.d.R. nur langfristige und indexierte Mietverträge. Die Investitionsentscheidung wird nach Abwägung aller Chancen und Risiken gemeinschaftlich vom Vorstand der Gesellschaft getroffen. Einzelinvestitionen über EUR 10 Mio. müssen gemäß der Geschäftsordnung für den Vorstand zudem vom Aufsichtsrat genehmigt werden.

Marktrisiken

Die Immobilien der Gesellschaft können wie der gesamte Immobilienmarkt Marktpreisschwankungen unterliegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien der Gesellschaft nur mit einem Verlust verkauft werden können. Sollten sich die Refinanzierungsbedingungen z.B. durch einen allgemeinen Anstieg des Zinsniveaus deutlich verschlechtern, könnte dies die Vermarktungsfähigkeit der Immobilien erschweren. Da die Gesellschaft über ein diversifiziertes Portfolio mit langfristigen Mietverträgen verfügt, sind die Marktrisiken deutlich reduziert. Zum einen sind i.d.R. alle Mietverträge der Gesellschaft indexiert, so dass ein Inflationsschutz gegeben ist. Zudem wirken sich negative wirtschaftliche Entwicklungen in den Objekten der Gesellschaft deutlich geringer aus, da der Lebensmitteleinzelhandel deutlich weniger schwankungsanfällig ist als andere Konsumbereiche des Einzelhandels. Die Gesellschaft erwartet daher selbst bei einer deutlichen wirtschaftlichen Abschwächung nicht einen Anstieg des Leerstands oder höhere Mietpreisschwankungen und damit auch keine signifikanten Kaufpreisschwankungen.

Risiken bei der Aufnahme von Fremdkapital

Die Gesellschaft benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Unternehmensstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb der Immobilien eingesetzt werden. Die Gesellschaft hat deshalb Fremdmittel aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Gesellschaft umfangreiche Maßnahmen ergriffen. Zum einen setzt die Gesellschaft verschiedene Finanzierungen wie Eigenkapital, Anleihen und kurz- bis langfristige Hypothekendarlehen ein. Die Gesellschaft kann somit auf sich verändernde Marktbedingungen reagieren und sich durch unterschiedliche Instrumente refinanzieren. Ferner unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu zahlreichen Banken und reduziert dadurch die Abhängigkeit von einzelnen Banken.

Risiken hinsichtlich der weiteren Expansionsstrategie

Die Gesellschaft hat sich im Hinblick auf den geplanten Börsengang strukturell und organisatorisch so aufgestellt, dass sie alle Anforderungen einer börsennotierten Immobiliengesellschaft insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an einen deutschen REIT erfüllen kann. Im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Gesellschaft auf den Kapitalmarkt weist die Boetzelen Real Estate AG eine auf das heutige Geschäftsvolumen bezogene überproportionale Kostenstruktur auf. Die Gesellschaft ist daher bei Beibehaltung der Strukturen gezwungen, weiter zu expandieren.

Die Boetzelen Real Estate AG benötigt für die Geschäftsexpansion weiteres Eigenkapital. Sollten die heutigen Aktionäre der Boetzelen Real Estate AG kein weiteres Eigenkapital zur Verfügung stellen und die Aufnahme von neuen Gesellschaftern nicht gelingen, kann die Expansion der Boetzelen Real Estate AG nur bedingt umgesetzt werden. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken aus der Finanzierungsstruktur und Zinssicherungsgeschäften

Der Konzern finanziert die erworbenen Immobilien zu einem erheblichen Teil mit Fremdkapital. Im Rahmen der Ankauffinanzierung wurden vor allem kurzfristige Finanzierungsvereinbarungen getroffen. Das langfristige Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie durch (Forward-)Zinssatzswaps mit unterschiedlichen Laufzeiten weitestgehend reduziert. Auf Grund der Finanzierungsstruktur kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer ausbleibenden Anschlussprolongation bei kurzfristigen Kreditlinien nicht nur die Refinanzierung ausfallen kann sondern auch durch die mittel- bis langfristige Zinsabsicherung durch Zinssatzswaps ein erheblicher Verlust durch den vorzeitigen Verkauf der Zinssatzswaps zum Marktzinsniveau eintreten kann. Ferner besteht das Risiko auch bei einer vorzeitigen Tilgung von Darlehen vor Laufzeitende der korrespondierenden Zinssatzswaps. Aus Sicht des Konzerns überwiegen allerdings die Vorteile einer mittel- bis langfristigen Zinsabsicherung durch Zinssatzswaps. Der Konzern ist damit hinreichend abgesichert vor einem Zinsanstieg, so dass eine hohe Planungssicherheit gegeben ist. Sollte das Zinsniveau steigen, könnten darüber hinaus Gewinne aus den Zinssatzswaps entstehen und realisiert werden.

Altlasten und andere Gebäuderisiken

Der Konzern trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sind, und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder durch private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die Gesellschaft rechtlich nur eingeschränkt möglich. Der Konzern begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie bei dem Erwerb von Immobilien ihre Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt, welche zu einer Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Risiken aus dem Kauf von Objekten als Vor-REIT

Seit April 2007 ist die Boetzelen Real Estate AG von der Finanzverwaltung als Vor-REIT anerkannt. Damit ergeben sich für die Gesellschaft Chancen, da sie heute schon Verkäufern von Bestandsimmobilien unter bestimmten Voraussetzungen beim Verkauf an die Boetzelen Real Estate AG als Vor-REIT einen Steuervorteil (sog. Exit Tax) anbieten kann. Die Gesellschaft hat bereits zwei Objekte mit einem entsprechenden Steuervorteil auf Verkäuferseite erworben. Der Gesetzgeber hat im REIT-Gesetz dafür als Bedingung gesetzt, dass ein Vor-REIT innerhalb von drei Jahren den vollen REIT Status erhalten muss, da ansonsten der Steuervorteil auf der Verkäuferseite entfällt. Sollte es nach der derzeitigen Gesetzeslage der Gesellschaft bis zum Jahr 2010 nicht gelingen, den Voll-REIT-Status zu erlangen, könnten Schadensersatzansprüche seitens der Verkäufer an die Boetzelen Real Estate AG gestellt werden. Die Gesellschaft wird daher bei dem Erwerb von steuerbegünstigten Objekten darauf drängen, dass sie von eventuellen Schadensersatzansprüchen bei nicht Erlangung des Voll-REIT-Status freigestellt wird.

Risiken aus der Entwicklung neuer Geschäftsfelder

Im Zuge der strategischen Ausrichtung plant der Konzern in Zukunft verstärkt eigene Projektentwicklungen zu akquirieren und erfolgreich durchzuführen. Die Gesellschaft plant, hierzu Co-Partnerschaften mit Projektentwicklern einzugehen, um eine schnellstmögliche Realisierung von anentwickelten Fachmarktzentren durchführen zu können. Außerdem wurde bereits ein Mitarbeiter mit entsprechender Projektentwicklungserfahrung, zwecks daran anschließender Projektsteuerung, eingestellt.

6. Prognosebericht

Künftige Wirtschafts- und Branchensituation, künftige Unternehmenssituation und Marktaussichten

Für das Jahr 2008 ist in Deutschland trotz der negativen Einflüsse von der internationalen Finanzkrise nicht mit einem Konjunkturunbruch zu rechnen. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet mit einem Wachstum von rd. 1,9 %. Die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden weiterhin die Grundlage für eine weiterhin positive Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Die Gesellschaft wird sich auch in den folgenden 24 Monaten auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter fokussieren. Weiterhin ist es strategisches Ziel, die Gesellschaft als führenden deutschen REIT in dieser Immobilienanlagenklasse auszubauen. Die Gesellschaft wird zukünftig neben dem weiteren Bestandsaufbau und der Optimierung des Bestandsportfolios durch ein aktives Asset Management verstärkt Projekte akquirieren, bei denen durch eigene Planungs- und Projektleistungen eine höhere Wertschöpfung generiert werden kann.

Der Konzern bietet damit ein hoch attraktives Geschäftsmodell, mit dem die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien abgedeckt wird.

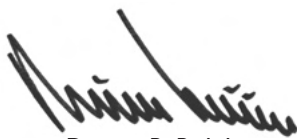
Im Geschäftsjahr 2008 werden voraussichtlich weitere 36 bereits kontrahierte Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen (ohne Kaufpreisenbenkosten) von ca. EUR 98 Mio. auf die Gesellschaft wirtschaftlich übergehen. Daraus resultieren zusätzliche Mieteinnahmen von rd. EUR 3,35 Mio. in 2008, so dass die Gesamtmieteinnahmen im Jahr 2008 voraussichtlich deutlich von EUR 6,99 Mio. in 2007 auf EUR 14,55 Mio. in 2008 steigen werden.

Zum 31. Dezember 2007 verfügt der Konzern über liquide Mittel in Höhe von EUR 33,8 Mio. und ist damit bestens aufgestellt, um die kurz- bis mittelfristigen Ziele umzusetzen. Mit den vorhandenen Mitteln und den Kreditzusagen ist der Konzern in der Lage, das Immobilienportfolio auf über EUR 300 Mio. auszubauen und zusätzlich in eigene Projekte zu investieren. Der Vorstand geht davon aus, dass auch im Jahr 2008 ein positiver Geschäftsverlauf erzielt werden kann.

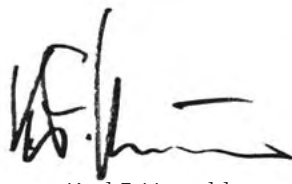
Zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalquote und zur Umsetzung der langfristigen strategischen Ziele, führt die Gesellschaft darüber hinaus Gespräche mit potentiellen Finanzierungs- und Eigenkapitalpartnern. Der Vorstand geht davon aus, dass sich in 2008 die Gespräche dahin konkretisieren, dass dem Konzern substantielle Mittel zugeführt werden und die Gesellschaft damit das Wachstum nachhaltig fortsetzen kann.

Düsseldorf, den 03. März 2008

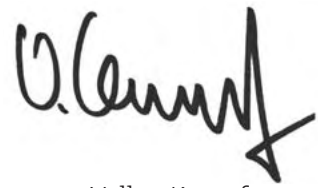
Der Vorstand



Dusan R. Rajcic
(Vorstandsvorsitzender)



Karl F. Hunold
(CIO)



Volker Kempf
(CFO)

Finanzanhang

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

| | Anhang | 2007/€ | 2006/€ |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilie | 7.1 | 6.990.551,02 | 1.761.665,30 |
| Einnahmen aus Dienstleistungen | 7.2 | 161.885,24 | 108.270,00 |
| Aufwendungen für Dienstleistungen | 7.3 | -156.636,77 | -118.004,86 |
| Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen | 7.4 | -706.934,03 | -392.115,83 |
| Ergebnis aus der Vermietung von Anlageimmobilien | | 6.288.865,46 | 1.359.814,61 |
| Abschreibungen Datenbanken | 7.5 | -895.000,00 | -74.583,67 |
| Verwaltungsaufwendungen | 7.6 | -1.387.441,05 | -1.138.552,68 |
| Sonstige betriebliche Erträge davon Erträge aus besonderen Vorfällen (Vorfälle: € 0,00) Vorjahr: € 4.600.000,00 | 7.7 | 1.102.507,98 | 4.600.280,86 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Kosten für besondere Vorfälle: € 3.684.197,43 (Vorjahr: € 0,00) | 7.8 | -5.215.820,38 | -414.226,29 |
| Sonstiges Betriebsergebnis | | -4.113.312,40 | 4.186.054,57 |
| Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 7.9 | 12.753.950,48 | 6.154.013,95 |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | | 12.753.950,48 | 6.154.013,95 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 7.10 | 1.797.814,81 | 699.189,17 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 7.11 | -8.632.053,62 | -3.057.054,54 |
| Finanzergebnis | | -6.834.238,81 | -2.357.865,37 |
| Ergebnis vor Steuern | | 5.812.823,68 | 8.128.881,41 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 7.12 | -2.481.114,47 | -3.425.883,39 |
| Sonstige Steuern | 7.13 | -9.533,82 | 0,00 |
| Summe Steuern | | -2.490.648,29 | -3.425.883,39 |
| Jahresüberschuss | | 3.322.175,39 | 4.702.998,02 |

