



Jahreseinzelschluss zum 31.12.2008
der Boetzelen Real Estate AG

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2008

der

Boetzelen Real Estate AG
Düsseldorf

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Jahr 2008 war geprägt von der weltweiten Finanz- und Kreditkrise. Die Hoffnungen, dass sich die Krise im Finanz- und Bankensektor nicht auf die Realwirtschaft auswirken wird, haben sich nicht erfüllt. Das vom ifo World Economic Survey erhobene Weltwirtschaftsklima ist im vierten Quartal 2008 auf den niedrigsten Stand seit mehr als 20 Jahren gesunken. Nach einem Zwischenhoch in der ersten Jahreshälfte 2008 ist die Konjunktur auch in Deutschland deutlich abwärts gerichtet. Nur wegen eines überraschend kräftigen ersten Quartals in 2008 nahm das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2008 noch um 1,7% zu.

Die konjunkturelle Abschwächung macht sich mittlerweile in allen Bereichen der deutschen Wirtschaft bemerkbar. Die Exporte sinken seit dem Frühjahr 2008 in einem zunehmenden Maße. Hier wird die weltweite Konjunkturschwäche deutlich sichtbar, weil die Nachfrage nach Investitionsgütern zurückgeht, die im deutschen Exportsortiment dominant sind. Die Ausrüstungsinvestitionen sind zwischenzeitlich ebenfalls rückläufig. Der private Konsum hat sich gegenüber den ursprünglichen Prognosen in 2008 nicht gesteigert. Die bis zum Herbst 2008 ansteigenden Energie- und Kraftstoffpreise sowie die Teuerung bei Lebensmitteln haben die Kaufkraft geschmälert. Die binnenwirtschaftlichen Impulse blieben daher im Jahr 2008 aus.

Für das Jahr 2009 gibt es für die deutsche Konjunktur keinen Optimismus. So wurden in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Prognosen für 2009 von führenden Wirtschaftsforschern stetig nach unten angepasst. Die aktuelle Konjunkturprognose vom ifo-Institut geht zwischenzeitlich von einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts in 2009 von 2,2% aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht für Deutschland noch von einer Stagnation für das Jahr 2009 aus, wobei die Abwärtsrisiken nach den Gutachtern überwiegen. Die Rezession wird in 2009 voraussichtlich alle Bereiche der deutschen Wirtschaft erfassen. Nach den Prognosen des ifo-Instituts ist frühestens im Jahr 2010 mit dem allmählichen Abebben der Finanzkrise und der leichten Besserung des internationalen Umfelds eine Stabilisierung zu erwarten.

1.2. Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland

Die Branchensituation auf dem deutschen Immobilienmarkt hat sich im vergangenen Jahr im Vergleich zum Rekordjahr 2007 deutlich verschlechtert. Nach Jones Lang LaSalle ist in 2008 deutschlandweit das registrierte Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien mit rd. EUR 19,7 Mrd. um 64% gegenüber dem Jahr 2007 eingebrochen. Vor allem das letzte Quartal 2008 war mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,2 Mrd. außergewöhnlich schwach. Zu begründen ist nach Jones Lang LaSalle das rückläufige Transaktionsvolumen im wesentlichen durch die anhaltende Finanz- und Bankenkrise und durch die zwischenzeitlich auch konjunkturell und nachfragebedingten Rückgänge auf den Vermietungsmärkten.

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestoren haben sich dadurch dramatisch verändert. Der Zugang zu Fremdkapital hat sich in 2008 stetig verschlechtert. Zudem sind die Konditionen für Bankfinanzierungen deutlich gestiegen, so dass sich viele Investitionen auf Grund der gestiegenen Refinanzierungskosten nicht mehr rechneten. Die Situation hat dazu geführt, dass Käufer auf fallende Immobilienpreise spekulieren, Verkäufer aber nicht bereit sind, zu einem wesentlich niedrigeren Preis zu verkaufen, da sie dadurch auf dem derzeitigen Niveau oftmals Verluste realisieren.

So ist die Nachfrage nach Büroimmobilien in 2008 nach Jones Lang LaSalle mit einem Rückgang von rd. 77% gegenüber dem Vorjahr am stärksten angebrochen. Einzelhandelsimmobilien verzeichneten demgegenüber einen Rückgang um lediglich rd. 31%, wobei die Arcandor-Transaktion im ersten Quartal 2008 mit einem Volumen von rd. EUR 2,2 Mrd. einen größeren Rückgang verhindert hat.

Gemäß Jones Lang LaSalle fokussierte sich das Investmentgeschehen in 2008 verstärkt auf risikoarme Objekte mit lang laufenden Mietverträgen, einer hervorragenden Ausstattungsqualität sowie bonitätsstarken Mietern. Daraus resultiert, dass in 2008 nur noch rd. 10% der Investments auf opportunistische Engagements entfielen und rd. 63% auf sogenannte core-Immobilien. Der Fokus lag dabei eindeutig auf Einzelobjekten. Die Portfoliotransaktionen machten in 2008 gerade noch einen Wert von rd. EUR 8,0 Mrd. aus (Vorjahr: EUR 34 Mrd.).

Für das Jahr 2009 ist auf Grund der negativen Rahmenbedingungen keine wesentliche Besserung zu erwarten. Entscheidend für eine Entspannung auf den Investmentmärkten ist die Entwicklung der Banken und damit der Kreditversorgung. Sobald die Banken wieder bereit bzw. in der Lage sind, Kredite zu akzeptablen Konditionen zur Verfügung zu stellen, werden zumindest eigenkapitalstarke Investoren verstärkt auf den Markt treten, da sich zwischenzeitlich auf vielen Segmenten mit einem Preisrückgang von bis zu 15% attraktive Renditen erzielen lassen. Aus Sicht von Jones Lang LaSalle könnten sich in der zweiten Jahreshälfte 2009 wieder vermehrt Einstiegsmöglichkeiten für eigenkapitalstarke Investoren ergeben.

1.3. Marktumfeld

Die Boetzelen Real Estate AG 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.

Nachfrageseite

Die veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich auch auf das Marktumfeld für Einzelhandelsimmobilien ausgewirkt. In 2007 bestand noch ein hohes Interesse an deutschen Einzelhandelsimmobilien vor allem von internationalen Investorengruppen. Die Nachfrage von diesen Investoren war in 2008 deutlich rückläufig. Da sich auch für deutsche Investoren der Zugang zu Fremdkapital verschlechtert hat, hat sich die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien insgesamt signifikant abgeschwächt.

Auf der Vermietungsseite ist nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Fachmärkten an attraktiven Standorten mit ausreichenden Parkflächen zu verzeichnen. Insbesondere Anbieter im Discountsegment und Drogeristen haben ein starkes Interesse an frequentierten Standorten mit einer genügenden Anzahl von Parkplätzen. Der bereits in 2007 prognostizierte Trend hin zu Fachmarktzentren verbunden mit einer zunehmenden Substitution von älteren Märkten – meist in innerstädtischen Lagen mit Verkaufsflächen unter 700 qm und keinen oder geringen Parkmöglichkeiten – ist ungebrochen und hat auch in 2008 für ein konstantes Nachfrage- und Mietniveau gesorgt.

Angebotsseite

Die Angebotsseite hat sich in 2008 deutlich verschoben. In 2007 wurde das Angebot an Fachmärkten und Fachmarktzentren noch dominiert von Projektentwicklern, die entweder Projekte oder Märkte im Bau angeboten haben und von Einzelhändlern, die sich von Bestandsimmobilien vor allem im Rahmen von Portfoliotransaktionen (z.B. LIDL) getrennt haben. Auf Grund der in 2007 noch hohen Nachfrage auf Investorensseite haben sich für die Verkäufer die Verkaufsbedingungen attraktiv dargestellt. In 2008 ist das Angebot dieser Verkäufergruppen auf Grund fallender Preise und zunehmender Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung deutlich zurückgegangen.

Demgegenüber ist das Angebot vor allem von kleineren und größeren Bestandsportfolien deutlich angestiegen. Hierbei handelt es sich oftmals um Portfolien, die in den Jahren 2004 bis 2007 von opportunistisch aufgestellten Investoren, d.h. Investoren, die rein auf Preissteigerungen spekulieren, aufgebaut wurden und auf Grund der in 2008 zunehmend negativen Rahmenbedingungen wieder verkauft werden sollten. Ebenso ist zu vermuten, dass zahlreiche Investoren auf Grund des hohen Fremdkapitalhebels zunehmend in Finanzierungsschwierigkeiten geraten und daher sich von Bestandsimmobilien gezwungenermaßen trennen müssen.

Auf Grund des weiterhin hohen Angebots und der stark rückläufigen Nachfrage zeigt sich für 2008 eine deutlich veränderte Marktsituation als noch im Jahr 2007. Durch die unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen den noch potentiell verbliebenen Käufergruppen und Verkäufern ist der Transaktionsmarkt in weiten Teilen eingebrochen. Daraus resultieren die Vorgangs schon erwähnten beachtlichen Rückgänge im Tran-

saktionsvolumen in 2008. Realistische Marktpreise können vor dem Hintergrund, dass spätestens ab der zweiten Jahreshälfte 2008 quasi keine relevanten Markttransaktionen mehr stattgefunden haben, nicht mehr abgeleitet werden.

Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Nachfrageschwäche solange noch anhalten wird, wie der Zugang zu Fremdkapital versperrt ist bzw. die überdurchschnittlich hohen Finanzierungskosten und Margenzuschläge von Banken die Nettorendite aus Investorensicht nicht ausreichend ist. Bislang zeigt sich, dass trotz eines deutlichen Zinsrückgangs die Nachfrage nicht signifikant angestiegen ist. Es ist daher zu vermuten, dass derzeit die üblichen Mechanismen außer Kraft gesetzt sind und die Kapitalversorgung für Immobilieninvestitionen (Eigen- und Fremdkapital) unterbrochen ist. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich die aktuelle Marktsituation kurzfristig nicht wesentlich verbessern wird. Allerdings besteht eine berechtigte Hoffnung, dass bei einer Normalisierung der Finanzwirtschaft und einem weiterhin allgemein niedrigen Zinsniveau die Nachfrage nach attraktiven Immobilieninvestitionen wieder deutlich steigen wird.

Auf Grund der derzeitigen Marktverwerfungen und der schwierigen Finanzierungsbedingungen geht die Gesellschaft davon aus, dass auf der Angebotsseite vor allem auf Seiten der Projektentwickler, die eine bedeutende Stellung, was die Erschließung neuer Standorte anbetrifft einnehmen, die Realisierung neuer Projekte deutlich zurückgehen wird. Daraus ist zu schließen, dass das Angebot von Neustandorten auf absehbare Zeit deutlich niedriger ausfallen wird als in den letzten Jahren. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage des Einzelhandels nach Fachmärkten und Fachmarktzentren auch weiterhin stabile Mieten und nahezu ein Vollvermietungsstand erreicht werden kann.