IFRS-Konzernabschluss für den Zeitraum 1.1.– 31.12.2007

Konzern-Kapitalflussrechnung

| | 31.12.2007/€ | 31.12.2006/€ |
|--|------------------------|-----------------------|
| Laufende Geschäftstätigkeit | | |
| Konzernergebnis nach Ertragsteuern | 3.322.175,39 | 4.702.998,02 |
| Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagenvermögen | 923.828,93 | 75.363,67 |
| Gewinne / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 2,60 | 0,00 |
| Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung von Immobilien | -12.753.950,48 | -6.154.013,95 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | -15.971,81 | 0,00 |
| Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern | 2.481.114,47 | 3.178.883,39 |
| Erhöhung der Wertberichtigung auf Forderungen | 46.166,24 | 0,00 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen | 150.934,66 | 0,00 |
| Erfolgswirksamer Forderungsverzicht | -300.000,00 | -4.600.000,00 |
| Erfolgswirksame Bedienung Besserungsschein | 2.300.000,00 | 0,00 |
| Ergebnis vor Änderung des Nettoumlaufvermögens | -3.845.700,00 | -2.796.768,87 |
| Veränderung der laufenden Ertragsteueransprüche/ Ertragsteuerverbindlichkeiten | -256.735,57 | 62.249,57 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte | -161.391,93 | -82.599,57 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 3.243.115,06 | -2.814.984,02 |
| Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 1.956.694,75 | 1.219.273,50 |
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 935.982,31 | -4.412.829,44 |
| Inverstitutionstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1.080,40 | 0,00 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -125.148.332,39 | -39.076.414,89 |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit | -125.147.251,99 | -39.076.414,89 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | 37.900.000,00 | 850.000,00 |
| Ein- und Auszahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von Krediten | 78.721.002,03 | 72.922.901,40 |
| Auszahlungen für den Rückkauf von Anleihen | -4.011.000,00 | 0,00 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen | -1.870.168,20 | -452.375,45 |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit | 110.739.833,83 | 73.320.525,95 |
| Finanzmittelfonds | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -13.471.435,85 | 29.831.281,62 |
| Finanzmittelbestand am 1.1 | 47.258.827,44 | 17.427.545,82 |
| Finanzmittelbestand am 31.12 | 33.787.391,59 | 47.258.827,44 |

Aktiva

| | Anhang | 31.12.2007/€ | 31.12.2006/€ |
|---|--------|-----------------------|-----------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 5.1 | 5.259.225,33 | 6.130.810,33 |
| Sachanlagen | 5.2 | 45.322,00 | 0,00 |
| Anlageimmobilien | 5.3 | 198.924.363,43 | 59.804.929,04 |
| davon geleistete Anzahlungen | | | |
| € 14.9 83.972,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | |
| Finanzanlagen | 5.4 | 4.011.000,00 | 0,00 |
| Sonstige Vermögenswerte | 5.11 | 7.836,00 | 0,00 |
| Aktive latente Steuern | 5.5 | 1.710.228,3 | 167.210,54 |
| | | 209.957.957,09 | 66.102.949,91 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Vorratsvermögen | 5.6 | 253.333,38 | 91.941,45 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.7 | 76.979,22 | 117.810,67 |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 5.7 | 0,00 | 2.378.143,22 |
| davon gegen Gesellschafter: | | | |
| € 0,00 (Vorjahr: € 2.364,939,79) | | | |
| | | 76.979,22 | |
| Wertpapiere | 5.8 | 32.000,00 | 311.000,00 |
| Laufende Ertragsansprüche | 5.9 | 473.886,15 | 217.150,58 |
| Barvermögen | 5.10 | 33.787.391,59 | 47.258.827,44 |
| Sonstige Vermögenswerte | 5.11 | 430.812,56 | 129.955,19 |
| | | 35.054.402,90 | 50.504.828,55 |
| | | 245.012.377,99 | 116.607.778,46 |

Passiva

| | Anhang | 31.12.2007/€ | 31.12.2006/€ |
|--|--------|-----------------------|-----------------------|
| Eigenkapital | 6.1 | | |
| Gezeichnetes Kapital | 6.2 | 38.000.000,00 | 100.000,00 |
| Kapitalrücklage | 6.3 | 1.575.000,00 | 975.000,00 |
| Gewinnvortrag | 6.4 | 5.531.126,03 | 828.128,01 |
| Jahresüberschuss | | 3.322.175,39 | 4.702.998,02 |
| | | 48.428.301,42 | 6.606.126,03 |
| Langfristige Schulden | | | |
| Anleihen davon Gesellschafter € 10.220.278,88 (Vorjahr: € 21.193.762,22) | 6.5 | 68.470.047,03 | 68.340.953,06 |
| Langfristige Bankdarlehen | 6.6 | 42.053.626,77 | 30.268.406,85 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.7 | 0,00 | 3.077,99 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.11 | 3.240,00 | 0,00 |
| Passive latente Steuern | 6.8 | 7.973.484,07 | 3.949.351,81 |
| | | 118.500.397,87 | 102.561.789,71 |
| Kurzfristige Schulden | | | |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | 6.9 | 247.000,00 | 247.000,00 |
| Kurzfristige Bankdarlehen | 6.6 | 67.417.926,31 | 1.335.218,69 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.7 | 5.978.427,76 | 2.620.648,44 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon gegen Gesellschafter: € 533.197,39 (Vorjahr: € 13.498,11) | 6.10 | 556.148,50 | 33.572,32 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.11 | 3.884.176,13 | 3.203.423,27 |
| | | 78.083.678,70 | 7.439.862,72 |
| | | 245.012.377,99 | 116.607.778,46 |

Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2007

| | Gezeichnetes Kapital / € | Kapital- rücklage / € | Gewinn- vortrag / € | Jahres- überschuss / € | Gesamtes Eigenkapital / € |
|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Eigenkapital am 01.01.2007 | 100.000,00 | 975.000,00 | 5.531.126,03 | 0,00 | 6.606.126,03 |
| Jahresüberschuss 2007 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.322.175,39 | 3.322.175,39 |
| Einlagen der Gesellschaftler | 37.900.000,00 | 600.000,00 | 0,00 | 0,00 | 38.500.000,00 |
| Eigenkapital am 31.12.2007 | 38.000.000,00 | 1.575.000,00 | 5.531.126,03 | 3.322.175,39 | 48.428.301,42 |
| Eigenkapital am 01.01.2006 | 25.000,00 | 0,00 | 828.128,01 | 0,00 | 853.128,01 |
| Jahresüberschuss 2006 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.702.998,02 | 4.702.998,02 |
| Einlagen der Gesellschafter | 75.000,00 | 975.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.050.000,00 |
| Eigenkapital am 31.12.2006 | 100.000,00 | 975.000,00 | 828.128,01 | 4.702.998,02 | 6.606.126,03 |

1. Allgemeine Angaben

Die Firma der Gesellschaft lautet Boetzelen Real Estate AG (zukünftig auch: „der Konzern“ bzw. „die Gesellschaft“).

Im Wege des Formwechsels im Jahr 2007 wurde die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH zunächst in die Boetzelen REIT AG umgewandelt. Durch außerordentlichen Beschluss der Hauptversammlung vom 26. März 2007 wurde die Umfirmierung der Aktiengesellschaft in „Boetzelen Real Estate AG“ beschlossen. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf unter HRB 55895 (vormals: HRB 50446) eingetragen. Der Vorstand der Boetzelen Real Estate AG setzt sich zusammen aus Herrn Dusan R. Rajcic (Vorstandsvorsitzender), Herrn Volker Kempf (Chief Financial Officer) und Herrn Karl F. Hunold (Chief Investment Officer).

Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf, Kaiserswerther Straße 109, 40476 Düsseldorf. Sie ist zum Stichtag des Konzernabschlusses eine Aktiengesellschaft und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der Unternehmenszweck des Konzerns ist der Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von Einzelhandelsimmobilien sowie die Erbringung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dieser Geschäftstätigkeit stehen.

Zum 31. Dezember 2007 sind Gesellschafter der Boetzelen Real Estate AG:

UBS Investment Bank Ltd, London,
Boetzelen AG & Co. KG, Düsseldorf,
RheinMainCapital 1 GmbH, Düsseldorf,
RheinMainCapital 2 GmbH, Düsseldorf,
RheinMainCapital 3 GmbH, Düsseldorf,
RheinMainCapital 4 GmbH, Düsseldorf,
RheinMainCapital 5 GmbH, Düsseldorf sowie
RheinMainCapital 6 GmbH, Düsseldorf.

Im Rahmen eines geplanten Börsenganges wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juni 2007 eine Kapitalerhöhung des Grundkapitals der Boetzelen Real Estate AG um T € 23.000,00 beschlossen. Nach Maßgabe der Bestimmungen eines Übernahmevertrages hat die UBS Limited, London, am 11. Juni 2007 die im Zuge der Kapitalerhöhung ausgegebenen insgesamt 23.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im rechnerischen Nennbetrag von je € 1,00 gezeichnet. UBS hat die Einlage auf die Aktien in voller Höhe (d.h. T € 23.000,00) geleistet. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 13. Juni 2007 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Am 13. Juni 2007 wurde die Entscheidung getroffen, den IPO und die Platzierung der Aktien zu verschieben. Der von der Gesellschaft geplante Börsengang wurde bislang nicht durchgeführt; gegenwärtig werden die verschiedenen Möglichkeiten einer Platzierung bzw. eines Verkaufs der Aktien an Investoren geprüft.

2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 der Boetzel Real Estate AG ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU angenommen wurden, sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden.

Die erstmalige Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den IFRS erfolgte zum 31. Dezember 2005.

Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen am Abschlussstichtag gültigen, vom IASB formulierten IFRS unter Berücksichtigung der vom International Financial Reporting Committee (IFRIC) herausgegebenen Interpretationen erstellt. In diesem Zusammenhang ist IAS 34 beachtet worden.

Die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen im Wesentlichen denen die auf den IFRS-Konzernabschluss des Vorjahres angewendet wurden. Abweichend zum Vorjahreskonzernabschluss ergaben sich folgende Änderungen:

- Die zum Stichtag des Konzernabschlusses gezeichneten Anleihen, die zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Fremdzeigner überschrieben waren, wurden nicht mehr passivisch von den emittierten Anleihen abgesetzt. Aufgrund der erfolgten Veräußerung und der mangelnden Absicht diese Wertpapiere langfristig zu halten sind diese Anleihen im vorliegenden Konzernabschluss unter den kurzfristigen Vermögenswerten als Wertpapiere bilanziert. Zur besseren Vergleichbarkeit sind in der vorliegenden Konzernbilanz die zum 31. Dezember 2006 noch zu überschreibenden Anleihen ebenfalls unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst worden.

- In der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Abschreibungen bzgl. der Datenbanken nicht mehr unter der Position „Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen“ erfasst, sondern als eigenständige Position nach dem „Ergebnis aus der Vermietung von Anlageimmobilien“ ausgewiesen. Ursächlich hierfür ist, dass beide Datenbanken keinen unmittelbaren Bezug zur Vermietungstätigkeit des Konzerns haben. Der separate Ausweis führt zu einer sachgerechteren Darstellung des „Ergebnisses aus der Vermietung von Anlageimmobilien“, welches der Konzern erzielt. Des Weiteren wurde die im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien zu zahlende Grundsteuer nicht mehr unter den „Sonstigen Steuern“ erfasst, sondern unter der Position „Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen“, da ein unmittelbarer Bezug zur Vermietungstätigkeit besteht. Vor dem Hintergrund des „true and fair view“ Grundsatzes ist die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung auch hinsichtlich der Vorjahresausweise angepasst worden.

Der Bilanzausweis orientierte sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb eines Jahres erwartet wird. Latente Steueransprüche bzw. latente Steuerschulden sind den langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden zugeordnet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Die Konzernbilanz sowie die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung sind unter Berücksichtigung der Empfehlung der European Public Real Estate Association (EPRA) für eine IFRS - Bilanz und IFRS - Gewinn- und Verlustrechnung für Immobilienunternehmen aufgestellt worden.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss ist in € aufgestellt worden.

Für die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS wurde IFRS 1 angewendet.

Im Vergleich zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB haben sich im IFRS - Abschluss folgende wesentliche Abweichungen ergeben:

- Bilanzierung der Grundstücke einschließlich der Bauten auf diesen sowie der Betriebsvorrichtungen in Zusammenhang mit diesen Bauten als „Anlageimmobilien“ gemäß IAS 40 (investment properties),
- Bewertung der „investment properties“ zu Marktpreisen,
- Bilanzierung der im Zusammenhang mit den Emissionen der Anleihen entstandenen Kosten als Transaktionskosten der Anleihen,
- Bilanzierung der im Zusammenhang mit der Aufnahme von Bankdarlehen entstandenen Kosten als Transaktionskosten der Darlehen sowie
- Bilanzierung von latenten Steueransprüchen und latenten Steuerverbindlichkeiten.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Boetzelen Real Estate AG hat zum 31. Dezember 2007 die folgenden Tochterunternehmen:

- Boetzelen Anlagen GmbH, Düsseldorf,
- Boetzelen Vermietung GmbH, Düsseldorf.

Beide Unternehmen werden durch die Boetzelen Real Estate AG beherrscht. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Die Boetzelen Real Estate AG ist bei beiden Unternehmen alleinige Gesellschafterin. Bei den einbezogenen Tochterunternehmen handelt es sich ausschließlich um Unternehmen mit Sitz im Inland.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen haben auf den Stichtag 31. Dezember 2007

ebenfalls einen Jahresabschluss aufgestellt. Ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde.

Beide Unternehmen wurden im Jahr 2005 von der Boetzelen Real Estate AG gegründet. Die Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen erfolgte somit zum 31. Dezember 2005. Die Tochterunternehmen sind mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen worden. Die Konsolidierungen erfolgten nach der Neubewertungsmethode. Die Kapitalkonsolidierungen erfolgten im IFRS - Abschluss analog zum HGB. Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung haben sich nicht ergeben.

Konzerninterne Transaktionen und Posten innerhalb der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden eliminiert.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für Zwecke der Folgebewertung werden die immateriellen Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Sämtliche immateriellen Vermögenswerte weisen eine bestimmbar, begrenzte Nutzungsdauer auf und werden planmäßig linear abgeschrieben.

Als immaterielle Vermögenswerte wurden zwei Datenbanken, Software sowie eine Homepage im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 erfasst.

Der Abschreibungszeitraum der Datenbanken orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer und beträgt fünf bzw. acht Jahre. Die Software wird über einen Zeitraum von acht bzw. drei Jahren abgeschrieben. Die Homepage über eine Nutzungsdauer von zwei Jahren. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden unterliegen einer jährlichen Überprüfung.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für Zwecke der Folgebewertung werden die Sachanlagen mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Die Sachanlagen umfassen ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung weist eine bestimmbar, begrenzte Nutzungsdauer zwischen zwei und zehn Jahren auf und wird planmäßig linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden unterliegen einer jährlichen Überprüfung.

Anlageimmobilien

Die Anlageimmobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Wertsteigerungen gehalten und nicht in der Produktion oder für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sämtliche sich im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien stellen Anlageimmobilien dar und sind im Konzernabschluss gemäß IAS 40 „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Bei den bilanzierten Immobilien handelt es sich nahezu ausschließlich um Einzelhandelsimmobilien. Alle Objekte sind langfristig vermietet. Die Anlageimmobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Modell). Wertveränderungen haben somit Auswirkungen auf das Ergebnis des Konzerns.

Der beizulegende Zeitwert wird auf der Grundlage von Gutachten nach der „Discounted Cash Flow Methode“, unter Verwendung der aktuellen und nachhaltigen Mietpreise bewertet.

Der Bewertung liegen folgende wesentliche Annahmen zugrunde:

1. Zehn bis fünfzehn Jahresbetrachtung und anschließende Veräußerung, unter der Annahme gleicher Marktbedingungen im Zeitpunkt des Verkaufs und der Berücksichtigung von standort- und objektspezifischen Besonderheiten durch individuelle Verkaufsfaktoren.
2. Mieteinnahmen gemäß langfristiger Mietverträge.
3. Keine Kosten für Umbaumaßnahmen, Maklerprovisionen, allgemeine Leerstandskosten und keine Aufwendungen für Neuvermietungen, da die Mietverlängerungsoptionen ausgeübt werden.
4. Pauschaler Ansatz der nicht umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von 2% der Jahresnettomiete und einem Anstieg dieser Summe in Höhe von 2% in den Folgejahren.

5. Pauschaler Ansatz der nicht umlagefähigen Verwaltungskosten in Höhe von 2% der Jahresnettomiete.
6. Pauschaler Ansatz der Instandhaltungskosten in Höhe von € 1,00 pro qm, unter der Annahme, dass bei Neubauobjekten in den ersten 5 Jahren keine Instandhaltungskosten anfallen.
7. Kapitalisierungszinssatz 5,5%.
8. Durch permanente Instandhaltung befinden sich die Objekte im Verkaufszeitpunkt in einem für die Mieter erforderlichen Allgemeinzustand.

Sämtliche Gutachten wurden von einem unabhängigen Gutachter erstellt, der über eine entsprechende berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und Art der zu bewertenden, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verfügt.

Insgesamt umfassen die Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2007 61 Objekte.

Finanzanlagen

Zum Bilanzstichtag des Konzernabschlusses hält der Konzern einen Teil der von ihm aufgelegten Anleihen im eigenen Portfolio. Hierbei handelt es sich um 1.511 Stück der Anleihe II sowie um 2.500 Stück der Anleihe III. Eine Veräußerung dieser Anleihen ist seitens des Konzerns nicht vorgesehen. Sie sind somit als Finanzanlagen den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet. Die Bewertung dieser Anleihen erfolgte zum Nennbetrag von € 1.000,00 je Anleihe II und III. Der Börsenpreis zum Stichtag des Konzernabschlusses betrug für die Anleihe II € 920,00 und für die Anleihe III € 905,00.

Abweichend zur Bilanzierung in den IFRS-Zwischenabschlüssen 2007 wurden diese selbst gehaltenen Anleihen nicht passivisch von den Anleihen abgesetzt, sondern unter den langfristigen Vermögenswerten als Finanzanlagen ausgewiesen.

Vorräte

Die Vorräte umfassen die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Nebenkosten. Sie werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Sofern der voraussichtliche Nettoveräußerungspreis niedriger ist, wird dieser angesetzt.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden grundsätzlich in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- vom Unternehmen ausgereichte Kredite und Forderungen,
- bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen,
- zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Der Konzern hat keine bis zur Endfälligkeit zu haltenden Finanzinvestitionen, keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte.

Unter der Kategorie „vom Unternehmen ausgereichte Kredite und Forderungen“ werden bei der Gesellschaft die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sämtliche sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte erfasst.

Im vorliegenden IFRS-Konzernabschluss hat die Gesellschaft Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Forderungen gegen den Gesellschafter, der Boetzelen AG & Co. KG, sowie um Forderungen gegen Unternehmen aus der „Boetzelen Gruppe“, die nicht dem Konsolidierungskreis des Konzerns angehören. Aufgrund der im Jahr 2007 vorgenommenen Veränderung der Gesellschafterstruktur des Konzerns wurden diese Forderungen nicht mehr unter den „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ bilanziert. Vor dem Hintergrund des „true and fair view“ Grundsatzes sind in der vorliegenden Konzernbilanz die zum 31. Dezember 2006 bestehenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen ebenfalls unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen worden.

Des Weiteren hat der Konzern unter den kurzfristigen Vermögenswerten Wertpapiere ausgewiesen, bei denen es sich um gezeichnete Anleihen handelt, die zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Fremdzeichner überschrieben waren. Diese Anleihen wurden, abweichend zum Vorjahresabschluss, nicht passivisch von den emittierten Anleihen abgesetzt. Zur besseren Vergleichbarkeit sind in der vorliegenden Konzernbilanz die zum 31. Dezember 2006 noch zu überschreibenden Anleihen ebenfalls als Wertpapiere unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst worden.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderung zu handeln. Kredite und Forderungen werden zum Stichtag des Konzernabschlusses mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet, die den Nominalwerten entsprechen. Die finanziellen Vermögenswerte werden zu jedem Bilanzstichtag auf Wertminderung geprüft. Wertberichtigungen werden gebildet, wenn Indikationen vorliegen, die einen Ausfall einer individuellen Forderung wahrscheinlich erscheinen lassen. Bis zum 31. Dezember 2007 wurden Wertberichtigungen in Höhe von T € 46,2 vorgenommen. Die Einzelwertberichtigungen erfolgten jeweils zu 100% und betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Wertberichtigungen wurden aufgrund eines Insolvenzverfahrens sowie einer hohen Wahrscheinlichkeit des Forderungsausfalls gebildet.

Bis zum 31. Dezember 2007 erfolgten keine Ausbuchungen von finanziellen Vermögenswerten.

Die finanziellen Vermögenswerte sind im Wesentlichen den kurzfristigen Vermögenswerten zuzuordnen. Nur ein geringer Teil ist den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet.

Barvermögen

Das bilanzierte Barvermögen (Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente) beinhaltet zum einen die Guthaben bei Kreditinstituten, zum anderen in Höhe von T € 7.612,0 die im Zusammenhang mit der Emission der Anleihen vereinnahmten liquiden Mittel, die auf Treuhandkonten verwaltet werden. Die treuhänderisch verwalteten Mittel dienen zum Erwerb weiterer Einzelhandelsimmobilien sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve. Sie werden nach Maßgabe der Immobilieninvestitionen vom Treuhänder freigegeben.

Der ausgewiesene Buchwert des Barvermögens entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, den Gewinnvortrag sowie den Jahresüberschuss.

Anleihen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien hat der Konzern Anleihen aufgelegt. Die Anleihen werden jeweils jährlich mit 6% p.a. (Nominalzins) verzinst. Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, die Anleihen nach Ablauf der Laufzeit von zehn Jahren zum Nennbetrag zurückzuzahlen.

Nach der Emission der ersten Anleihe im Jahr 2005 wurden im Jahr 2006 zwei weitere Anleihen emittiert. Die Anleihen sind der Kategorie „sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnet. Die hieraus entstandenen finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten bilanziert, die dem Zeitwert der gegebenen Gegenleistung entsprechen. Angefallene Transakti-

onskosten und Disagien wurden bei der Bewertung der Anleihen einbezogen. Die Folgebewertung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

Die bilanzierten Anleihen werden in vollem Umfang unter den langfristigen Schulden in der Konzernbilanz ausgewiesen, da ihnen eine Laufzeit von zehn Jahren zu Grunde liegt.

Bankdarlehen

Als Bankdarlehen werden die zum Stichtag des Konzernabschlusses bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bilanziert. Diese Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten bilanziert, die dem Zeitwert der gegebenen Gegenleistung entsprechen. Angefallene Transaktionskosten wurden bei der Bewertung der Bankdarlehen einbezogen. Die Folgebewertung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Differenz zwischen den Auszahlungsbeträgen (nach Abzug der Transaktionskosten) und den Rückzahlungsbeträgen wird im Wesentlichen linear über die Laufzeit der Darlehen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Von der Anwendung der Effektivzinsmethode wurde kein Gebrauch gemacht, da die erfolgswirksamen Auswirkungen nur von untergeordneter Bedeutung sind. Hier wurde deshalb der materiality-Grundsatz angewendet.

Die Finanzverbindlichkeiten wurden entsprechend ihrer Restlaufzeiten den langfristigen sowie den kurzfristigen Schulden in der Konzernbilanz zugeordnet.