1.4. Unternehmensstrategie

Vor dem Hintergrund der sich massiv verschlechternden Rahmenbedingungen hat der Vorstand der Gesellschaft im Jahr 2008 die Unternehmensstrategie an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Während noch im Jahr 2007 die Weichen auf weiteres Wachstum gestellt wurden, hat die Gesellschaft zwischenzeitlich ihr Geschäftsmodell auf die reine Bestandsverwaltung des eigenen Immobilienbestands hin angepasst.

Der Vorstand der Gesellschaft vertritt die Meinung, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Marktunsicherheiten, das Vorhalten von personellen Kapazitäten für weiteres Wachstum nicht vertretbar ist. Da die zeitliche Dimension für eine Trendwende im Markt nicht abgeschätzt werden kann, hat die Gesellschaft beschlossen, die ursprünglichen Pläne für einen Börsengang als deutscher REIT bis auf weiteres zurückzustellen. Auch die in 2008 geführten Gespräche mit neuen Finanzierungs- und Eigenkapitalpartnern haben gezeigt, dass die Aufnahme neuer Finanzmittel für weiteres Wachstum nur zu extrem schlechten Konditionen möglich wäre, so dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht diese Optionen nicht vertretbar waren und daher zurückgestellt wurden.

In der zweiten Jahreshälfte 2008 haben wir uns daher entschieden, die Boetzelen Real Estate AG vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds als reinen Bestandshalter von Einzelhandelsimmobilien aufzustellen und durch die Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen die Gesellschaft auf ein sicheres Fundament für die unsicheren Zeiten zu stellen. Mittel- bis langfristig beabsichtigt die Gesellschaft, das Portfolio in einem verbesserten Marktumfeld zu veräußern und dadurch die bis dahin entstandenen stillen Reserven zu realisieren.

Vertragliche Rückabwicklung von kontrahierten Objekten

In 2008 hat die Gesellschaft umfangreich von ihren vertraglichen Rechten Gebrauch gemacht und Kaufverträge von bereits in 2006 und 2007 kontrahierten Objekten rückabgewickelt. Dadurch hat sich der kontrahierte Bestand der Gesellschaft gegenüber dem ursprünglichen Stand von Anfang 2008 von 100 auf 90 Objekte zum Jahresende 2008 reduziert. Somit konnte erreicht werden, dass sich die Zinsbelastungen in Zukunft nicht noch weiter erhöhen und sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft weiter reduziert. Zudem konnten weitere drohende Wertberichtigungen auf Grund der veränderten Marktlage verhindert werden. Der Aufwand aus der Rückabwicklung belief sich in 2008 auf rd. EUR 0,67 Mio.

Einstellung von Neuakquisitionen und neuen Projekten

Auf Grund der sich stetig verschlechternden Finanzierungs- und Marktbedingungen in 2008 haben wir uns frühzeitig dazu entschlossen, keine weiteren Neuakquisitionen mehr zu tätigen. Während im ersten Halbjahr 2008 noch drei Objekte neu beurkundet wurden, wurden im zweiten Halbjahr 2008 keine neuen Beurkundungen mehr durchgeführt.

Ebenso haben wir frühzeitig beschlossen, die Unternehmensstrategie dahingehend anzupassen, dass keine eigenen Projektentwicklungen wie ursprünglich geplant durchgeführt wurden. Hier waren uns die Entwicklungsrisiken zu hoch, so dass wir diese erst Ende 2007 begonnene Geschäftsaktivität Mitte 2008 wieder eingestellt haben. Da die

bis dahin geplanten Projekt- und Weiterentwicklung nicht umgesetzt wurden, sind der Gesellschaft hieraus auch keine negativen Effekte entstanden.

Sicherung der langfristigen Finanzierung

Ein wesentliches strategisches Ziel war es in 2008 die langfristige Finanzierung unserer Objekte sicherzustellen. Hierbei standen zwei wesentliche Ziele im Vordergrund. Zum einen sämtliche kontrahierten Objekte und deren Finanzierung durch unwiderrufliche Bankzusagen abzusichern und gleichzeitig unsere gesamten Finanzverbindlichkeiten gegenüber Zinsänderungen abzusichern. Beide Ziele konnten erfolgreich umgesetzt werden. Zum einen sind alle Objekte zum 31.12.2008 mit erstrangigen Bankdarlehen finanziert. Bis auf ein Darlehen der Corealcredit Bank AG (EUR 43,57 Mio. Inanspruchnahme zum 31.12.2008) sind alle Darlehenszusagen langfristig mit einer Laufzeit zwischen 7 und 10 Jahren. Die Gesellschaft ist daher vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktturbulenzen an den Kreditmärkten sehr gut aufgestellt. Zur Absicherung vor Marktzinsschwankungen hat die Gesellschaft zudem ihre gesamten Darlehen langfristig entweder durch Festzinssätze oder durch den Abschluss von Zinssatzswaps mit einer Laufzeit von 7 Jahren abgesichert. Die Gesellschaft verfolgt damit eine konservative und risikoscheue Strategie, da sämtliche Zinsunsicherheiten damit langfristig ausgeschaltet sind.

Anpassung der operativen Strukturen

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft zu einem reinen Bestandshalter mussten die operativen Strukturen angepasst werden. So haben wir uns Mitte 2008 von allen Mitarbeitern, die für die Neuaquisition und Projektentwicklung verantwortlich waren, getrennt. Ferner wurden weitere Personalanpassungen in der Verwaltung vorgenommen, so dass sich der Personalbestand (inkl. Vorstand) zum 31.12.2008 auf 10 Mitarbeiter (Vorjahr: 15 Mitarbeiter) reduziert hat. Die Personalreduzierung erfolgte ohne dass dafür bedeutende Aufwendungen angefallen sind.

Der Vorstand hat sich durch das Ausscheiden von Herrn Dusan R. Rajcic im November 2008 von drei auf zwei Mitglieder verkleinert. Das Ausscheiden von Herrn Rajcic erfolgte mit sofortiger Wirkung und ohne weitere Belastungen.

Der Vorstand wird sich zum 01.04.2009 durch das Ausscheiden von Herrn Volker Kempf nochmals verkleinern. Der Vorstand ist der Meinung, dass durch die beschlossenen und zum Großteil umgesetzten Personalanpassungen die Gesellschaft als Bestandshalter über eine angemessene Personalstruktur verfügt.

Allgemeine Kosteneinsparungen

Über die reinen Personalanpassungen und die damit direkt und indirekt verbundenen zukünftigen Einsparungen haben wir auch die allgemeinen Kostenbereiche einer kritischen Prüfung unterzogen. Durch den Personalrückgang hat sich ein deutlich geringerer Raumbedarf ergeben. Die Gesellschaft hat daher Ende 2008 beschlossen, den Verwaltungssitz von Düsseldorf nach Köln zu verlegen, da damit die Anmietung deutlich kleinerer Büroflächen ermöglicht wurde und zudem eine geringere Quadratmetermiete vereinbart werden konnte. Durch den Umzug, der zwischenzeitlich vollzogen ist, reduzieren sich die jährlichen Raumkosten um über EUR 100.000. Ferner wurden Maßnahmen für die Reduzierung der Rechts- und Beratungskosten eingeleitet. Durch die Ein-

stellung des Neugeschäfts wird sich dieser Kostenblock bereits in 2009 deutlich reduzieren.

Sicherung der Liquiditätsreserven

Alle beschlossenen und durchgeführten Maßnahmen haben als Ziel, die Liquidität der Gesellschaft zu schonen und zu sichern. Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2008 über EUR 13,36 Mio. liquide Mittel. Der Vorstand vertritt die Meinung, dass in dem aktuellen Marktumfeld ein hoher Liquiditätsbestand eine Sicherheit vor weiteren möglichen Marktverwerfungen bietet. Höchste Priorität hat daher, die Gesellschaft nachhaltig so aufzustellen, dass die Liquiditätsunterdeckung nach Zins- und Tilgung minimiert wird.

Auf Grund der frühzeitig angeleiteten und umfassenden Maßnahmen hat der Vorstand eine solide Basis geschaffen, dass die Gesellschaft auch bei noch wesentlich länger anhaltend negativen Rahmenbedingungen von diesen nicht in Existenz bedrohender Weise getroffen wird.

Die Basis für die Nachhaltigkeit ist aus Sicht des Vorstands durch die in den letzten Jahren verfolgte Investitionspolitik der Gesellschaft gelegt worden. Heute zeigt sich, dass der verfolgte Investitionsansatz richtig war. Die langfristigen Mietverträge mit Ankermietern aus dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass wir keine wesentlichen Mietausfälle oder Leerstände zu verzeichnen haben. Im Gegensatz zu dem z.B. extrem zyklischen Büroimmobilienmarkt, sind die Objekte der Boetzelen Real Estate AG weitaus weniger von der konjunkturellen Krise betroffen. Es zeigt sich, dass gerade der deutsche Lebensmitteleinzelhandel von einem Konsumrückgang weitaus weniger betroffen ist als andere Konsumbereiche. Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft für die im Bestand der Boetzelen Real Estate AG befindlichen Fachmärkte und Fachmarktzentren keine nennenswerten Mietausfälle oder einen steigenden Leerstand.

Der Vorstand vertritt die Meinung, dass mit der konsequenten Umsetzung der eingeleiteten Maßnahmen sehr zeitnah auf die veränderten Marktbedingungen reagiert wurde. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Gesellschaft auch ohne weitere Kapitalzufuhr zunächst als fokussierter Bestandhalter sich sicher durch längere Krisenzeiten bewegen kann. Ein Verkauf von Immobilien ist derzeit nicht geplant. Mittel- bis langfristig ist allerdings beabsichtigt, das Portfolio in einem verbesserten Marktumfeld zu veräußern und so die bis dahin voraussichtlich entstandenen stillen Reserven zu realisieren.

1.5. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2008 war geprägt von strukturellen und organisatorischen Anpassungen der Boetzelen Real Estate AG sowie einem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios durch Akquisitionen, die im Wesentlichen im Jahr 2007 kontrahiert wurden. Auf Grund der negativen Entwicklung im Finanzsektor und der daraus resultierenden branchenspezifischen Entwicklung wurde die Unternehmensstrategie angepasst und die Neuakquisition von Objekten in 2008 weitestgehend eingestellt.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2008 die unternehmensinternen Steuerungssysteme weiter ausgebaut bzw. verfeinert. Im Fokus stand dabei die Liquiditätssteuerung. So wird die Liquiditätsplanung der Gesellschaft monatlich auf Basis der aktuellen Portfolioentwicklung rollierend angepasst. Ferner wurden in 2008 auf Grund der zunehmenden Unsicherheiten auf den Finanzmärkten umfangreiche langfristige Zinsabsicherungen vorgenommen. Diese dienen wiederum der Verbesserung der langfristigen Planbarkeit der Zahlungsströme.