Die langfristigen Bankdarlehen haben Restlaufzeiten bis zu den Jahren 2015 bis 2017. Die kurzfristigen Bankdarlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Im November 2007 hat der Konzern einen Rahmenvertrag mit der Corealcredit Bank AG, Frankfurt a.M., abgeschlossen. Der Vertrag sieht vor, dass dem Konzern innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr ein Kreditvolumen von bis zu T € 128.000,0 zur Verfügung steht. Die vereinbarten Zinskonditionen basieren auf dem 3-Monats-Euribor. Im Zusammenhang mit diesem Rahmenvertrag ist der Konzern zur teilweisen Absicherung des langfristigen Zinsrisikos verpflichtet, zwei Forward Zinsswaps über insgesamt T € 100.000,0 abzuschließen. Die im Jahr 2007 abgeschlossenen Zinsswaps wurden vor dem Bilanzstichtag veräußert. Zu Beginn des Jahres 2008 hat der Konzern zwei neue Zinsswaps über T € 25.000,0 und T € 75.000,0 abgeschlossen. Diese Zinsswaps fixieren die vom Konzern zu leistenden Zinszahlungen auf 4,30 % bzw. 4,39%. Für beide Zinsswaps wurde als Anfangsdatum der 28. November 2008 vereinbart. Ihre Laufzeit beträgt fünf bzw. sieben Jahre. Die hierdurch besicherten Darlehen haben zunächst eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die BerlinHyp hat der Boetzelen Real Estate AG im Februar 2008 umfangreiche Kreditzusagen bzw. Kreditgenehmigungen erteilt. Zum einen wurde von der BerlinHyp die Umwandlung einer bestehenden Ankaufslinie in Höhe von € 75 Mio. in eine langfristige Kreditlinie über sieben Jahre genehmigt. Zur Zinsabsicherung des Kredits wurde ein Zinssatzswap über € 75 Mio. mit Anfangsdatum 31. März 2008, einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Festzinssatz von 4,07 % mit der BerlinHyp abgeschlossen. Ferner wurde von der Berlin eine neue Ankaufslinie über € 50 Mio. genehmigt.

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen im Schwerpunkt die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten. Die Bilanzierung der übrigen finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten, die dem Zeitwert der

gegebenen Gegenleistungen entsprechen. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die hauptsächlich erworben wurden, um einen Gewinn aus kurzfristigen Preis- bzw. Kursschwankungen zu erzielen, so genannte „zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten“, lagen zum Stichtag des Konzernabschlusses nicht vor.

Die von dem Konzern gebildeten sonstigen Rückstellungen wurden unter den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten erfasst, da ihre Restunsicherheiten hinsichtlich der Schätzung der Fälligkeit und Höhe sehr gering sind. Die Bewertung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgte mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges zum Stichtag des Konzernabschlusses. Wesentliche Zinseffekte, die eine Abzinsung zur Folge hätten, lagen nicht vor.

Im vorliegenden IFRS-Konzernabschluss hat die Gesellschaft Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern, der UBS Investment Bank Ltd. und der Boetzelen AG & Co. KG, sowie um Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen aus der „Boetzelen Gruppe“, die nicht dem Konsolidierungskreis des Konzerns angehören. Aufgrund der im Jahr 2007 vorgenommenen Veränderung der Gesellschafterstruktur des Konzerns wurden diese Verbindlichkeiten nicht mehr unter den „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ bilanziert. Vor dem Hintergrund des „true and fair view“ Grundsatzes sind in der vorliegenden Konzernbilanz die zum 31. Dezember 2006 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ebenfalls unter den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen worden.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand ist die Summe des Betrages aus tatsächlichen Steuern und latenten Steuern, die in die Ermittlung des Periodenergebnisses eingehen. Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens auf der Ebene des Einzelabschlusses für das jeweilige Jahr ermittelt.

Aktive und passive latente Steuern werden für die jeweiligen Aktiva und Passiva auf Basis des Unterschiedes zwischen den Werten im Konzernabschluss und den Werten, die der Steuerberechnung zu Grunde liegen ermittelt. Im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern wurden die jeweils gemäß Gesetzeslage zum Abschlussstichtag für das Jahr der erwarteten Auflösung der Unterschiedsbeträge geltenden Steuersätze angewendet. Insofern sind im vorliegenden IFRS-Konzernabschluss die steuerlichen Veränderungen aufgrund der Unternehmen-steuerreform 2008 berücksichtigt worden. Die aktiven latenten Steueransprüche wurden den langfristigen Vermögenswerten, die passiven latenten Steuerverbindlichkeiten den langfristigen Schulden zugeordnet. Die latenten Steuern wurden erfolgswirksam erfasst.

Umsatzrealisierung und Ertragserfassung

Der Konzern erzielt seine Umsätze hauptsächlich aus der Vermietung der Anlageimmobilien. In geringem Umfang werden Umsätze im Rahmen von Dienstleistungen erzielt. Die Dienstleistungen werden ausschließlich gegenüber Unternehmen der „Boetzelen Gruppe“ erbracht. Die Erlösrealisation erfolgt nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1. Immaterielle Vermögenswerte

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um entgeltlich erworbene Software, um eine entgeltlich erworbene Homepage sowie um entgeltlich erworbene Datenbanken. Den Schwerpunkt der immateriellen Vermögenswerte bilden zwei Datenbanken, die im Geschäftsjahr 2006 angeschafft wurden.

Hierbei handelt es sich um Datenbanken aus den Bereichen Supplier Relationship Management (SRM) sowie Customer Relationship Management (CRM). Die bilanzierte Software wird für Hausverwaltungen eingesetzt.

Die einzelnen Bruttobuchwerte und kumulierten Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt:

| | Stand | Zugang | Abgang | Stand |
|---------------------------|--------------------|-------------|------------|----------------------|
| Anschaffungskosten | 1.1.07 / T€ | | | 31.12.07 / T€ |
| Datenbank SRM | 4.600,0 | 0,0 | 0,0 | 4.600,0 |
| Datenbank CRM | 1.600,0 | 0,0 | 0,0 | 1.600,0 |
| Software | 6,2 | 1,6 | 0,0 | 7,8 |
| Homepage | 0,0 | 34,4 | 0,0 | 34,4 |
| | 6.206,2 | 36,0 | 0,0 | 6.242,2 |

| | Stand | Zugang | Abgang | Stand |
|--------------------------------|--------------------|--------------|------------|----------------------|
| Kumulierte Abschreibung | 1.1.07 / T€ | | | 31.12.07 / T€ |
| Datenbank SRM | 47,9 | 575,0 | 0,0 | 622,9 |
| Datenbank CRM | 26,7 | 320,0 | 0,0 | 346,7 |
| Software | 0,8 | 1,2 | 0,0 | 2,0 |
| Homepage | 0,0 | 11,4 | 0,0 | 11,4 |
| | 75,4 | 907,6 | 0,0 | 983,0 |

Die Restbuchwerte haben sich wie folgt entwickelt:

| | Stand | Zugang | Abgang | Stand |
|---------------------|--------------------|-------------|---------------|----------------------|
| Restbuchwert | 1.1.07 / T€ | | | 31.12.07 / T€ |
| Datenbank SRM | 4.552,1 | 0,0 | -575,0 | 3.977,1 |
| Datenbank CRM | 1.573,3 | 0,0 | -320,0 | 1.253,3 |
| Software | 5,4 | 1,6 | -1,2 | 5,8 |
| Homepage | 0,0 | 34,4 | -11,4 | 23,0 |
| | 6.130,8 | 36,0 | -907,6 | 5.259,2 |

Die Datenbanken haben eine Restnutzungsdauer von drei Jahren und elf Monaten (CRM) bzw. sechs Jahren und elf Monaten (SRM). Die Software hat eine Restnutzungsdauer von fünf Jahren und elf Monaten bzw. von zwei Jahren und vier Monaten, die Homepage von einem Jahr und fünf Monaten.

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte erfolgten linear und werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen“ sowie unter der Position „Abschreibungen Datenbanken“ ausgewiesen.

Im gesamten Buchwert der immateriellen Vermögenswerte sind keine Eigenentwicklungen enthalten.

Hinsichtlich der Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte verweisen wir auch auf den dem Anhang beigefügten Anlagenspiegel des Konzerns zum 31. Dezember 2007.

5.2. Sachanlagen

Die Sachanlagen umfassen die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T € 45,3). Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen T € 62,6. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung weist eine bestimmbare, begrenzte Nutzungsdauer zwischen zwei und zehn Jahren auf und wird planmäßig linear abgeschrieben.

5.3. Anlageimmobilien

Die Anlageimmobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Modell). Wertveränderungen haben somit Auswirkungen auf das Ergebnis des Konzerns.

In den Anlageimmobilien sind T € 14.983,9 für geleistete Anzahlungen sowie Anschaffungsnebenkosten vor Besitzübergang von Anlageimmobilien in Höhe von T € 7.244,9 enthalten.

Bis zum 31. Dezember 2007 hat der Konzern Mieterträge aus Anlageimmobilien in Höhe von T € 6.990,6 (Vorjahr: T € 1.761,7) erzielt. Den Mieterträgen standen direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen in Höhe von T € 706,9 (Vorjahr: T € 392,1) gegenüber.

Aus der Bewertung der Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert resultierten zum 31. Dezember 2007 Erträge in Höhe von T € 12.753,9 (Vorjahr: T € 6.154,0). Der Bestand an Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2007 umfasste 61 Objekte (Vorjahr: 21 Objekte).

Die als Anlageimmobilien ausgewiesenen Grundstücke sind mit Grundschulden in Höhe von T € 145.239,6 belastet.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien wird aus dem dem Anhang beigefügten Anlagenspiegel des Konzerns zum 31. Dezember 2007 ersichtlich.

5.4. Finanzanlagen

Der Konzern hält einen Teil der von ihm aufgelegten Anleihen im eigenen Portfolio. Eine Veräußerung dieser Anleihen ist nicht vorgesehen. Zum Bilanzstichtag handelt es sich um 1.511 Stück der Anleihe II zu einem Wert von T € 1.511,0 sowie um 2.500 Stück der Anleihe III zu einem Wert von T € 2.500,0. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgte zum Nennbetrag (€ 1.000,00). Der Börsenkurs der Anleihe II betrug zum 31. Dezember 2007 € 920,00, der der Anleihe III € 905,00.

5.5. Aktive latente Steuern

Im Rahmen der Ermittlungen der latenten Steuern wurde die jeweils gemäß Gesetzeslage zum Bilanzstichtag für das Jahr der erwarteten Auflösung der Unterschiedsbeträge geltenden Steuersätze angewendet. Insofern sind im vorliegenden IFRS-Konzernabschluss die steuerlichen Veränderungen aufgrund der Unternehmenssteuerreform 2008 berücksichtigt worden.

Unter den aktiven latenten Steuern ist ausschließlich der Steuervorteil aus noch nicht verrechneten steuerlichen Verlustvorträgen berücksichtigt, deren Verwertung wahrscheinlich ist. Hieraus resultieren aktive latente Steuern zum 31. Dezember 2007 in Höhe von T € 1.710,2 (Vorjahr: T € 167,2). Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet.

5.7. Forderungen

Der Konzern weist zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 77,0 (Vorjahr: T € 117,8) aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten. Wertminderungen in Form von:

Einzelwertberichtigungen lagen zum Stichtag des Konzernabschlusses in Höhe von T € 46,2 (Vorjahr: T € 0,0) vor. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sons-tige betriebliche Aufwendungen“ erfasst.

Zum 31. Dezember 2007 bestanden keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr: T € 2.378,1).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzten sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| Boetzelen AG & Co. KG | 0,0 | 2.364,9 |
| Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co.KG | 0,0 | 12,4 |
| Boetzelen Hypothekmanagement AG | 0,0 | 0,8 |
| | 0,0 | 2.378,1 |

5.6. Vorräte

Die Vorräte umfassen die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Nebenkosten. Sie werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Ihr Zeitwert zum 31. Dezember 2007 beträgt T € 253,3 (Vorjahr: T € 91,9).

Die Boetzelen AG & Co. KG war zum Stichtag des Konzernabschlusses auch gleichzeitig Gesellschafterin der Konzernmutter.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten bilanziert worden, die ihren Nominalwerten entsprechen. Wertminderungen lagen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Die Forderungen sind in vollem Umfang den kurzfristigen Vermögenswerten zugeordnet.

5.8. Wertpapiere

Zum Bilanzstichtag des Konzernabschlusses weist der Konzern gezeichnete Anleihen, die zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Fremdzeichner überschrieben waren, in Höhe von T € 32,0 (Vorjahr: T € 311,0) aus. Die Anleihen wurden mit dem Nennbetrag der Anleihen bewertet, da bereits eine Veräußerung zu diesem Wert erfolgt ist.

5.9. Laufende Ertragsteueransprüche

Die laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Körperschaftsteuererstattungen (Kapitalertragsteuererstattungen) einschließlich Solidaritätszuschlag für die Jahre 2006 und 2007. Sie sind mit den bei-

zulegenden Zeitwerten bilanziert und betragen zum Bilanzstichtag T € 473,9 (Vorjahr: T € 217,2). Die Ertragsteueransprüche sind den kurzfristigen Vermögenswerten zugeordnet.

5.10. Barvermögen

Das bilanzierte Barvermögen (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) beinhaltet zum einen die Guthaben bei Kreditinstituten, zum anderen die im Zusammenhang mit der Emission der Anleihen vereinnahmten liquiden Mittel, die auf Treuhandkonten verwaltet werden.

Das Barvermögen setzt sich zum 31. Dezember 2007 wie folgt zusammen:

| | Stand | Stand |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
| Bankguthaben | 26.175,4 | 26.335,4 |
| Guthaben auf Treuhandkonten | 7.612,0 | 20.923,4 |
| Barvermögen | 33.787,4 | 47.258,8 |

Die Bankguthaben bestehen gegen bonitätsstarke Banken. Die liquiden Mittel aus den Emissionen werden durch Treuhänder verwaltet.

5.11. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte weisen zum 31. Dezember 2007 insgesamt einen Wert von T € 438,6 (Vorjahr: T € 130,0) aus. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| Im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuern | 232,4 | 106,1 |
| Debitorische Kreditoren | 14,1 | 4,8 |
| Vorausgezahlte Versicherungsprämien und sonstige RAP | 6,2 | 0,0 |
| Forderungen Grunderwerbsteuer | 71,1 | 0,0 |
| Zinsforderungen | 104,9 | 0,0 |
| Sonstige | 9,9 | 19,1 |
| | 438,6 | 130,0 |

Die sonstigen Vermögenswerte sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten bilanziert.

Die sonstigen Vermögenswerte haben folgende Restlaufzeiten

| | Stand | Stand |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
| Langfristig (> 1 Jahr) | 7,8 | 0,0 |
| Kurzfristig (< 1 Jahr) | 430,8 | 130,0 |
| | 438,6 | 130,0 |

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

6.1. Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die als Anlage zum Anhang beigefügte Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2007.

6.2. Gezeichnetes Kapital

Im Jahr 2006 erfolgte eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals um T € 75,0 von T € 25,0 auf T € 100,0. Die Erhöhung erfolgte durch Einlage des Gesellschafters, der Boetzelen AG & Co. KG, aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 1. Dezember 2006. Die Eintragung ins Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf erfolgte am 7. Dezember 2006.

Des Weiteren erfolgte am 29. März 2007 durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Boetzelen REIT AG (danach: Boetzelen Real Estate AG) eine Erhöhung des Gezeichneten Kapitals von T € 100,0 auf T € 15.000,0. Die Erhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.900.000 neuen, auf den Inhaber lautenden

Stückaktien im rechnerischen Nennbetrag von je € 1,00 gegen Bareinlage. Die Eintragung ins Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf erfolgte am 23. Mai 2007.

Im Rahmen eines geplanten Börsenganges wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juni 2007 eine Kapitalerhöhung des Grundkapitals der Boetzelen Real Estate AG um T € 23.000,00 beschlossen. Nach Maßgabe der Bestimmungen eines Übernahmevertrages hat die UBS Limited, London, am 11. Juni 2007 die im Zuge der Kapitalerhöhung ausgegebenen insgesamt 23.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im rechnerischen Nennbetrag von je € 1,00 gezeichnet. UBS hat die Einlage auf die Aktien in voller Höhe (d.h. T € 23.000,00) geleistet. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 13. Juni 2007 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Am 13. Juni 2007 wurde die Entscheidung getroffen, den IPO und die Platzierung der Aktien zu verschieben. Der von der Gesellschaft geplante Börsengang wurde bislang nicht durchgeführt; gegenwärtig werden die verschiedenen Möglichkeiten einer Platzierung bzw. eines Verkaufs der Aktien an Investoren geprüft.

Insgesamt beträgt das Gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2007 € 38.000.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00). Das Gezeichnete Kapital verteilt sich auf die Gesellschafter wie folgt:

| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
|--|------------------------|------------------------|
| UBS Investment Bank Ltd., London, | 23.000.000,0 | 0,0 |
| Boetzelen AG & Co. KG, Mönchengladbach | 1.350.000,0 | 100.000,0 |
| RheinMain Capital 1 GmbH, Düsseldorf | 2.450.000,0 | 0,0 |
| RheinMain Capital 2 GmbH, Düsseldorf | 2.450.000,0 | 0,0 |
| RheinMain Capital 3 GmbH, Düsseldorf | 2.450.000,0 | 0,0 |
| RheinMain Capital 4 GmbH, Düsseldorf | 2.450.000,0 | 0,0 |
| RheinMain Capital 5 GmbH, Düsseldorf | 2.450.000,0 | 0,0 |
| RheinMain Capital 6 GmbH, Düsseldorf | 1.400.000,0 | 0,0 |
| | 38.000.000,0 | 100.000,0 |

6.3. Kapitalrücklage

Im Jahr 2006 erfolgte eine Erhöhung der Kapitalrücklage um T € 975,0 auf T € 975,0. Die Erhöhung erfolgte durch Einlage des Gesellschafters, der Boetzelen AG & Co. KG, in Höhe von T € 775,0 sowie durch eine Forderungsabtretung des Gesellschafters in Höhe von T € 200,0. Die Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgte durch Gesellschafterbeschluss vom 26. April 2006. Die Erhöhung dient zur Stärkung des Eigenkapitals.

Des Weiteren hat die Gesellschafterin, die Boetzelen AG & Co. KG, mit Datum vom 12. Februar 2007 beschlossen, eine Einlage von T € 600,0 durch Forderungsverzicht zu leisten, welche als Kapitalrücklage auszuweisen war.

Insgesamt weist der Konzern zum Bilanzstichtag eine Kapitalrücklage in Höhe von T € 1.575,0 (Vorjahr: T € 975,0) aus.

6.4. Gewinnvortrag

Der Gewinnvortrag beinhaltet die Gewinne der Vorjahre.

6.5. Anleihen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien hat der Konzern Anleihen aufgelegt. Nach der Emission der ersten Anleihe im Jahr 2005 wurden im Jahr 2006 zwei weitere Anleihen emittiert.

Die Emissionen erfolgten in folgendem Umfang:

| | Emissionsjahr | Stand |
|---------------|---------------|------------------------|
| | | 31.12.2007 / T€ |
| Anleihe I | 2005 | 20.000,0 |
| Anleihe II | 2006 | 20.000,0 |
| Anleihe III | 2006 | 30.000,0 |
| Gesamt | | 70.000,0 |

Im Rahmen der Erstbewertung werden Transaktionskosten und Disagien entsprechend berücksichtigt. Die Folgebewertung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

Zum 31. Dezember 2007 haben sich die Anleihen in der Konzernbilanz wie folgt entwickelt:

| | Stand | Zuschreibung | Stand |
|-------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 1.1.2007 / T€ | T€ | 31.12.07 / T€ |
| Anleihe I | 19.530,6 | 40,3 | 19.507,9 |
| Anleihe II | 19.422,4 | 43,0 | 19.465,4 |
| Anleihe III | 29.387,9 | 45,8 | 29.433,7 |
| | 68.340,9 | 129,1 | 68.470,0 |

Die Differenz zwischen den bilanzierten Auszahlungsbeträgen (nach Abzug der Transaktionskosten und Disagien) und den Rückzahlungsbeträgen wird über die Laufzeiten der Anleihen unter Anwendung der Effektivzinsmethode den Anleihen zugeschrieben. Der hieraus resultierende jährliche Zuschreibungsbeitrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst. Bis zum 31. Dezember 2007 erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von T € 129,1 (Vorjahr: T € 37,9).

Die zum Stichtag des Konzernabschlusses gezeichneten Anleihen in Höhe von T € 32,0 (Vorjahr: T € 311,0), die zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Fremdzeichner überschrieben waren, wurden nicht mehr passivisch von den emittierten Anleihen abgesetzt. Aufgrund der erfolgten Veräußerung und der mangelnden Absicht diese Wertpapiere langfristig zu halten sind diese Anleihen im vorliegenden Konzernabschluss unter den kurzfristigen Vermögenswerten als Wertpapiere bilanziert. Zur besseren Vergleichbarkeit sind in der vorliegenden Konzernbilanz die zum 31. Dezember 2006 noch zu überschreibenden Anleihen ebenfalls unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfasst worden.

Die Anleihen sind in Höhe von T € 70.000,0 grundpfandrechtlich besichert.

6.6. Bankdarlehen

Die Bankdarlehen setzen sich zum 31. Dezember 2007 wie folgt zusammen:

| | Stand 1.1.07 / T€ | Zuschreibung T€ | Zugang T€ | Tilgung T€ | Transaktionskosten T€ | Stand 31.12.07 / T€ |
|--|----------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|------------------------|
| Bankdarlehen | 31.364,9 | 150,9 | 79.029,2 | -1.020,4 | -973,7 | 108.550,9 |
| Noch zu leistende Restverbindlichkeiten | 238,7 | 0,0 | 1.038,0 | -356,0 | 0,0 | 920,7 |
| | 31.603,6 | 150,9 | 80.067,2 | -1.376,4 | -973,7 | 109.471,6 |

Die Bewertung der Bankdarlehen zum 31. Dezember 2007 erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. Transaktionskosten (im Wesentlichen Bank- und Bearbeitungsgebühren) wurden bei der

Bewertung der Bankdarlehen einbezogen. Sie haben sich wie folgt entwickelt:

| | |
|------------------------------|--------------|
| Stand 1.1.2007 / T€ | 173,6 |
| Zuschreibung | -150,9 |
| Zugang Transaktionskosten | 973,7 |
| Stand 31.12.2007 / T€ | 996,4 |

Die Bankdarlehen weisen folgende Restverbindlichkeiten auf:

| | Stand 31.12.2007 / T€ | Stand 31.12.2006 / T€ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Langfristig (> 1 Jahr) | | |
| Bankdarlehen | 42.053,6 | 30.268,4 |
| Noch zu leistende Restverbindlichkeiten | 0,0 | 0,0 |
| | 42.053,6 | 30.268,4 |
| Kurzfristig (< 1 Jahr) | | |
| Bankdarlehen | 66.497,3 | 1.096,5 |
| Noch zu leistende Restverbindlichkeiten | 920,7 | 238,7 |
| | 67.418,0 | 1.335,2 |
| | 109.471,6 | 31.603,6 |

Die Bankdarlehen sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007 entsprechend ihren Fristigkeiten unter den langfristigen bzw. kurzfristigen Schulden ausgewiesen.

Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Bei den Bankdarlehen handelt es sich um festverzinsliche sowie variabel verzinsliche Darlehen mit einer Laufzeit bis zu zehn Jahren. Die durchschnittlichen Zinssätze betragen rund 5,0 % (Vorjahr: 4,8 %). Die Bankdarlehen sind in vollem Umfang grundschuldlich gesichert.

Die Differenz zwischen den bilanzierten Auszahlungsbeträgen (nach Abzug der Transaktionskosten in Form von Bank- und Bearbeitungsgebühren) und den Rückzahlungsbeträgen wird im Wesentlichen linear über die Laufzeit der Darlehen den Bankdarlehen wieder zugeführt. Diese Zuführung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst. Im Geschäftsjahr 2007 wurden T € 150,9 (Vorjahr: T € 19,0) zugeführt.

6.7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Bilanzstichtag in Höhe von T € 5.978,4 (Vorjahr: T € 2.623,7) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen bilanziert, die den beizulegenden Zeitwerten entsprechen.

Die Verbindlichkeiten unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Fristigkeiten wie folgt:

| | Stand | Stand |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
| Langfristig (> 1 Jahr) | 0,0 | 3,1 |
| Kurzfristig (< 1 Jahr) | 5.978,4 | 2.620,6 |
| | 5.978,4 | 2.623,7 |

Im Schwerpunkt beinhalten die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen noch zu leistende Kaufpreiszahlungen im Rahmen der angeschafften Anlageimmobilien (T € 4.903,3), Provisionen und Maklergebühren (T € 395,6), erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen (T € 165,6) sowie noch zu leistende Grunderwerbsteuer (T € 70,0).

6.8. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern sind aufgrund von temporären Differenzen zwischen den Zeitwerten in der IFRS - Konzernbilanz und den entsprechenden Buchwerten in der Steuerbilanz gebildet worden. Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2007 passive latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von T € 7.973,5 (Vorjahr: T € 3.949,4) aus.