Im Rahmen der sich verschärfenden Finanzkrise hatte die Verlängerung von auslaufenden bzw. kurzfristigen Ankaufslinien in 2008 höchste Priorität. So konnte im März 2008 eine Linie von der BerlinHyp über EUR 75,00 Mio. in ein langfristiges Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 31.03.2015 umgewandelt werden. Eine Ankaufslinie von der Corealcredit Bank AG (Ursprungsbetrag EUR 128,00 Mio.), die im November 2008 fällig wurde, wurde von der Bank zunächst bis zum 30.06.2009 verlängert. Auf Grund der angepassten Unternehmensstrategie konnte der Darlehensbetrag mit der Corealcredit Bank AG auf EUR 51,00 Mio. reduziert werden.

Von dem ursprünglich kontrahierten Bestand zum 31.12.2007 in Höhe von EUR 272,76 Mio. (ohne Kaufpreisnebenkosten) sind 14 Objekte mit einem Nettokaufpreisvolumen von rd. EUR 63 Mio. durch vereinbarte aufschiebende Bedingungen in 2008 nicht realisiert worden. Durch die erfolgte Rückabwicklung von diesen 14 bereits notariell beurkundeten Verträgen ist der Gesellschaft ein Aufwand in Höhe von EUR 0,67 Mio. in 2008 entstanden.

Auf Grund der angepassten Unternehmensstrategie wurden nur noch im ersten Halbjahr 2008 weitere Zukäufe getätigt. Allerdings hat sich die Anzahl neuer Kontrakte im ersten Halbjahr 2008 gegenüber 2007 deutlich verringert. Somit wurden in 2008 lediglich drei Objekte mit einem Nettokaufpreis von EUR 6,83 Mio. notariell neu beurkundet. Ein Verkauf von Bestandsobjekten hat in 2008 wie in 2007 nicht stattgefunden.

Insgesamt sind in 2008 auf die Boetzelen Real Estate AG weitere 27 Objekte mit einem Nettokaufpreis (ohne Kaufpreisnebenkosten) von EUR 69,23 Mio. übergegangen. Der Bestand hat sich damit nochmals von 61 Objekten zum 31.12.2007 auf 88 Objekte zum 31.12.2008 kräftig erhöht. Die vertraglich gesicherten jährlichen Nettomieteinnahmen aus dem Bestand zum 31.12.2008 betragen insgesamt rd. EUR 16,41 Mio. Der Marktwert für die 88 Objekte wurde durch Jones Lang LaSalle ermittelt und beträgt zum 31.12.2008 EUR 216,65 Mio.

Anfang 2009 wurden von der Gesellschaft noch zwei weitere kontrahierte Objekte übernommen. Das eine Objekt ist ein Fachmarktzentrum in Schleswig. Hauptmieter für dieses Objekt ist Coop mit einer jährlichen Nettoanfangsmiete von rd. EUR 327.000 EUR. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis Juni 2023. Daneben befinden sich in diesem

Fachmarktzentrum weitere Mieter wie z.B. Rossmann und KIK. Die anfängliche Jahresnettomiete für das gesamte Fachmarktzentrum liegt bei rd. EUR 613.000. Das Objekt ist im Januar 2009 auf die Boetzelen Real Estate AG übergegangen. Es wurde ein Nettokaufpreis in Höhe von EUR 8,34 Mio. gezahlt.

Das zweite Objekt ist Fachmarktzentrums in Gelsenkirchen. Die Mieter für dieses Objekt sind REWE und KIK. Die vertragliche Jahresnettomiete beträgt rd. EUR 265.000 mit einer Mietlaufzeit des Ankermieters von 15 Jahren. Der Nettokaufpreis beträgt rd. EUR 3,47 Mio. Die Mietrendite für dieses Objekt beträgt rd. 7,7%. Das Objekt wurde Ende Februar 2009 von der Gesellschaft gezahlt.

Ferner wird in 2009 voraussichtlich noch bei dem Bestandsobjekt Erwitte eine vertraglich vereinbarte Erweiterungen durchgeführt und von der Boetzelen Real Estate AG übernommen. Die Gesamtinvestition für die Erweiterungsmaßnahme wird sich auf rd. EUR 0,72 Mio. in 2009 belaufen. Durch die Erweiterungen werden sich die jährlichen Nettomieteinnahmen um weitere EUR 0,05 Mio. erhöhen. Des Weiteren wird in 2009 voraussichtlich noch eine Restkaufpreiszahlung bzw. Ausbauinvestition für das Fachmarktzentrum in Straubing in Höhe von rd. EUR 1,35 Mio. fällig.

Durch die Akquisitionen in den Jahren 2005 bis 2008 verfügt die Boetzelen Real Estate AG zum 31. Dezember 2008 über ein hochwertiges Einzelhandelsportfolio. Die Ankermieter sind fast ausschließlich führende deutsche Lebensmitteleinzelhändler wie EDEKA, REWE, NETTO/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.

Im Zuge des weiteren Portfolioausbaus haben sich die Umsatzerlöse in 2008 mit EUR 14,21 Mio. gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Durch weitere operative Verluste, außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Wertkorrekturen auf Zinsabsicherungen ergibt sich ein negatives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 16,29 Mio. Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf EUR 18,70 Mio. Die Gesellschaft hat diesbezüglich am 6. Januar 2009 im Rahmen einer ad-hoc Mitteilung die Aktionäre darüber informiert, dass im Geschäftsjahr 2008 ein Verlust eingetreten ist, der dazu führt, dass mehr als die Hälfte des Grundkapitals aufgebraucht ist.

2. Ertragslage

Auf Grund des weiteren Anstiegs des Immobilienvermögens der Boetzelen Real Estate AG sind die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2008 von EUR 6,59 Mio. auf EUR 14,21 Mio. deutlich gestiegen. Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus der Vermietung der Bestandsimmobilien. Die Gesamtleistung hat sich von EUR 6,77 Mio. in 2007 auf EUR 14,40 Mio. in 2008 mehr als verdoppelt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in 2008 EUR 2,23 Mio. (Vorjahr: EUR 1,23 Mio.). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Zinssatz-Swaps mit einem Gewinn in Höhe von EUR 1,52 Mio. (Vorjahr: EUR 0,75 Mio.).

Der Materialaufwand hat sich in 2008 deutlich von EUR 0,48 Mio. in 2007 auf EUR 0,81 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus dem deutlichen Umsatzanstieg.

Der Personalaufwand hat sich in 2008 gegenüber 2007 von EUR 1,15 Mio. um EUR 0,35 Mio. auf EUR 1,50 Mio. erhöht. Die Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr lediglich für neun Monate (April bis Dezember 2007) Personalaufwand angefallen ist, da im ersten Quartal 2007 die Gesellschaft noch über kein eigenes Personal verfügte. Im Personalaufwand sind die Vorstandsvergütungen für die Vorstände in Höhe von insgesamt EUR 0,57 Mio. enthalten.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr mit EUR 10,61 Mio. mehr als verdreifacht. Dieser starke Anstieg resultiert aus verschiedenen Effekten. Zum einen sind die planmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien auf Grund des gestiegenen Bestands von EUR 2,31 Mio. in 2007 auf EUR 4,60 Mio. in 2008 gestiegen. Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen zwei Datenbanken) betragen EUR 1,27 Mio. (Vorjahr: EUR 1,26 Mio.). In 2008 wurden erstmals auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zum einen wurde eine Immobiliendatenbank, die für die Akquisition von Immobilien genutzt wurde, auf Grund der Einstellung von Neuakquisitionen zum 31.12.2008 komplett abgeschrieben. Daraus resultiert eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 2,68 Mio. Eine weitere außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 1,92 Mio. resultiert aus der aktuellen Marktbewertung der Immobilien durch Jones Lang LaSalle.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von EUR 2,99 Mio. in 2007 um EUR 1,67 Mio. auf EUR 4,66 Mio. in 2008 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich für 2008 im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen: Rechts- und Beratungskosten EUR 0,88 Mio.; Prüfungskosten EUR 0,17 Mio.; Finanzierungskosten EUR 1,20 Mio.; Aufwand aus der Rückabwicklung von notariell beurkundeten Objekten EUR 0,67 Mio.; Raumkosten EUR 0,19 Mio.; KFZ-Kosten EUR 0,13 Mio.; Einzelwertberichtigungen EUR 1,01 Mio. Die Finanzierungskosten resultieren im Wesentlichen aus den Gebühren an die Corealcredit Bank AG für Finanzierungszusagen. Eine Einzelwertberichtigung wurde im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Forderungen gegenüber der Boetzelen AG & Co. KG gebildet.

Bedingt durch die Ausweitung der Bankenfinanzierung sind die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,26 Mio. auf EUR 11,73 Mio. gestiegen. Die Zinserträge sind gegenüber dem Vorjahr von EUR 1,84 Mio. auf EUR 1,37 Mio. in 2008 gefallen.

Der Rückgang resultiert aus dem Rückgang des Kassenbestands und damit einem Rückgang der Tages- und Termingeldeinlagen.

Durch den im Jahr 2008 abgeschlossenen Zinssatzswaps mit der Corealcredit Bank AG zur Absicherung des langfristigen Zinsniveaus ist eine Abschreibung in Höhe von EUR 4,99 Mio. erfolgt. Der Zinssatzswap läuft über einen Betrag in Höhe von EUR 75 Mio. mit einem Festzinssatz von 4,42% und einer Laufzeit bis November 2015. Da zum 31.12.2008 das Zinsniveau am Kapitalmarkt deutlich gefallen ist, musste der Zinssatzswap zum aktuellen Marktwert bewertet werden, da die Kreditlaufzeit und die Kredithöhe nicht kongruent zum abgeschlossenen Zinssatzswap ist.

Die außerordentlichen Aufwendungen betragen in 2008 EUR 2,10 Mio. (Vorjahr: EUR 3,66 Mio.). Der außerordentliche Aufwand bezieht sich ausschließlich auf eine Verbindlichkeit für die zweite Rate aus einem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobiliendatenbank im Jahr 2006.

Zum 31.12.2008 ergibt sich bei der Boetzelen Real Estate AG ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 18,70 Mio. (Vorjahresverlust: EUR 9,71). Das Grundkapital der Gesellschaft ist damit zum 31.12.2008 um mehr als die Hälfte aufgebraucht. Eine entsprechende Pflichtmitteilung gem. § 92 Abs. (1) AktG hat die Gesellschaft am 06.01.2009 veröffentlicht.

3. Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

Im Rahmen der Geschäftsausweitung hat sich die Bilanzsumme der Boetzelen Real Estate AG zum 31.12.2008 auf EUR 264,71 Mio. (Vorjahr: EUR 220,85 Mio.) deutlich erhöht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich aufgrund der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 1,27 Mio. und einer außerplanmäßigen Abschreibung auf die Immobiliendatenbank in Höhe von EUR 2,68 Mio. von EUR 4,88 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 0,94 Mio. zum 31.12.2008 reduziert.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Immobilienbestand der Gesellschaft von 61 Objekten auf 88 Objekte zum 31.12.2008 erhöht. Das Immobilienvermögen hat sich entsprechend unter Berücksichtigung der plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen von EUR 149,65 Mio. in 2007 auf EUR 213,57 Mio. in 2008 erhöht.

Die geleisteten Anzahlungen haben sich in 2008 um EUR 20,40 Mio. auf EUR 1,77 Mio. zum 31.12.2008 reduziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in einem geringern Umfang eigene Anleihen zurückgekauft. Die Wertpapiere des Anlagevermögens betragen zum 31.12.2008 EUR 1,57 Mio. (Vorjahr: EUR 4,01 Mio.). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Umbuchung von EUR 2,50 Mio. Hypothekenanleihen in die Position „sonstige Vermögensgegenstände“. Weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt sind unter Punkt 4. „Beziehungen zu nachstehende Unternehmen und Personen“ innerhalb des Lageberichts dargestellt. Eine Weiterplatzierung der zurückgekauften Hypothekenanleihen ist von der Gesellschaft nicht geplant. Der Rückkauf erfolgte zu einem Kurs, der die Rückzahlungsverpflichtung der Hypothekenanleihen nicht übersteigt. Insofern sind die zurückgekauften Hypothekenanleihen als Bewertungseinheit zu den passivierten Hypothekenanleihen in Höhe von EUR 70 Mio. zu betrachten. Die eigenen Anleihen sind daher zum Rückkaufwert und nicht zum niedrigeren Kurswert bilanziert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben und betragen EUR 0,36 Mio. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben sich von EUR 0,00 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,91 Mio. erhöht. Dabei handelt es sich um eine gegenüber der Boetzelen AG & Co. KG bestehende Forderung mit einer ursprünglichen Höhe von EUR 1,90 Mio., die zum Bilanzstichtag um EUR 0,99 Mio. einzelwertberichtigt wurde. Weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt sind unter Punkt 4. „Beziehungen zu nachstehende Unternehmen und Personen“ innerhalb des Lageberichts dargestellt.

Die eingeforderten noch ausstehenden Kapitaleinlagen in Höhe von EUR 14,9 Mio. bezieht sich auf die am 29.03.2007 beschlossene Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 14,9 Mio. Weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt sind unter Punkt 4. „Beziehungen zu nachstehende Unternehmen und Personen“ innerhalb des Lageberichts dargestellt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 10,98 Mio. (Vorjahr: EUR 8,52 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus geleisteten Anzahlungen in Hö-

he von EUR 6,30 Mio., eigene Anleihen in Höhe von EUR 2,50 Mio.; Treuhandkonten über EUR 0,6 Mio. und Steuer- und sonstige Forderungen aus der Rückabwicklung von Objekten in 2008.

Die liquiden Mitteln betragen zum 31. Dezember 2008 EUR 13,36 Mio. und haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 12,52 Mio. reduziert.

Das gezeichnete Kapital der Boetzelen Real Estate AG hat sich in 2008 nicht verändert und beträgt nach wie vor EUR 38,00 Mio. Unter Berücksichtigung einer Kapitalrücklage von EUR 1,58 Mio., eines Verlustvortrags von EUR 9,84 Mio. und eines Jahresfehlbetrags in Höhe von EUR 18,70 Mio. ergibt sich zum 31. Dezember 2008 ein bilanzielles Eigenkapital der Boetzelen Real Estate AG in Höhe von EUR 11,04 Mio. (Vorjahr: EUR 29,74 Mio.). Die Eigenkapitalquote der Boetzelen Real Estate AG beträgt zum 31. Dezember 2008 bezogen auf die Bilanzsumme rd. 4,2 % und bezogen auf das Immobilienvermögen rd. 5,2 %.

Durch den Anstieg des Anlagevermögens haben sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht. Geschäftsstrategie ist es, die erworbenen Immobilien mit erstrangigen Hypothekendarlehen in Höhe von 70% - 80% 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 2008 keine weiteren Anleihen emittiert. Damit werden zum 31.12.2008 wie im Vorjahr Anleiheverbindlichkeiten über insgesamt EUR 70,00 Mio. ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2008 EUR 158,12 Mio. (Vorjahr: EUR 110,47 Mio.), so dass sich die Finanzierungsverbindlichkeiten auf insgesamt EUR 228,12 Mio. zum Stichtag belaufen (Vorjahr: EUR 180,47 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 5,79 Mio. auf EUR 0,62 Mio. verringert.

Die Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 17,38 Mio. und ergeben sich im Wesentlichen aus den noch ausstehenden Kapitaleinlagen in Höhe von EUR 14,9 Mio. und einer entsprechenden Verbindlichkeit gegenüber den Gesellschaftern in gleicher Höhe. Weitere Details zu diesem Sachverhalt sind unter Punkt 4 „Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ in diesem Lagebericht dargestellt. Des Weiteren resultieren die Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, aus dem Verrechnungssaldo mit der Boetzelen AG & Co. KG in Höhe von EUR 1,94 Mio. Der Saldo resultiert im Wesentlichen aus der noch ausstehenden zweiten Rate in Höhe von EUR 2,10 Mio. aus dem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein. Weitere Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der UBS AG in Höhe von EUR 0,46 Mio. für Leistungen aus dem geplanten Börsengang in 2007.

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 1,73 Mio. (Vorjahr: EUR 1,58 Mio.) und umfassen primär abgegrenzte Zinszahlungen auf die Anleihen in Höhe von EUR 1,28 Mio.

Finanzlage

Die Finanzlage der Boetzelen Real Estate AG stellt sich zum 31.12.2008 wie folgt dar:

a) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft wurde nicht erhöht und beträgt zum 31.12.2008 wie im Vorjahr EUR 38,00 Mio. Das Aktienkapital setzt sich zusammen aus 38.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils EUR 1,00. Die Satzung der Gesellschaft entspricht hinsichtlich der Ernennung und Abberufung von Vorstandmitgliedern und über Satzungsänderungen den gesetzlichen Vorschriften gem. §§ 84,85,133 und 179 AktG. Gem. § 4 Abs. (5) der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. Juni 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Inhaberaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu EUR 19.000.000,00 zu erhöhen. Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen und das Bezugsrecht auszuschließen (a) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen; (b) für einen Betrag bis EUR 500.000,00 des Genehmigten Kapitals, um Aktien als Belegschaftsaktien an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder mit der Gesellschaft verbundener Unternehmen unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgeben zu können; (c) für einen Betrag in Höhe von nicht mehr als 10% des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens bzw. im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung (je nach dem, welcher Betrag der niedrigere ist) wenn der Ausgleichsbetrag den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet (§ 186 Abs. (3) Satz 4 AktG); der vorgenannte Betrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf eigene Aktien der Gesellschaft entfällt, die nach Schaffung dieses Genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gem. §§ 71 Abs. (1) Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. (3) Satz 4 AktG veräußert wurden, sowie um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf Rechte zum Bezug von Aktien entfällt, die unter Ausschluss des Bezugsrechts gem. §§ 221 Abs. (4), 186 Abs. (3) Satz 4 AktG begründet wurden.

Entgegen den Erwartungen in 2007 konnten die beim geplanten Börsengang im Juni 2007 von der UBS Limited gezeichneten 23.000.000 Aktien nicht zu einem höheren Wert als zum Nominalwert je Aktie in 2008 umplatziert werden. Daher ist der Gesellschaft nach den Vereinbarungen zwischen der Boetzelen Real Estate AG und der UBS Limited auch nicht der übersteigende Betrag je Aktie von EUR 1,00 in die Kapitalrücklage der Gesellschaft geflossen. Am 21.04.2008 hat die UBS AG, Schweiz der Gesellschaft gem. § 20 Abs. (6) AktG mitgeteilt, dass sie 23.000.000 Aktien an der Boetzelen Real Estate AG hält und damit die Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft hält. Des Weiteren hat uns die UBS AG, Schweiz am 21.12.2008 gem. § 20 Abs. (5) AktG mitgeteilt, dass sie 4.100.000 Aktien übertragen hat und sich somit die Beteiligung der UBS AG auf unter 50% reduziert hat.

Auf Grund eines Jahresverlusts in Höhe von EUR 18,70 Mio. hat sich das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft um mehr als die Hälfte reduziert. Der Vorstand hat zum 27.03.2009 eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen um mit den Aktionären geeignete Maßnahmen für eine Verbesserung des bilanziellen Eigenkapitals zu besprechen. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

b) Hypothekenanleihen

Die Gesellschaft hat 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 Anleihen 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 4,07 Mio. Anleihen zurückgekauft (weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt sind unter Punkt 4. „Beziehungen zu nachstehende Unternehmen und Personen“ innerhalb des Lageberichts dargestellt). Auf Treuhandkonten wurden zum Stichtag noch EUR 0,1 Mio. Anleihegelder gehalten. Der Kurs der Anleihen hat sich auf Grund des aktuellen Kapitalmarktumfelds im Laufe des Jahres 2008 rückläufig entwickelt. Zum Stichtag lag der Kurs für die Anleihe I bei 79%, für die Anleihe II bei 77% und für die Anleihe III bei 75%. 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 erfolgten Kapitalerhöhungen in 2007 das aktuelle Kursniveau der Anleihen im Wesentlichen nur mit den derzeitigen Verwerfungen am Kapitalmarkt zu begründen ist.

c) Bankdarlehen

Die erstrangige Kreditfinanzierung über deutsche Geschäftsbanken hat sich 2008 deutlich ausgeweitet. Neben langfristigen Finanzierungen mit einer Festzinsvereinbarung über 10 Jahre (Stadtsparkasse Düsseldorf, EUROHYPO und Berlin Hyp) hat die Boetzel Real Estate AG in 2008 im Wesentlichen die Finanzierung neuer Objekte über die teilweise Inanspruchnahme einer Kreditlinie über EUR 75 Mio. bei der BerlinHyp, die in 2007 eingeräumt wurde, 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 wurde in 2008 ebenfalls teilweise für die Finanzierung der in 2008 getätigten Investitionen in Anspruch genommen. Zum 31.12.2008 stellt sich die Bankenfinanzierung der Boetzel Real Estate AG wie folgt dar.