Im Einzelnen setzen sich die passiven latenten Steuern wie folgt zusammen:

| | Stand | Stand |
|------------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2007/T€ | 31.12.2006/T€ |
| Anlageimmobilien | 7.458,3 | 3.391,1 |
| Datenbank | 117,3 | 11,4 |
| Anleihen | 397,9 | 546,9 |
| | 7.973,5 | 3.949,4 |

Die passiven latenten Steuern sind in der Konzernbilanz unter den langfristigen Schulden ausgewiesen.

6.9. Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von T € 247,0 (Vorjahr: T € 247,0) betreffen die Gewerbesteuer für das Jahr 2006.

6.10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2007 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von T € 556,1 (Vorjahr: T € 33,6). Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern, der UBS Investment Bank Ltd. und der Boetzelen AG & Co.

KG sowie gegenüber Unternehmen aus der „Boetzelen Gruppe“, die nicht dem Konsolidierungskreis des Konzerns angehören.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Die UBS Investment Bank Ltd. sowie die Boetzelen AG & Co. KG waren zum Bilanzstichtag gleichzeitig Gesellschafterinnen der Konzernmutter.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen bilanziert, die den beizulegenden Zeitwerten entsprechen.

| | 31.12.2007/T€ | 31.12.2006/T€ |
|---|---------------|---------------|
| UBS Investment Bank Ltd., London, | 459,5 | 0,0 |
| Botzelen AG & Co. KG | 73,7 | 13,6 |
| Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG | 22,9 | 20,0 |
| | 556,1 | 33,6 |

Die Verbindlichkeiten sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007 in vollem Umfang den kurzfristigen Schulden zugeordnet.

6.11. Sonstige Verbindlichkeiten

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007 weist die Gesellschaft sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T € 3.887,4 (Vorjahr: T € 3.203,4) aus. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zum Bilanzstichtag im Wesentlichen kurzfristige Verbindlichkeiten. Nur in geringem Umfang (T € 3,2) sind sie den langfristigen Schulden zugeordnet.

| | 31.12.2007 / T€ | 31.12.2006 / T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| Umsatzsteuer | 212,3 | 0,0 |
| Unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Rückstellung | 2.291,9 | 1.775,1 |
| Verbindlichkeiten Anleihezinsen | 1.282,8 | 1.139,3 |
| Noch zu übertragene Anleihen | 32,0 | 285,0 |
| Sonstige | 68,4 | 4,0 |
| | 3.887,4 | 3.203,4 |

Prüfung, Steuerberatungskosten und Gutachter- bzw. Beratungskosten.

Die Verbindlichkeiten Anleihezinsen betreffen Zinsabgrenzungen im Zusammenhang mit den an die Anleihezeichner zu zahlenden Zinsen in 2008 für den Zeitraum 2007/2008.

Des Weiteren bestehen Übertragungsverpflichtungen für gezeichnete Anleihen, die zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Fremdzeichner überschrieben waren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten bilanziert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten unterteilen sich zum Stichtag des Konzernabschlusses in:

Die sonstigen Rückstellungen sind unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, da ihre Restunsicherheiten hinsichtlich der Schätzung der Fälligkeit und Höhe sehr gering sind. Folglich werden sie unter der oben genannten Position erfasst. Sie beinhalten im Schwerpunkt ausstehende Rechnungen hinsichtlich zu zahlender Grunderwerbsteuer für bis zum Bilanzstichtag beurkundete Immobilienkaufverträge sowie Kosten der Jahresabschlusserstellung bzw.

6.12. Leasing

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 gehören 61 Einzelhandelsimmobilien zum Bestand des Konzerns. Sämtliche im Rahmen der Vermietung dieser Immobilien abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in allen Mietverhältnissen. Die Immobilien sind im Konzernabschluss als

Anlageimmobilien unter Anwendung des IAS 40 „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert und bewertet worden. Der Konzern erzielte bis zum 31. Dezember des Geschäftsjahres 2007 nahezu ausschließlich Umsätze aus der Vermietung der Einzelhandelsimmobilien.

Im Rahmen des Operating Leasing waren zum 31. Dezember 2007 Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert von T € 176.695,5 (Vorjahr: T € 56.281,3) langfristig vermietet.

Aus den zum Stichtag des Konzernabschlusses bestehenden Mietverhältnissen wird die Gesellschaft Mindestleasingzahlungen von T € 11.220,0 p.a. (Gesamtjahresnettomiete) vereinnahmen. Die ab-

geschlossenen Mietverträge haben in der Regel eine Mindestlaufzeit von 15 Jahren.

| | 2008 / T€ | 2009 – 2012 / T€ | ab 2013 / T€ |
|----------------------------------|-----------|------------------|--------------|
| künftige Mindestleasingzahlungen | 11.220,0 | 46.472,8 | 114.513,1 |

7. Erläuterungen zur Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

7.1. Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien

Die Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien beinhalten im Schwerpunkt Einnahmen aus der Vermietung der im Bestand des Konzerns befindlichen Einzelhandelsimmobilien. Im Geschäftsjahr 2007 sind Einnahmen in Höhe von T € 6.990,6 (Vorjahr: T € 1.761,7) erzielt worden. Den Einnahmen liegt im Jahr 2007 die Vermietung von 61 Einzelhandelsimmobilien zu Grunde (Vorjahr: 21 Einzelhandelsimmobilien).

Die Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|---|------------------|------------------|
| Mieterträge | 6.829,2 | 1.646,4 |
| Bestandsveränderungen an noch nicht abgerechnete Nebenkosten | 161,4 | 106,7 |
| Sonstige Erlöse | 0,0 | 8,6 |
| | 6.990,6 | 1.761,7 |

Aus den zum Bilanzstichtag bestehenden Mietverhältnissen wird der Konzern zukünftig Mindestleasingzahlungen von T € 11.220,0 p.a. (Gesamtjahresnettomiete) vereinnahmen

7.2. Einnahmen aus Dienstleistungen

Der Konzern erbrachte bis zum 31. März 2007 in geringem Umfang Hausmeistertätigkeiten bzw. Hausverwaltungstätigkeiten. Im Rahmen dieser Tätigkeiten sind Einnahmen in Höhe von T€ 26,6 (Vorjahr: T€ 108,3) erzielt worden. Die Erbringung von Hausmeistertätigkeiten bzw. Hausverwaltungstätigkeiten wurde seitens des Konzerns eingestellt. Des Weiteren erbringt der Konzern Dienstleistungen im Rahmen des Internetauftrittes der Unternehmen der „Boetzelen Gruppe“ sowie im Rahmen von Verwaltungstätigkeiten für Unternehmen der „Boetzelen Gruppe“ (Einnahmen in 2007: T€ 135,3 (Vorjahr: T€ 0,0)).

7.3. Aufwendungen für Dienstleistungen

Den oben dargestellten Einnahmen aus Dienstleistungen stehen Aufwendungen gegenüber, die ausschließlich Personalaufwendungen betreffen. Im Geschäftsjahr 2007 sind Aufwendungen in Höhe von T€ 156,6 (Vorjahr: T€ 118,0) entstanden.

7.4. Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen

Im Zusammenhang mit der Vermietung der Anlageimmobilien sind im Geschäftsjahr 2007 Aufwendungen in Höhe von T€ 706,9 (Vorjahr: T€ 392,1) angefallen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Nebenkosten | 331,2 | 145,6 |
| Kostenpauschale Boetzelen AG & Co. KG | 47,6 | 190,6 |
| Abschreibung | 27,4 | 0,8 |
| Personalaufwendungen | 170,1 | 0,0 |
| Grundsteuer | 105,7 | 25,7 |
| Sonstige Aufwendungen | 24,9 | 29,4 |
| | 706,9 | 392,1 |

Die im Vorjahr unter dieser Position erfassten Abschreibungen bzgl. der Datenbanken erfolgte zum 31. Dezember 2007 unter der Position 7.5.. Ursächlich hierfür ist, dass beide Datenbanken keinen unmittelbaren Bezug zur Vermietungstätigkeit des Konzerns haben. Der separate Ausweis führt zu einer sachgerechteren Darstellung des „Ergebnisses aus der Vermietung von Anlageimmobilien“, welches der Konzern erzielt. Des Weiteren wurden im Vergleich zum Vorjahr die Grundsteuern nicht mehr unter der Position „Sonstige Steuern“ erfasst, sondern sachgerecht unter den betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des „true and fair view“ Grundsatzes ist die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung auch hinsichtlich des Vorjahresausweises angepasst worden.

7.5. Abschreibungen Datenbanken

Die Abschreibungen hinsichtlich der Datenbanken aus den Bereichen Supplier Relationship Management (SRM) sowie Customer Relationship Management (CRM) setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|-----|--------------|-------------|
| SRM | 575,0 | 47,9 |
| CRM | 320,0 | 26,7 |
| | 895,0 | 74,6 |

7.6. Verwaltungsaufwendungen

Unter den Verwaltungsaufwendungen sind alle diejenigen Aufwendungen erfasst worden, die nicht direkt der Vermietung der Einzelhandelsimmobilien zugerechnet werden können, aber in einem mittelbaren Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Im Geschäftsjahr 2007 entstanden Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 1.387,4 (Vorjahr: T€ 1.138,6).

Als Verwaltungsaufwendungen sind erfasst:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|---|----------------|----------------|
| Buchführungskosten | 107,3 | 115,2 |
| Personalaufwand Geschäftsführung / Vorstand | 283,0 | 12,0 |
| Sonstige Personalaufwendungen | 695,7 | 0,0 |
| Kostenpauschale Boetzelen AG & Co. KG | 252,4 | 1.009,5 |
| Sonstige Aufwendungen | 49,0 | 1,9 |
| | 1.387,4 | 1.138,6 |

7.7. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Schwerpunkt um einen Forderungsverzicht in Höhe von T€ 300,0, den die Gesellschafterin der Konzernmutter, die Boetzelen AG & Co. KG gegenüber der Gesellschaft ausgesprochen hat sowie um einen Gewinn aus der Veräußerung von zwei Zinsswaps (T€ 745,0). Diese beiden Forward Zinsswaps in Höhe von insgesamt T€ 100.000,0 hatte der Konzern im Zusammenhang mit einem Kreditrahmenvertrag zwischen dem Konzern und der Corealcredit Bank AG, Frankfurt a.M über insgesamt T€ 128.000,0 abgeschlossen. Beide Zinsswaps wurden noch im Jahr 2007 veräußert.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2007 „Sonstige betriebliche Erträge“ in Höhe von T€ 1.102,5 (Vorjahr: T€ 4.600,3) erzielt. Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres resultieren aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein, den die Gesellschafterin der Konzernmutter, die Boetzelen AG & Co. KG gegenüber der Gesellschaft ausgesprochen hatte. Im Jahr 2007 wurden hieraus Forderungen in Höhe von T€ 2.300,0 fällig und vom Konzern beglichen. Der Ausweis erfolgte unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“.

7.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|--|----------------|--------------|
| Kosten Jahresabschlussstellung und- prüfung | 123,2 | 146,3 |
| Rechts- und Beratungskosten | 588,4 | 96,0 |
| Kosten Börsengang | 1.357,2 | 0,0 |
| Kosten Kapitalerhöhung | 27,0 | 0,0 |
| Bedienung Besserungsschein | 2.300,0 | 0,0 |
| Werbekosten | 112,2 | 136,8 |
| Kosten für nicht durchgeführte Investitionen | 156,7 | 0,0 |
| Miete | 137,9 | 0,0 |
| Aufwendungen aus Kursdifferenzen | 84,4 | 0,0 |
| Erhöhung Einzelwertberichtigungen | 46,2 | 0,0 |
| Sonstige Aufwendungen | 282,6 | 35,1 |
| | 5.215,8 | 414,2 |

Mit schriftlicher Vereinbarung vom 29. Dezember 2006 hat die Gesellschafterin der Konzernmutter, die Boetzelen AG & Co. KG, gegenüber der Gesellschaft einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von T€ 4.600,0 ausgesprochen. Zu dieser Vereinbarung haben die Vertragsparteien Nachträge mit Datum vom 11. Mai 2007 und 14. August 2007 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2007 sind aufgrund der verbesserten Eigenkapitalsituation des Konzerns für 50% des ursprünglichen Betrages (T€ 2.300,0) die Bedingungen für den Forderungsverzicht entfallen. Daher wurden im Jahr 2007 Forderungen in Höhe von T€ 2.300,0 fällig und beglichen.

7.9. Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Sämtliche sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Einzelhandelsimmobilien stellen Anlageimmobilien dar und sind im Konzernabschluss des Konzerns gemäß IAS 40 „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert.

Die Anlageimmobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Modell). Wertveränderungen haben somit Auswirkungen auf das Ergebnis des Konzerns.

Zum Bilanzstichtag umfasste der Bestand an Anlageimmobilien 61 Objekte (Vorjahr: 21 Objekte). Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 erfolgte zum 31. Dezember 2007 eine Zuschreibung zwecks Anpassung an den beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 12.753,9 (Vorjahr: T€ 6.154,0).

Die Entwicklung der Anlageimmobilien wird aus dem den Anhang beigefügten Anlagenspiegel des Konzerns ersichtlich.

7.10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ belief sich im Geschäftsjahr 2007 auf T€ 1.797,8 gegenüber T€ 699,2 des Vorjahres. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007/T€ | 2006/T€ |
|----------------------|----------------|--------------|
| Festgeldzinsen | 1.731,4 | 586,2 |
| Stückzinsen Anleihen | 63,6 | 105,2 |
| Sonstiges | 2,8 | 7,4 |
| | 1.797,8 | 699,2 |

Von den ausgewiesenen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren zum Bilanzstichtag T€ 2,8 (Vorjahr: T€ 0,0) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

7.11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind im Geschäftsjahr 2007 erfasst:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|---|----------------|----------------|
| Anleihezinsen | 3.981,9 | 2.021,1 |
| Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.383,5 | 743,8 |
| Finanzierungskosten | 1.067,7 | 210,2 |
| Sonstiges | 199,0 | 82,0 |
| | 8.632,1 | 3.057,1 |

Von den ausgewiesenen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren zum Bilanzstichtag T€ 730,6 (Vorjahr: T€ 308,2) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

7.12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im vorliegenden Konzernabschluss sowohl die tatsächlich angefallenen Steuern als auch die latenten Steuern erfasst. Im Einzelnen setzt sich die Position wie folgt zusammen:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tatsächliche Steuern | 0,0 | 247,0 |
| Aktive latente Steuern | -1.543,0 | 142,4 |
| Passive latente Steuern | 4.024,1 | 3.036,5 |
| | 2.481,1 | 3.425,9 |

Die Veränderung der aktiven latenten Steuern resultiert aus der Veränderung der steuerlichen Verlustvorträge, welche der Konzern in zukünftigen Perioden im Rahmen der tatsächlichen Steuerermittlung nutzen kann.

Die Zunahme der passiven latenten Steuern beruht im Wesentlichen auf der Bewertung der Anlageimmobilien mit dem beizulegenden Zeitwert und der daraus resultierenden temporären Differenz zur Steuerbilanz. Zum Stichtag des Konzernabschlusses wurden 61 Anlageimmobilien (Vorjahr: 21 Anlageimmobilien) mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen dem effektiven Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS - Konzernabschluss des Konzerns durch Anwendung eines Ertragsteuersatzes von 31,4 % (Vorjahr: 39,8 %) ergibt. Der Steuersatz setzt sich zusammen aus 15,0 % Körperschaftsteuer, 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie 15,6 % (Vorjahr: 18,2 %) Gewerbesteuer.

Der effektive Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

| | 2007 / T€ | 2006 / T€ |
|--|----------------|----------------|
| IFRS - Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern | 5.803,3 | 8.128,9 |
| Erwarteter Ertragsteueraufwand | 1.822,2 | 3.233,3 |
| Gewerbesteureffekte | 557,0 | 193,0 |
| Steuereffekt Reduzierung Verlustvortrag | 872,2 | 0,0 |
| Auswirkungen Steuersatzänderungen | 0,0 | 0,0 |
| Steuereffekt Unternehmensteuerreform 2008 | -767,4 | 0,0 |
| Sonstiges | -2,9 | 0,3 |
| Effektiver Steueraufwand | 2.481,1 | 3.425,9 |
| Effektiver Steuersatz (in %) | 42,75 | 42,14 |

Im Schwerpunkt hat die Reduzierung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu einem effektiven Steuersatz von 42,75 % geführt. Diese Reduzierung beruhte auf Sachverhalte des Jahres 2007. Im vorliegenden IFRS-Konzernabschluss sind die steuerlichen Veränderungen aufgrund der Unternehmensteuerreform 2008 berücksichtigt worden, wodurch es zu einer Anwendung eines Ertragsteuersatzes von 31,4 % kam.

7.13. Sonstige Steuern

Die ausgewiesenen sonstigen Steuern in Höhe von T€ 9,5 (Vorjahr: T€ 0,0) betreffen die nicht abziehbare Vorsteuer sowie die Kfz-Steuer.

8. Sonstige Erläuterungen

Segmentberichterstattung

Die zentrale Tätigkeit des Konzerns im Geschäftsjahr 2007 war der Erwerb und die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien. Aus ihr erzielte der Konzern den überwiegenden Teil der Einnahmen. Nur in geringem Umfang erbrachte der Konzern Dienstleistungen in Form von Verwaltungstätigkeiten für Unternehmen der „Boetzelen Gruppe“ sowie bis zum 31. März 2007 Dienstleistungen aus Hausverwaltungstätigkeiten (unwesentliche Segmente). Die Tätigkeit des Konzerns erstreckt sich ausschließlich auf das Inland. Insofern liegt ein „Ein-Segment-Konzern“ vor.

Finanzrisikomanagement

Der Konzern ist aufgrund seiner Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Hierbei handelt es sich im Schwerpunkt um Kredit-, Liquiditäts- und Zinsrisiken. Der Konzern begegnet diesen finanziellen Risiken mit einem Finanzmanagement, dessen Ziel die Minimierung der Risiken ist.

Aufgrund des Geschäftsmodells liegen die wesentlichen Risiken im Mietausfallrisiko und im Zinsänderungsrisiko. Hieraus resultiert als ein Teil der Unternehmensstrategie folgendes: Ausschließlich Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern und Absicherung der Zinsrisiken durch entsprechende Instrumente.

Kreditrisiken

Das Mietausfallrisiko ist begrenzt durch die langfristigen Mietverträge mit besonders bonitätsstarken Mietern aus der Lebensmitteleinzelhandelsbranche.

Des Weiteren reduziert der Konzern das Mietausfallrisiko durch den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien auf der Grundlage konkret definierter Investitionskriterien.

Finanztransaktionen und der Abschluss derivativer Finanzinstrumente erfolgen mit bonitätsstarken Banken. Die liquiden Mittel aus den Emissionen der Anleihen werden durch Treuhänder verwaltet. Wesentliche Risiken aus Finanztransaktionen mit Banken bestehen darin, dass bei einer vorzeitigen Ablösung der Kreditverbindlichkeiten z.B. bei einem Verkauf von Teilportfolien Zinsswapvereinbarungen eventuell aufgelöst werden müssten. Sollte bei Verkauf der aktuelle Marktzins niedriger sein als der Swapsatz, würde daraus ein Verlust resultieren.

Liquiditätsrisiken

Die Boetzelen Real Estate AG verfügt über eine integrierte Liquiditäts- und Ergebnisplanung. Es existiert sowohl eine zwei Jahresplanung als auch eine Quartalsplanung. Die Quartalsplanung wird mit den Ist-Ergebnissen abgeglichen und rollierend angepasst. Die Kaufpreiszahlungen werden in einer „Marktliste“ erfasst. Damit verknüpft ist eine Finanzierungsdatenbank. Mit diesen Tools werden alle kontrahierten Märkte erfasst nach Kaufpreiszahlungen in Höhe und Zeitpunkt und mit den bestehenden Kreditlinien verbunden. Diese Informationen laufen wiederum in die Liquiditätsplanung ein. Die Gesellschaft ist der Meinung, dass Sie mit den entsprechenden Tools über ein ausreichendes Risikomanagementsystem verfügt.

Für sämtliche 100 Märkte, die bislang kontrahiert sind, besteht bereits zum Bilanzstichtag die Finanzierung. Alle noch ausstehenden Kaufpreiszahlungen können mit der bestehenden Kreditlinie bei der Corealcredit Bank finanziert werden. Ein Risiko besteht darin, dass die Corealcredit Bank die bestehende Kreditlinie Ende 2008 nicht verlängert. Dadurch, dass für diese Kreditlinie allerdings schon zwei Forward Zinsswaps über insgesamt T € 100.000,0 mit der Corealcredit Bank abgeschlossen wurden, ist davon auszugehen, dass die Ankaufslinie in einen langfristigen Kredit umgewandelt wird.

Das Cash Management wird zentral über die Boetzel Real Estate AG geführt. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel. Die liquiden Mittel werden ausschließlich in Form von Tages- und Monatsgeldern bei bonitätsstarken Banken angelegt.

Zinsrisiken

Zinsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich insbesondere auf die Zinsaufwendungen aus. Bei dem Konzern bestehen zum Bilanzstichtag festverzinsliche Bankverbindlichkeiten (T € 43.341,0), mit Laufzeiten bis zu den Jahren 2015 bis 2017 sowie variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten (T € 65.769,0), die kurzfristig sind und somit den Auswirkungen von Zinsschwankungen unterliegen.

Das Zinsänderungsrisiko wurde zum einen begrenzt durch langlaufende Anleihen und Darlehen. Zum anderen wurden für die mit der Corealcredit Bank vereinbarte Kreditlinie in Höhe von T € 128.000,0 zwei Zinsswaps über insgesamt T € 100.000,0 mit einer Laufzeit von 5 bzw. 7 Jahre abgeschlossen. Im Februar 2008 hat die Boetzel Real Estate AG umfangreiche Kreditzusagen bzw. Kreditgenehmigungen von der BerlinHyp erhalten. Zum einen wurde von der BerlinHyp die Umwandlung einer bestehenden Ankaufslinie in Höhe von T € 75.000,0 in eine langfristige Kreditlinie über sieben Jahre genehmigt. Zur Zinsabsicherung des Kredits wurde ein Zinssatzswap über € 75 Mio. mit Anfangsdatum 31. März 2008, einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Festzinssatz von 4,07 % mit der BerlinHyp abgeschlossen. Ferner wurde von der BerlinHyp eine neue Ankaufslinie über € 50 Mio. genehmigt.

Angaben zur Konzern - Kapitalflussrechnung

Die Konzern - Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cash Flow aus Investitionstätigkeit und Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Die Ermittlung des Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelbestand beinhaltet nur das in der Bilanz ausgewiesene Barvermögen.

Im Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die nicht zahlungswirksamen operativen Aufwendungen und Erträge sowie die Zuschreibung auf die Anlageimmobilien (T € 11.648,9), die Veränderung der latenten Steuern (T € 2.481,1), der erfolgswirksame Forderungsverzicht (T € 300,0) sowie die Bedienung des Besserungsscheins (T € 2.300,0) eliminiert. Er enthält Zinsen in Höhe von T € 8.632,1.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen in die Anlageimmobilien.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Einzahlungen aufgrund von Eigenkapitalzuführungen, aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von Bankdarlehen sowie Auszahlungen für den Rückkauf von Anleihen.

Nicht abgebildet wurde die Erhöhung der Kapitalrücklage durch einen Forderungsverzicht in Höhe von T € 600,0, da dieser Vorgang eine nicht zahlungswirksame Transaktion darstellt.

Insgesamt schließt die Konzern – Kapitalflussrechnung mit einem Finanzmittelbestand (Barvermögen) zum 31. Dezember 2007 in Höhe von T € 33.787,4 ab.

Im Einzelnen verweisen wir auf die Konzern - Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2007 der Gesellschaft nach IFRS.

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Bezüglich der Veränderungen der einzelnen Eigenkapitalpositionen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2007 der Gesellschaft.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag T € 48.428,3 (31. Dezember 2006: T € 6.606,1).

Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahe stehenden Unternehmen des Konzerns zählen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht. Des Weiteren zählen diejenigen Unternehmen zu den nahe stehenden Unternehmen, auf die der Vorstand der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen zählt der Vorstand und der Aufsichtsrat einschließlich ihrer nahen Familienangehörigen.