Stadtsparkasse Düsseldorf

Insgesamt sieben Objekte wurden in den Jahren 2006 und 2007 langfristig von der Stadtsparkasse Düsseldorf finanziert. Die ursprüngliche Darlehenssumme belief sich bei Auszahlung auf nominal EUR 13,00 Mio. Die Laufzeit der einzelnen Darlehen beträgt 10 Jahre. Der Festzinssatz beträgt zwischen 4,60% und 5,28%. Die Darlehen werden annuitätisch mit einer anfänglichen Rate zwischen 2% und 3% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2008 betrug EUR 11,32 Mio. Alle Darlehen der Stadtsparkasse Düsseldorf sind besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

EUROHYPO

Über die EUROHYPO wurden in den Jahren 2006 bis 2007 insgesamt fünf Objekte langfristig mit einer jeweiligen Vertragslaufzeit von 10 Jahren finanziert. Die Darlehenssumme belief sich bei Auszahlung auf nominal EUR 8,51 Mio. Der Festzinssatz beträgt zwischen 4,83% und 5,49%. Die Darlehen werden annuitätisch mit einer anfänglichen Rate von 2% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2008 betrug EUR 8,08 Mio. Alle

Darlehen der EUROHYPO sind besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

BerlinHyp (Tranche 1)

Insgesamt 17 Objekte wurden zwischen 2005 und 2007 in einer ersten Tranche mit einem Darlehen der BerlinHyp finanziert. Die Darlehenssumme belief sich bei Auszahlung auf nominal EUR 28,44 Mio. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2015. Der Festzinssatz beträgt zwischen 4,26% und 5,60%. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer anfänglichen Rate von 3% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2008 betrug EUR 26,65 Mio. Das Darlehen der BerlinHyp ist besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

BerlinHyp (Tranche 2)

Im Jahr 2006 wurde der Gesellschaft eine weitere Ankaufslinie von der BerlinHyp über EUR 75,00 Mio. zur Verfügung gestellt. Die Linie war befristet bis zum 31.03.2008. Zum 1.04.2008 wurde mit der BerlinHyp ein langfristiger Darlehensvertrag über ein Nominalbetrag von EUR 69,35 Mio. für die Finanzierung von insgesamt 35 Objekten abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren (bis 31.03.2015) mit einem Festzinssatz von 4,07% der mit einem 7-Jahreszinssatzswap abgesichert ist und einer Marge von 1,00%. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer anfänglichen Rate von 2% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2008 betrug EUR 68,30 Mio. Das Darlehen der BerlinHyp ist besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

Zur Absicherung des Zinsniveaus hat die Gesellschaft mit der BerlinHyp am 29.02.2008 einen Zinssatzswap über EUR 75,00 Mio. mit einem Zinssatz von 4,07% und einer Laufzeit bis zum 31.03.2015 abgeschlossen. Auf Grund des reduzierten Darlehensbetrags von ursprünglich EUR 75,00 Mio. auf EUR 69,35 Mio. wurde am 21.07.2008 ein Teilbetrag des Zinssatzswaps wieder aufgelöst. Daraus resultierte ein Gewinn von EUR 0,24 Mio.

Corealcredit Bank AG

Im September 2007 hat die Gesellschaft eine Kreditlinie über EUR 128,00 Mio. von der Corealcredit Bank AG für den Ankauf von Objekten zur Verfügung gestellt bekommen. Die Linie war befristet bis zum 16.11.2008. Auf Grund der umfangreichen Rückabwicklungen von kontrahierten Objekten hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 02.12.2008 zusammen mit der Corealcredit Bank AG den Darlehensbetrag auf EUR 51,00 Mio. reduziert. Der neue Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2009. Der Zinssatz setzt sich zusammen aus dem mit der Corealcredit Bank AG abgeschlossenen 7-Jahreszinssatzswaps (4,42%) und einer Marge von 2,00%. Die Tilgungsrate beträgt 2,5%. Mit dem Darlehen wurden zum 31.12.2008 insgesamt 22 Objekte finanziert. Die Inanspruchnahme zum 31.12.2008 betrug EUR 43,57 Mio. Das Darlehen der Corealcredit Bank AG ist besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

Zur Absicherung des Zinsniveaus hat die Gesellschaft am 14.08.2008 mit der Corealcredit Bank einen Zinssatzswap über EUR 75,00 Mio. mit einem Zinssatz von 4,42% und einer Laufzeit bis zum 30.11.2015 abgeschlossen. Auf Grund des reduzierten Darle-

hensbetrags von EUR 51,00 Mio. wird ein Teilbetrag des Zinssatzswaps in Höhe von EUR 24,00 Mio. nicht mehr unmittelbar zur langfristigen Zinsabsicherung benötigt. Auf Grund des zwischenzeitlich deutlich gefallenem Zinsniveaus hat die Gesellschaft monatlich den Differenzbetrag zwischen dem 1-Monats Euribor und dem Swapsatz in Höhe von 4,42% zu zahlen. Aus der Marktbewertung des Zinssatzswaps zum 31.12.2008 resultiert ein Verlust in Höhe von EUR 4,99 Mio.

d) Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft hat sich im Rahmen der Investitionen in 2008 weiter von EUR 25,88 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 13,36 Mio. zum 31.12.2008 verringert. Davon ist ein Betrag von EUR 1,20 Mio. an die Corealcredit Bank AG zur Absicherung von Zinssicherungsgeschäften verpfändet. Die Abnahme resultiert fast ausschließlich durch den zu erbringenden Eigenkapitalanteil für die Finanzierung der in 2008 übergebenen Objekte. Bei der Liquiditätsbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft insgesamt Anzahlungen in Höhe von EUR 6,30 Mio. zurückgefordert hat, die mit Bankbürgschaften besichert sind. Zudem waren auf Treuhandkonten zum 31.12.2008 insgesamt EUR 0,60 Mio. verbucht.

Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Bedingt durch den weiteren Portfolioausbau in 2008 haben sich die Umsatzerlöse und die Bilanzsumme deutlich erhöht. Die Ertragslage hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der getätigten außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen und der Berücksichtigung des negativen Marktwerts von langfristigen Zinsabsicherungen durch Zinssatzswaps nochmals gegenüber der ursprünglichen Planung für das Jahr 2008 deutlich verschlechtert. Auf Grund der getätigten Investitionen in neue Anlageobjekte haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten planmäßig erhöht, die liquiden Mittel haben sich weiter reduziert. Die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Situation ist angespannt mit weiterhin negativen Tendenzen. Vor diesem Hintergrund sieht der Vorstand die in 2008 eingeleiteten Maßnahmen und angepasste Unternehmensstrategie zur nachhaltigen Verbesserung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage als richtige Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen an.

4. 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 es im Zeitraum 1.01.2008 bis 31.12.2008 keine Rechtsgeschäfte und Maßnahmen zwischen der Boetzelen Real Estate AG und der UBS AG, Schweiz, die mittelbar und unmittelbar bis zum 22.12.2008 mehrheitlich an der Gesellschaft beteiligt war, gab.“

Im Mai 2007 hat die Boetzelen Real Estate AG von der Boetzelen AG & Co. KG für EUR 2,50 Mio. Hypothekenanleihen zurückgekauft. Dieser Sachverhalt ist zwischenzeitlich auf Grund der sachlichen und zeitlichen Nähe zur Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 14,9 Mio. in 2007 als verdeckte Sacheinlage zu bewerten. Die Einlage in Höhe von EUR 14,90 Mio. ist daher ohne Rücksicht auf bereits erbrachte Leistungen noch einmal voll zu zahlen. Im Gegensatz steht der Boetzelen AG & Co. KG sowie den RMC-Gesellschaften ein Bereicherungsanspruch gegen die Gesellschaft zu. Mit diesem Anspruch darf wegen des in § 66 Abs. (1) Satz 2 AktG verankerten Aufrechnungsverbots gegenüber der Gesellschaft aber nicht gegen die Einlagenforderung aufgerechnet werden. Daraus folgt, dass die Boetzelen AG & Co. KG und die RMC Gesellschaften aus der am 29.03.2007 beschlossenen Kapitalerhöhung ihre Bareinlagen im vollem Umfang in Höhe von insgesamt EUR 14,90 Mio. nochmals leisten müssen. Die Gesellschaft hat ihrerseits einen Betrag in Höhe der ursprünglich geleisteten Bareinlagen in Höhe von EUR 14,90 Mio. an die Boetzelen AG & Co. KG und die RMC-Gesellschaften zu erstatten. Die Gesellschaft hat zwischenzeitlich mit Veröffentlichung im Bundesanzeiger vom 08.01.2009, 04.02.2009 und 03.03.2009 die Boetzelen AG & Co. KG und die RMC Gesellschaften zur Einzahlung der ausstehenden Bareinlagen aufgefordert.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im Jahr 2008 gemäß § 111 Abs. (2) AktG die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Warth & Klein, Düsseldorf, mit der Prüfung über die Angemessenheit von Dienstleistungsverträgen, die zwischen der Gesellschaft und der damaligen Alleingeschafterin der Boetzelen AG & Co. KG geschlossen wurden, beauftragt. Warth & Klein ist in dem Bericht zu dem Ergebnis gelangt, dass zwei Dienstleistungsverträge, die von der Gesellschaft noch in der Rechtsform einer GmbH, der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH und der Boetzelen AG & Co. KG betreffend den Ankauf von Objekten und die Abnahme von Objekten abgeschlossen wurden, einem Fremdvergleich nicht standhalten. Insgesamt ergeben sich nach den Feststellungen von Warth & Klein Überzahlungen der Gesellschaft an die Boetzelen AG & Co. KG im Zeitraum Januar 2006 bis März 2007 in Höhe von EUR 1.902.000,00. Aus den Überzahlungen resultiert eine Forderung der Boetzelen Real Estate AG zum 31.12.2008 gegenüber der Boetzelen AG & Co. KG in Höhe von EUR 1.902.000,00. Die Forderung wurde zum 31.12.2008 mit EUR 990.000,00 einzelwertberichtigt.

5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Boetzelen Real Estate AG.

6. Hinweise auf Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Als Zielsetzung der Unternehmenspolitik gilt das Bestreben Sicherung von Vermögenswerten, nachhaltiges Wachstum und die 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 Mietverträge mit Nebenmietern wie z.B. Bäckereien sind i.d.R. mit einer geringeren Laufzeit versehen als die Verträge mit den Ankermietern. Für diese Nebenmieter besteht daher ein erhöhtes Mietausfallrisiko. Das Risiko, dass die Mietverträge mit Nebenmietern nicht verlängert werden können bzw. kein adäquater Ersatzmieter gefunden werden kann, schätzt die Gesellschaft jedoch als gering ein, da die Ankermieter i.d.R. eine hohe Kundenfrequenz für den Standort gewährleisten. Zudem verfügen die Objekte über ausreichende Parkflächen, so dass eine hohe Attraktivität für die Nebenmietflächen gegeben ist.