Zu den nahe stehenden Unternehmen des Konzerns zählen zum 31. Dezember 2007:

- Boetzelen AG,
- Boetzelen AG & Co. KG,
- Boetzelen Hypothekenmanagement AG,
- Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG,
- BOETZELEN Haus- und Vermögensverwaltung GmbH,
- BOETZELEN Grundbesitz OHG,
- Boetzelen Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
- Wertheim & Co. Inc.,

- Ferdinand Roselt Vermögensverwaltung GmbH,
- Boetzelen Property Securitisation GmbH,
- RheinMainCapital 1 GmbH,
- RheinMainCapital 2 GmbH,
- RheinMainCapital 3 GmbH,
- RheinMainCapital 4 GmbH,
- RheinMainCapital 5 GmbH,
- RheinMainCapital 6 GmbH,
- RheinMainCapital 7 GmbH,
- RheinMainCapital Holding GmbH,
- RheinMainCapital 7 Aquisition GmbH & Co. KG sowie
- UBS Investment Bank Ltd., sowie die UBS AG, Schweiz und deren Töchter

Anteilsbesitz des Vorstandes und dem Vorstand nahe stehende Personen

Aus dem Vorstand der Gesellschaft hält Herr Dusan R. Rajcic zum 31. Dezember 2007 unmittelbar bzw. mittelbar an den oben genannten nahe stehenden Unternehmen folgende Anteile:

- Ferdinand Roselt Vermögensverwaltung GmbH (unmittelbar 100%),
- Boetzelen AG (mittelbar 100%),
- Boetzelen AG & Co. KG (unmittelbar 100% als alleiniger Kommanditist),
- Boetzelen Hypothekenmanagement AG (unmittelbar 100%),
- Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG (mittelbar 92,05% über die Boetzelen AG & Co. KG, die Wertheim & Co. Inc. sowie die Boetzelen Verwaltungsgesellschaft mbH),
- BOETZELEN Haus- und Vermögensverwaltung GmbH (mittelbar 100% über die Boetzelen AG),
- BOETZELEN Grundbesitz OHG (mittelbar 92,05% über die Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG),
- Boetzelen Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (unmittelbar 100%),
- Wertheim & Co. Inc. (unmittelbar 100%),
- Boetzelen Property Securitisation GmbH (mittelbar

- 100% über die Boetzelen AG),
- RheinMainCapital Holding GmbH (mittelbar 100% über die Boetzelen AG & Co. KG),
- RheinMainCapital 1 GmbH (mittelbar 100% über die RheinMainCapital Holding GmbH),
- RheinMainCapital 2 GmbH (mittelbar 100% über die RheinMainCapital Holding GmbH),
- RheinMainCapital 3 GmbH (mittelbar 100% über die RheinMainCapital Holding GmbH),
- RheinMainCapital 4 GmbH (mittelbar 100% über die RheinMainCapital Holding GmbH),
- RheinMainCapital 5 GmbH (mittelbar 100% über die RheinMainCapital Holding GmbH),
- RheinMainCapital 6 GmbH (mittelbar 100% über die RheinMainCapital Holding GmbH),
- RheinMainCapital 7 GmbH (mittelbar 94% über die Boetzelen AG) sowie
- RheinMainCapital 7 Aquisition GmbH & Co. KG (unmittelbar 99,47% sowie mittelbar 0,53% über die RheinMainCapital Holding GmbH).

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen dem Konzern und den nahe stehenden Unternehmen bzw. Personen

Zwischen dem Konzern und den nahe stehenden Unternehmen bzw. Personen bestanden im Geschäftsjahr 2007 folgende Verträge bzw. Geschäftsvorfälle:

- Beschluss/Vereinbarung mit der Boetzelen AG & Co. KG über die Erhöhung der Kapitalrücklage um T € 600,0,
- Vertrag über die Verrechnung von Forderungen mit der Boetzelen AG & Co. KG,
- Vertrag über einen Forderungsverzicht mit der Boetzelen AG & Co. KG (T € 300,0),
- Erwerb von Anleihen von der Boetzelen AG & Co. KG (T € 4.011,0),
- Darlehensvertrag mit der Boetzelen AG & Co. KG,
- Geschäftsbeziehung mit der Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG über die Erbringung von Hausverwaltungstätigkeiten (T € 26,6) (beendet am 31. März 2007),
- Dienstleistungsvertrag mit der Boetzelen AG & Co. KG über die Abnahme von Objekten (beendet am 31. März 2007),
- Vertrag über einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein mit der Boetzelen AG & Co. KG (T € 4.600,0),
- Mietvertrag mit der Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG,
- Dienstleistungsvertrag mit der Boetzelen AG & Co. KG über den Ankauf von Objekten (beendet am 31. März 2007),
- Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Boetzelen AG & Co. KG (T € 300,0) (beendet am 31. März 2007),
- Verträge über die Vorstandstätigkeit mit Herrn Dusan R. Rajcic, Herrn Volker Kempf und Herrn Karl F. Hunold,
- Geschäftsbeziehung mit Herrn Dusan R. Rajcic über die Verwaltung der Privatobjekte in geringem Umfang (T € 0,7) (beendet am 31. März 2007),
- Vertrag mit dem Mitglied des Aufsichtsrates (bis 19. Dezember 2007) der Boetzelen Hypothekenmanagement AG als Komplementärin der Boetzelen AG & Co. KG, Herrn Steuerberater Ralf Weller, über die Erbringung von Steuerberatungsleistungen (T € 114,8),
- Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung von der Boetzelen AG & Co. KG (T € 29,4),
- Vereinbarung mit der Boetzelen AG & Co. KG über die Erbringung von Verwaltungsleistungen (T € 128,7),
- Vereinbarung mit UBS Investment Bank Ltd. über die Erbringung von Finanzberatungen und sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der geplanten Börseneinführung der Boetzelen Real Estate AG (T € 446,0).

Vorstand und Aufsichtsrat der Boetzelen Real Estate AG

Zum Vorstand der Konzernmutter gehören Herr Dusan R. Rajcic (Vorstandsvorsitzender), Herr Volker Kempf (Vorstand Finanzen und Controlling) sowie Herr Karl F. Hunold (Vorstand operatives Geschäft). Die Vorstandsvergütung betrug im Geschäftsjahr 2007 T € 283,0 (einschließlich Geschäftsführervergütung bis zum Formwechsel in Höhe von T € 3,0) (Vorjahr: T € 12,0).

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2007:

Herr Martin Kölsch (Vorsitzender) (ab 11.5.2007),
Herr Ulrich Voigt (ab 11.5.2007),
Herr Dr. Alexander Loos (ab 11.5.2007),
Frau Johanna Overbeck (Vorsitzende) (bis 11.5.2007),
Frau Berit Pauels (stellvertretende Vorsitzende) (bis 11.5.2007),
Herr Jochen Behrens (bis 11.5.2007).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse, die für die Beurteilung der Finanzlage des Konzerns von Bedeutung sind, haben sich zum 31. Dezember 2007 nicht ergeben.

Mit schriftlicher Vereinbarung vom 29. Dezember 2006 hat die Gesellschafterin der Konzernmutter, die Boetzelen AG & Co. KG, gegenüber der Gesellschaft einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von T € 4.600,0 ausgesprochen. Zu dieser Vereinbarung haben die Vertragsparteien Nachträge mit Datum vom 11. Mai 2007 und 14. August 2007 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2007 sind aufgrund der verbesserten Eigenkapitalsituation des Konzerns für 50% des ursprünglichen Betrages (T € 2.300,0) die Bedingungen für den Forderungsverzicht entfal-

len. Daher wurden im 3. Quartal 2007 Forderungen in Höhe von T € 2.300,0 fällig und beglichen. Für die verbleibenden 50% des Forderungsverzichts sind die Voraussetzungen des Besserungsscheines zum 31. Dezember 2007 nicht eingetreten. Im Geschäftsjahr 2008 bzw. in den sich daran anschließenden Geschäftsjahren können bei Eintritt der Bedingungen des Besserungsscheines die Restforderungen fällig werden.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2007 aus Leasingverträgen (PKW's und Kopierer) in folgender Höhe:

| 2008/T€ | 2009 – 2012/T€ | ab 2013/T€ |
|---------|----------------|------------|
| 65,4 | 97,1 | 11,7 |

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2007 beschäftigte der Konzern 12 Arbeitnehmer und 3 Vorstandsmitglieder. Der Personalaufwand betrug insgesamt T € 978,7 (Vorjahr: T € 136,2).

Die operativen Tätigkeiten des Konzerns wie der Erwerb, die Verwaltung und die Vermietung der Einzelhandelsimmobilien sowie die Emission der Anleihen erbringt der Konzern seit dem 1. April 2007 mittels eigenem Personal (bis zum 31. März 2007 im Schwerpunkt mittels Dienstleistungsverträge mit der Boetzelen AG & Co. KG).

Ereignisse nach dem Stichtag des Konzernabschlusses

Bis zum 31. Dezember 2007 hat die Boetzelen Real Estate AG 100 Einzelhandelsimmobilien kontrahiert. Davon wird bei 39 Immobilien der Übergang auf den Konzern nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2007 erfolgen. Das Investitionsvolumen für diese Immobilien beträgt € 126,0 Mio.

Zu Beginn des Jahres 2008 erfolgte eine Finanzierungszusage der Berliner Hyp über ein Kreditvolumen von T € 125.000,0.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Kreditrahmenvertrag mit der Corealcredit Bank AG, Frankfurt a.M., hat der Konzern zwecks Zinsabsicherung zwei weitere Zinssatzswaps abgeschlossen.

Sonstige Angaben

Die Konzernmutter, die Boetzelen Real Estate AG, nimmt durch die von ihr ausgegebenen Anleihen einen organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz (WPHG) in Anspruch.

Die Honorare für Abschlussprüfer beliefen sich im Geschäftsjahr 2007 auf:

| | 2007 / T€ |
|-------------------------------------|------------------|
| Jahres- und Konzernabschlussprüfung | 256,3 |
| Steuerberatung | 57,6 |
| Sonstige Bestätigungsleistungen | 265,8 |
| | 579,7 |

Erklärung des Vorstandes der Boetzel Real Estate AG

Der Vorstand der Boetzel Real Estate AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des IFRS – Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2007.

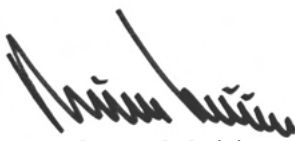
Der IFRS – Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen am Abschlussstichtag gültigen, vom IASB formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der vom International Financial Reporting Committee (IFRIC) herausgegebenen Interpretationen erstellt. Der IFRS – Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 der Boetzel Real Estate AG wurde am 3. März 2008 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung freigegeben.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

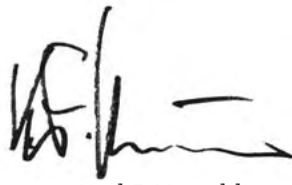
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernberichterstattung der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so dargestellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Düsseldorf, den 3. März 2008

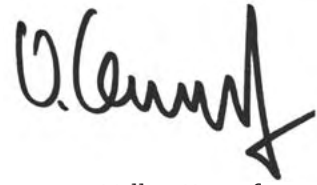
Der Vorstand



Dusan R. Rajcic
(Vorstandsvorsitzender)



Karl F. Hunold
(CIO)



Volker Kempf
(CFO)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 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 der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf, 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.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Düsseldorf, den 3. März 2008
WBW Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für
Bau- und Wohnungswirtschaft Holup KG

gez. Hans Reiner Klein gez. Boris Holup
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber:

Boetzelen Real Estate AG
Kaiserswerther Str. 109
40476 Düsseldorf
Telefon + 49 (0) 211 49 17 3 0
Fax + 49 (0) 211 49 17 33 0
E-Mail: info@boetzelen.de

www.boetzelen.de

Bildnachweis:

Photodisc
Corbis
IFA Bilderteam

Gestaltung, Layout:

Boros, Wuppertal
www.boros.de

Druck:

BRB Druckservice, Düsseldorf

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Thomas Henke
Investor Relations
Tel. +49 (0) 211 49 17 318
E-Mail: investor@boetzelen.de

Boetzelen Real Estate AG
Kaiserswerther Straße 109 · 40476 Düsseldorf
Tel +49 (0)211 4 91 73-0 · Fax +49 (0)211 4 91 73-30
info@boetzelen.de · www.boetzelen.de