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. Derzeit sind auf Grund der angepassten Unternehmensstrategie von der Gesellschaft keine wesentlichen Investitionen geplant.

Marktrisiken

Die allgemeinen Marktrisiken haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung, Refinanzierungsbedingungen und Handelbarkeit von Immobilien haben sich erhöht. Daraus resultiert, dass der Immobilienmarkt und Investitionen in Immobilien insgesamt risikoreicher geworden sind.

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 weiterhin 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, wesentliche Mietausfälle oder höhere Mietpreisschwankungen.

Risiken bei der Aufnahme von Fremdkapital

Die Gesellschaft hat zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts umfangreiche Fremdkapitalmittel eingesetzt. Die Gesellschaft hat 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, nicht in dem geplanten Umfang 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. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die am 30.06.2009 auslaufende Finanzierung mit der Corealcredit Bank AG hervorzuheben, für die es bis dato noch keine vertraglich fixierte Anschlussfinanzierung gibt.

Zur Minimierung dieses Risikos hat die Gesellschaft umfangreiche Maßnahmen ergriffen. Rund 70% der Bankdarlehen sind langfristige Darlehen mit einer Laufzeit zwischen 7 und 10 Jahren. Ferner unterhält die Gesellschaft zu zahlreichen deutschen Hypotheken- und Geschäftsbanken beziehen. Damit wird die Abhängigkeit zu einer Bank reduziert. Daneben hält der Vorstand regelmäßig Kontakt zur Finanzbranche und informiert sich laufend über die aktuellen Entwicklungen.

Risiken aus der Finanzierungsstruktur und Zinssicherungsgeschäften

Die Gesellschaft finanziert die erworbenen Immobilien zu einem erheblichen Teil mit Fremdkapital. Das langfristige Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie durch Zinssatzswaps 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 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 der Gesellschaft überwiegen allerdings die Vorteile einer mittel- bis langfristigen Zinsabsicherung durch Zinssatzswaps. Die Gesellschaft 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

Die Gesellschaft 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. Die Gesellschaft 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. Die Gesellschaft hat im Jahr 2007 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 geht derzeit davon aus, dass der Gesetzgeber auf Grund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen eine Neuregelung für die Erreichung des Voll-REIT-Status treffen wird.

7. Prognosebericht

Die Gesellschaft erwartet trotz des negativen wirtschaftlichen Umfelds keine unmittelbaren Auswirkungen auf die zukünftige Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage. Die Mieter- und Portfoliostruktur gewährleistet aus Sicht der Gesellschaft auch zukünftig stabile Mieteinnahmen und damit sichere und langfristige Zahlungsströme. Auf Grund der Qualität des Immobilienportfolios und der Mieterstruktur gehen wir nicht davon aus, dass zukünftig wesentliche Mietausfälle eintreten werden.

Durch den erfolgten Ausbau des Immobilienvermögens in 2008 auf 88 Fachmärkte und Fachmarktzentren werden die Nettomieteinnahmen im Jahr 2009 voraussichtlich auf rd. EUR 16,41 Mio. steigen. Ferner sind für 2009 noch Investitionen für zwei neue Fachmarktzentren (Schleswig und Gelsenkirchen), für das Fachmarktzentrum Straubing (Restkaufpreiszahlung) und das Objekt Erwitte (Erweiterung) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 13,88 Mio. (ohne Kaufpreisnebenkosten) vertraglich zu erfüllen. Die beiden neuen Fachmarktzentren sind zwischenzeitlich von der Gesellschaft übernommen und gezahlt worden. Nach Abschluss der Investitionen werden voraussichtlich die jährlichen Nettomieten in 2009 auf rd. EUR 17,27 Mio. und in 2010 auf rd. EUR 17,34 Mio. steigen.

Durch die in 2008 frühzeitig eingeleiteten Kostensenkungen und strukturellen Veränderungen werden sich die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen deutlich reduzieren. Bedingt durch die angepasste Unternehmensstrategie werden weitere Kosten entfallen. Insgesamt wird dadurch in 2009 eine deutliche Kostenentlastung eintreten.

Trotz des Anstiegs der Mieteinnahmen und eines voraussichtlich deutlich geringeren operativen Aufwands erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 ein negatives handelsrechtliches Jahresergebnis in der Größenordnung von ca. EUR 4,8 Mio. Die Gesellschaft geht davon aus, dass mit den zum 31.12.2008 erfolgten Wertberichtigungen die negativen Marktverhältnisse und die angepasste Unternehmensstrategie hinreichend und umfassend berücksichtigt sind. Es sind daher aus heutiger Sicht keine weiteren bedeutenden außerplanmäßigen Aufwendungen für das Jahr 2009 zu erwarten. Für das Jahr 2010 geht die Gesellschaft von einem handelsrechtlichen Fehlbetrag in der Größenordnung von rd. EUR 3,2 Mio. aus.

Zum 31. Dezember 2008 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von EUR 13,36 Mio. Mittels der zur Verfügung stehenden Liquidität wird die Gesellschaft in 2009 und 2010 unter den obigen Prämissen in der Lage sein, alle finanziellen Verpflichtungen z.B. für Zins und Tilgung zu erfüllen.

Vorrangiges Ziel für das erste Halbjahr 2009 ist es, die zum 30.06.2009 auslaufende Finanzierung mit der Corealcredit Bank AG langfristig zu sichern. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass hierüber eine abschließende und mittel- bis langfristige Regelung getroffen werden kann.

Düsseldorf, den 30. März 2009

Der Vorstand

Karl F. Hunold

Volker Kempf

Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2008

A k t i v a

	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007
EUR	EUR	EUR
Eingeforderte noch ausstehende Einlagen	14.900.000,00	0,00
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	126.820,00	253.640,00
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Werten und Rechten	939.795,00	4.880.861,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	213.569.903,17	149.651.303,52
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.293,00	45.322,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.771.297,87	22.173.430,41
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	215.365.494,04	171.870.055,93
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.525.000,00	3.500.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>1.570.593,52</u>	<u>4.011.000,00</u>
	6.095.593,52	7.511.000,00
Summe Anlagevermögen	----- <u>222.400.882,56</u>	----- <u>184.261.916,93</u>
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	643.561,00	207.751,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	192.063,51	76.922,11
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	360.748,88	362.810,10
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	912.000,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.976.371,94</u>	<u>8.518.283,96</u>
	12.441.184,33	8.958.016,17
III. Wertpapiere		
1. Eigene Anteile	0,00	32.000,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>13.359.267,52</u>	<u>25.882.372,11</u>
Summe Umlaufvermögen	----- <u>26.444.012,85</u>	----- <u>35.080.139,93</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	----- <u>836.573,88</u>	----- <u>1.257.681,04</u>
	<u>264.708.289,29</u>	<u>220.853.377,90</u>

P a s s i v a

	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007
EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	38.000.000,00	38.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.575.000,00	1.575.000,00
III. Verlustvortrag	-9.836.792,86	-126.554,32
IV. Jahresergebnis	<u>-18.699.035,54</u>	<u>-9.710.238,54</u>
Summe Eigenkapital	----- <u>11.039.171,60</u>	----- <u>29.738.207,14</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	247.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>5.423.920,25</u>	<u>2.298.327,74</u>
Summe Rückstellungen	----- <u>5.423.920,25</u>	----- <u>2.545.327,74</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	70.000.000,00	70.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.118.410,05	110.467.986,19
3. Erhaltene Anzahlungen	402.564,31	168.957,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	617.888,48	5.786.041,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	459.517,11
6. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.375.584,12	97.153,74
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.727.256,21	1.575.685,11
- davon aus Steuern EUR 399.744,67 (Vj. EUR 242.059,60)		
Summe Verbindlichkeiten	----- <u>248.241.703,17</u>	----- <u>188.555.341,05</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	----- <u>3.494,27</u>	----- <u>14.501,97</u>
	<u>264.708.289,29</u>	<u>220.853.377,90</u>

Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008**

	2008		2007
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		14.211.692,56	6.590.010,98
2. Erhöhung des Bestands an fert./unfert. Erzeugnissen		186.037,27	175.096,61
3. Sonstige betrieblichen Erträge		2.227.233,12	1.225.194,96
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-600.129,90		-388.109,60
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-209.125,64</u>		<u>-87.031,75</u>
		-809.255,54	-475.141,35
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.386.307,53		-1.039.341,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 2194,92 (i.V. 2288,01)	<u>-118.495,53</u>		<u>-110.366,92</u>
		-1.504.803,06	-1.149.707,97
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.605.432,23	-3.707.268,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.657.501,51	-2.993.635,51
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 16.120,41 (i.V. EUR 105.575,73)		1.368.857,01	1.839.977,99
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		-4.985.327,25	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen: EUR 11683,75 (i.V. 751865,18)		-11.725.464,36	-7.471.315,02
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-16.293.963,99	-5.966.787,43
12. Außerordentliche Aufwendungen		-2.100.000,00	-3.657.222,41
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1,84	0,00
14. Sonstige Steuern		<u>-305.073,39</u>	<u>-86.228,70</u>
15. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag		<u>-18.699.035,54</u>	<u>-9.710.238,54</u>
16. Verlustvortrag		-9.836.792,86	-126.554,32
17. Bilanzgewinn/ -verlust		<u><u>-28.535.828,40</u></u>	<u><u>-9.836.792,86</u></u>

A N H A N G

zum

31. Dezember 2008

Boetzelen Real Estate AG

40476 Düsseldorf, Kaiserswerther Str. 109

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	Allgemeine Angaben	1
II.	Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
III.	Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	
1.	Ingangsetzungskosten	3
2.	Immaterielle Vermögensgegenstände	3
3.	Sachanlagen	3 - 4
4.	Finanzanlagen	4 - 5
	Anlagenspiegel	6
5.	Vorräte	7
6.	Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	7
7.	Ausstehende Einlage	7
8.	Liquide Mittel	7
9.	Aktive Rechnungsabgrenzung	8
10.	Eigenkapital	8
	10.1. Gezeichnetes Kapital	8
	10.2. Kapitalrücklage	8
	10.3. Bilanzverlust	9
	10.4. Gattung der Aktien	9
	10.5. Genehmigtes Kapital	9
	10.6. Bedingtes Kapital	9
11.	Rückstellungen	10 - 11

12.	Verbindlichkeiten	12
13.	Gewinn- und Verlustrechnung	13
14.	Aufgliederung der Umsatzerlöse	13
15.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	13
16.	Außerordentliche Aufwendungen	13

IV. Sonstige Angaben

1.	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	14
2.	Arbeitnehmer	14
3.	Angaben zu Mitgliedern des Vorstands	14
4.	Bezüge des Vorstands	15
5.	Angaben zu Mitgliedern des Aufsichtsrats	15
6.	Bezüge des Aufsichtsrats	15
7.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16
8.	Forderungen gegenüber Umternehmen mit Beteiligungsverhältniss	16
9.	Verbindlichkeiten gegenüber Umternehmen mit Beteiligungsverhältniss	16
10.	Honorare für Abschlussprüfer	16
11.	Anteilsbesitz	17
12.	Angabe von Beteiligungen	17
13.	Konzernabschluss	17
14.	Derivative Finanzinstrumente	18
15.	Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung	18
16.	Aktienbesitz	18

I. Allgemeine Angaben

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 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des 3. Buches des HGB erstellt worden.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB, da die Gesellschaft am Abschlussstichtag einen organisierten Markt i.S. von § 2 Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes durch von ihr ausgegebene Wertpapiere in Anspruch nimmt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt. Es ist der Struktur der Gesellschaft angemessen.

II. Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden richten sich nach den allgemeinen handelsrechtlichen Vorschriften für alle Kaufleute sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften des 3. Buches des HGB.

Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften (§ 266 HGB).

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zum Bilanzstichtag einzeln bewertet. Der Bewertung wurde das Vorsichtsprinzip zugrunde gelegt.

Alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Stichtag des Jahresabschlusses entstanden sind, wurden dabei berücksichtigt, selbst, wenn diese erst zwischen dem Stichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne wurden nur berücksichtigt, soweit diese am Stichtag bereits realisiert waren.

III. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Eingangsetzungskosten

Der Ansatz als Bilanzierungshilfe erfolgte gemäß § 269 HGB. Der Posten ist nach § 282 HGB ab 2006 mit jährlich mindestens einem Viertel abzuschreiben.

Es handelt sich um Aufwendungen zur Vorbereitung der Herausgabe der Hypothekenanleihe.

2. Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich im Wesentlichen um zwei Datenbanken, die mit ihren Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet wurden. Hierzu waren Teilwertabschreibungen von 2.683 T€ notwendig.

Der nutzungsbedingte Werteverzehr wurde durch planmäßige lineare Abschreibungen in Höhe von 20 % p.a. erfasst.

3. Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Durch die veränderte allgemeine Marktsituation war in einigen Fällen der am Bilanzstichtag niedrigere beizulegende Wert anzusetzen. Hierzu waren Teilwertabschreibungen von 1.917 T€ notwendig.

Der nutzungsbedingte Werteverzehr wurde durch planmäßige lineare Abschreibungen in Höhe von 3 % p.a. erfasst, die auf der Grundlage der steuerrechtlichen AfA-Tabelle bemessen wurden.

Im Vorjahr wurden Anschaffungskosten vor Besitzübergang als Grundstücke bzw. Grundstücksgleiche Rechte mit einem Betrag von 7.189 T€ ausgewiesen. Da es sich hierbei um geleistete Anzahlungen handelt erfolgte eine Umgliederung des Bestandes per 31.12.2008 in Höhe von 771 T€ in den Posten „geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau“.

4. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

Als Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu je 100 % an den Tochterunternehmen „Boetzelen Anlagen GmbH“, Düsseldorf, und „Boetzelen Vermietung GmbH“, Düsseldorf, mit einem Stammkapital von jeweils 25.000,00 EURO ausgewiesen.

Im Vorjahr leistete die Gesellschaft Einlagen in die Kapitalrücklage der „Boetzelen Anlagen GmbH“ in Höhe von T€ 2.400 gegen Teilabtretung einer Darlehensforderung in gleicher Höhe, ebenso in die Kapitalrücklage der „Boetzelen Vermietung GmbH“ in Höhe von T€ 50.

Im Berichtsjahr leistete die Gesellschaft Einlagen in die Kapitalrücklage der „Boetzelen Anlagen GmbH“ in Höhe von insgesamt T€ 1.000 gegen Teilabtretung einer Darlehensforderung in gleicher Höhe, ebenso in die Kapitalrücklage der „Boetzelen Vermietung GmbH“ in Höhe von T€ 25.

Zusammensetzung:

	<u>T€</u>
Boetzelen Anlagen GmbH	4.425
Boetzelen Vermietung GmbH	100

	4.525
	=====

Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Gesellschaft für T€ 60 Hypothekenanleihen von Nominal T€ 78 zurückgekauft. Der Rückkauf erfolgte aufgrund der günstigen Kursentwicklung sowie zur Stärkung des Zinsergebnisses.

In 2007 wurden von der Boetzelen AG & Co. KG Anleihen in Höhe von 2.500 T€ zurückerworben. Durch den zeitlichen Zusammenhang zu der durchgeführten Kapitalerhöhung liegt eine verdeckte Sacheinlage vor, die eine Rückabwicklung dieses Geschäftes notwendig macht. Aus diesem Grunde erfolgte eine Umgliederung der Anleihen in Höhe von 2.500 T€ in die sonstigen Vermögensgegenstände. Korrespondierend wurde die Verpflichtung der Rücklieferung als sonstige Verbindlichkeit ausgewiesen sowie der Anspruch auf die Zahlung der Einlage als Ausstehende Einlage erfasst.

Der Gesamtbestand beträgt zum 31.12.2008 somit nominal T€ 1.589. Eine Weiterplatzierung der zurückgekauften Hypothekenanleihen ist von der Gesellschaft nicht geplant.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt zu Anschaffungskosten mit 1.571 T€. Zum Bilanzstichtag betrug der Kurswert 1.223 T€.

Eine Abschreibung auf den niedrigeren Kurswert wurde nicht vorgenommen, da die zurückerworbenen Anleihen mit den korrespondierenden Anleiheverbindlichkeiten eine Bewertungseinheit darstellen, sodass es nicht zu einer zukünftigen Realisation von Gewinnen und Verlusten durch Kursschwankungen kommt.

Die Entwicklung der Posten zu 1. – 3. ist im nachfolgenden Anlagenspiegel gesondert dargestellt:

Boetelen Real Estate AG

Düsseldorf

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2008	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	507.280,00	0,00	0,00	0,00	507.280,00	253.640,00	126.820,00	0,00	380.460,00	126.820,00	253.640,00
II. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.236.018,75	0,00	0,00	0,00	6.236.018,75	1.355.157,75	3.941.066,00	0,00	5.296.223,75	939.795,00	4.880.861,00
III. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	152.542.675,39	63.642.357,49	0,00	6.791.495,87	222.976.528,75	2.891.371,87	6.515.253,71	0,00	9.406.625,58	213.569.903,17	149.651.303,52
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.866,67	1.923,52	1.250,00	0,00	60.540,19	14.544,67	22.292,52	590,00	36.247,19	24.293,00	45.322,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.173.430,41	0,00	13.610.636,67	-6.791.495,87	1.771.297,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.771.297,87	22.173.430,41
	174.775.972,47	63.644.281,01	13.611.896,67	0,00	224.808.366,81	2.905.916,54	6.537.546,23	590,00	9.442.872,77	215.365.494,04	171.870.055,93
IV. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.500.000,00	1.025.000,00	0,00	0,00	4.525.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.525.000,00	3.500.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.011.000,00	93.593,52	34.000,00	-2.500.000,00	1.570.593,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570.593,52	4.011.000,00
	7.511.000,00	1.118.593,52	34.000,00	-2.500.000,00	6.095.593,52	0,00	0,00	0,00	0,00	6.095.593,52	7.511.000,00
	189.030.271,22	64.762.874,53	13.645.886,67	-2.500.000,00	237.647.259,08	4.514.714,29	10.605.432,23	590,00	15.119.556,52	222.527.702,56	184.515.556,93

5. Vorräte

Die Bewertung der Bestände erfolgte mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit ihnen nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war.

6. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

Bei den Forderungen sind zur Abdeckung von erkennbaren Ausfallrisiken angemessene Einzelwertberichtigungen gebildet worden.

7. Ausstehende Einlage

Im Kalenderjahr 2007 erfolgte eine Erhöhung des Grundkapitals um T€ 14.900. Berechtig zur Übernahme sind folgende Gesellschaften: Boetzelen AG & Co. KG, RheinMainCapital 1 GmbH, RheinMainCapital 2 GmbH, RheinMainCapital 3 GmbH, RheinMainCapital 4 GmbH, RheinMainCapital 5 GmbH, RheinMainCapital 6 GmbH.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2007 wurde davon ausgegangen das die Einlage bewirkt ist.

Die Einlage gilt jedoch als nicht erbracht und ist eingefordert. Die damit zusammenstehenden Einzahlungen von T€ 14.900 werden als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

8. Liquide Mittel

Die Liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

9. Aktive Rechnungsabgrenzung

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der Ausweis beinhaltet mit T€ 459 die Bearbeitungsgebühr eines Kredites, die innerhalb eines Jahres zu verrechnen ist.

10. Eigenkapital

10.1. Gezeichnetes Kapital

Im Jahr 2007 wurde im Rahmen der formwechselnden Umwandlung zunächst eine Kapitalerhöhung von T€ 14.900 auf ein Grundkapital von TE 15.000 beschlossen. Sodann erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung um TE 23.000 auf nunmehr TE 38.000.

Zu Ausstehenden Einlagen siehe Textziffer 7.

Der Ausweis steht in Übereinstimmung mit der Satzung und dem Handelsregister.

10.2. Kapitalrücklage

Mit Gesellschafterbeschluss vom 12. Februar 2007 hatte die damalige Alleingesellschafterin „Boetzelen AG & Co. KG“ eine weitere Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 600 auf nunmehr T€ 1.575 geleistet.

Die Einlage erfolgte durch Teilabtretung einer Darlehensforderung.

10.3. Bilanzverlust

EUR

Verlustvortrag 01.01.2008	9.836.792,86
Jahresfehlbetrag 2008	18.699.035,54

Bilanzverlust 31.12.2008	28.535.828,40
	=====

10.4. Gattung der Aktien

Das Grundkapital von T€ 38.000 ist eingeteilt in:

38 Mio. Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EURO.

Es handelt sich um Namensaktien.

10.5. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2007 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 09.06.2012 durch Ausgabe neuer Inhaberaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu T€ 19.000 zu erhöhen.

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht im Verhältniss 1:2 einzuräumen.

10.6. Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2007 um bis zu T€ 7.500 durch Ausgabe von bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht.

11. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Der Wertansatz der Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und ist notwendig wie ausreichend.

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe T€ 5.424 gebildet.

Hierin sind Rückstellungen für drohende Verluste von T€ 4.985 enthalten. Es handelt sich hierbei um einen Zinsswap mit einer Laufzeit bis 30.11.2015. Da das dazugehörige Kreditgeschäft lediglich mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2009 abgeschlossen wurde, ist in Höhe des Auflösungswertes zum 31.12.2008 eine entsprechende Drohverlustrückstellung zu bilden.

Im Einzelnen:

	<u>T€</u>
- Drohende Verluste aus Swaps	4.985
- Noch ausstehende Rechnungen	53
- Jahres- bzw. Konzernabschlussprüfung und Steuerberatung	95
- Buchführung und Jahres- bzw. Konzern- abschlusserstellung	39
- Betriebskosten	115
- Aufsichtseratvergütungen	70
- Übrige 67	

	5.424
	=====

Die Rückstellungen wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Entwicklung ist im Nachfolgenden Rückstellungsspiegel wiedergegeben.

Rückstellungsspiegel

(Werte in TEUR)

	Stand 1.1.08	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.08
Drohende Verluste	0	0	0	4.985	4.985
Ausstehende Rechnun- gen	1.964	1.820	124	33	53
Jahresabschluss u. Konzernabschluss- Prüfung	95	95	0	95	95
Immobilienwertgutach- ten	52	31	21	0	0
Buchführung und Abschlusserstellung	38	38		39	39
Provisionen	59	50	9	0	0
Betriebskosten	30	30	0	115	115
Aufsichtsratsvergütung	14	12	0	70	72
Übrige	46	42		61	65
Gesamt	2.298	2.118	154	5.398	5.424

12. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Stand 31.12.2008 T€	Restlaufzeit bis 1 Jahr T€	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jah- ren T€	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre T€	davon durch Grund- pfandrechte gesichert T€
Anleihen (Vorjahr)	70.000 (70.000)	0 (0)	0 (0)	70.000 (70.000)	70.000 (70.000)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	158.118 (110.468)	45.279 (68.277)	6.679 (5.109)	106.160 (37.082)	158.118 (110.468)
Anzahlungen (Vorjahr)	402 (169)	402 (169)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	618 (5.786)	618 (5.786)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenü- ber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	17.376 (557)	17.376 (557)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.727 (1.575)	1.727 (1.575)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	<u>248.241</u>	<u>65.402</u>	<u>6.679</u>	<u>176.160</u>	<u>228.118</u>
(Vorjahr)	(188.555)	(76.364)	(5.109)	(107.082)	(180.468)

13. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

14. Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Gesellschaft erzielte ausschließlich Erlöse aus der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien in Höhe von T€ 14.212.

15. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsrisikos Zinsatzswaps abgeschlossen. Durch aktuelle Zinssenkungen zum Bilanzstichtag hätte sich ein Auflösungsbetrag zu Lasten der Gesellschaft von 4.985 T€ ergeben.

16. Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Erfüllung von Verpflichtungen aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein der vormaligen Allein-Gesellschafterin „Boetzelen AG & Co. KG“ gegen die Gesellschaft in Höhe von T€ 2.100.

Mit schriftlicher Vereinbarung vom 29. Dezember 2006 hat die Gesellschafterin Boetzelen AG & Co. KG gegenüber der Gesellschaft einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von T€ 4.600 ausgesprochen. Zu dieser Vereinbarung haben die Vertragsparteien Nachträge mit Datum vom 11. Mai 2007 und 14. August 2007, sowie eine Schlussvereinbarung mit dem Aufsichtsrat in der Aufsichtsratsitzung vom Juni 2008 geschlossen.

Im Geschäftsjahr 2007 sind aufgrund der verbesserten Eigenkapitalsituation des Konzerns für 50 % des ursprünglichen Betrages (T€ 2.300) die Bedingungen in den Forderungsverzicht entfallen. Daher wurden im 3. Quartal 2007 Forderungen in Höhe von T€ 2.300 fällig und beglichen. Für die verbleibenden 50 % des Forderungsverzichts sind die Voraussetzungen des Besserungsscheins zum 31. März 2008 eingetreten.

IV. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, sind gesondert angegeben.

Es bestehen folgende - nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte - finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 3:

a) Leasingraten für

- 3 Kopierer, jährl. 15.536,40 EUR, bis 30.09.2013;
- PKW Audi QB 800, jährl. 7.213,92 EUR bis 29.08.2009;
- PKW Audi AZ 127, jährl. 9.502,92 EUR bis 01.08.2010;
- PKW Ford QB 700, jährl. 3.523,44 EUR bis 04.07.2009;
- PKW Ford BO 900, jährl. 4.554,60 EUR bis 04.07.2009;
- PKW Audi KI 8888, jährl. 7.764,00 EUR bis 31.12.2011;
- PKW BMW BO 888, jährl. 7.787,88 EUR bis 31.05.2009.

2. Arbeitnehmer

Zum 31.12.2008 wurden 10 Arbeitnehmer(Vorjahr 15)beschäftigt, davon 2 Vorstände (Vorjahr 3).

3. Angaben zu Mitgliedern des Vorstands

Herr Dusan Rajcic, Diplom-Ökonom, CEO,
Vorstandsvorsitzender bis 19.11.08

Desweiteren Vorstand der Boetzelen Hypothekenmanagement AG und der Boetzelen AG
sowie Geschäftsführer der
Boetzelen AG & Co. KG sowie derer Tochtergesellschaften

Herr Volker Kempf, Dipl. Kaufmann, CFO,

Herr Karl Friedrich Hunold, Geschäftsführer, CIO,

Desweiteren Geschäftsführer der Boetzlen Anlagen GmbH und der Boetzelen Vermietungs
GmbH

4. Bezüge des Vorstands

Die Aufwendungen für Bezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 565 .

5. Angaben zu Mitgliedern des Aufsichtsrats

Herr Martin Kölsch, Dipl. Kaufmann und Diplom-Volkswirt, Vorsitzender,(bis 21. August 2008)

Weitere Kontrollfunktionen:

Aufsichtsrat: - FIVV AG
 - GFK-Nürnberg e.V.
 - AIXIGO AG (Vorsitzender)
 - Inter Fonds AG (Vorsitzender)
 - Schneider Golling & Cie AG
 - Die Sparschwein AG

Beirat: - Nürnberger Bau-Gruppe GmbH & Co. KG
 - SANTOS GmbH

Herr Ulrich Voigt, Sparkassenbetriebswirt, stellv. Vors.

Weitere Kontrollfunktionen:

Aufsichtsrat: - CORPUS SIREO Holding GmbH & Co.KG
 - moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
 und der Gemeindeentwicklung mbH

Beirat: - Roland Assistance GmbH
 - Börse Düsseldorf
 - DekaBank Investment GmbH
 - Kölner Haus- und Grundbesitzverein von 1888 e.V.

Herr Hans-Joachim Ziems, Unternehmensberater
(seit 21. August 2008)

Herr Dr. Alexander Loos, Rechtsanwalt
(seit 21. August 2008 Vorsitzender)

6. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Aufwendungen für Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 70.

7. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

<u>Zusammensetzung:</u>		<u>31.12.2008</u> <u>EUR</u>
Boetzelen Anlagen GmbH	50.463,68	
Boetzelen Vermietung GmbH		310.285,20 -----
		360.748,88 =====

8. Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältniss

<u>Zusammensetzung:</u>		<u>31.12.2008</u> <u>EUR</u>
Boetzelen AG & Co. KG	912.000,00	
		=====

9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältniss

<u>Zusammensetzung:</u>		<u>31.12.2008</u> <u>EUR</u>
Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG		2.154,64
Boetzelen AG & Co. KG	16.913.912,37	
UBS Bank AG		459.517,11 -----
		17.375.584,12 =====

10. Honorare für Abschlussprüfer

Im Berichtsjahr fielen folgende Honorare an:

		<u>EUR</u>
Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung und IFRS Abschlussprüfung		115.000,00
Steuerberatungsleistungen		51.375,00
Sonstige Beratungsleistungen		87.166,30 -----
		253.541,30 =====

11. Anteilsbesitz

<u>Firma</u>	<u>Sitz</u>	<u>Beteiligungs- quote</u>	<u>Eigen- kapital</u>	<u>Ergebnis</u>	<u>Jahr</u>
		%	T€	T€	
Boetzelen Anlagen GmbH	Düsseldorf	100	4.307	+0	2008
Boetzelen Vermietung GmbH	Düsseldorf	100	56	32	2008

12. Angabe von Beteiligungen

Laut Mitteilung der „UBS AG“ mit Sitz in Zürich ist diese zum 31.12.2008 nur noch mit einem Anteil von 49,72 % stimmberechtigter Aktien beteiligt. Die „Boetzelen AG & Co. KG“ mit Sitz in Mönchengladbach ist mittelbar und unmittelbar zu 39,5 % an der „Boetzelen Real Estate AG“ beteiligt.

13. Konzernabschluss

Die „Boetzelen Real Estate AG“ ist grundsätzlich verpflichtet, für das Geschäftsjahr 2008 einen Konzernabschluss gemäß § 290 HGB aufzustellen.

Zu dem Konsolidierungskreis gehören die beiden Tochterunternehmen „Boetzelen Anlagen GmbH“ und „Boetzelen Vermietung GmbH“.

Die Größenkriterien gemäß § 293 Abs. 1 HGB sind zwar nicht überschritten, jedoch gilt die größenabhängige Befreiung gemäß § 293 Abs. 5 HGB nicht, wenn das Mutterunternehmen oder ein in den Konzernabschluss einbezogenes Tochterunternehmen am Abschlussstichtag einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) durch von ihm ausgegebene Wertpapiere (hier: Hypothekenanleihe der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH) in Anspruch nimmt.

Die Gesellschaft wird gemäß § 315a Abs. 3 HGB einen IFRS-Konzernabschluss aufstellen.

14. Derivative Finanzinstrumente

Als derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich Zinssatzswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzpositionen:

Art	Wert Nominal	Laufzeit	Bewertung zum 31.12.2008
Zinsswap	74.875 TEUR	30.11.15	- 4.985.327,25 €
Zinsswap	68.296 TEUR	31.03.15	- 2.931.252,91 €

Die Marktwerte ergeben sich aus der Bewertung der ausstehenden Positionen zu Marktpreisen ohne Berücksichtigung gegenläufiger Wertentwicklungen aus den Grundgeschäften.

15. Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung festzustellen und den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 18.699.035,54 auf neue Rechnung vorzutragen.

16. Aktienbesitz

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates sind im mittelbaren Besitz von Aktien der Gesellschaft aufgrund von Unternehmensbeteiligungen, in einem Umfang von mehr als 1 % der ausgegebenen Aktien.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind nach § 15 a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente offen zu legen, soweit diese die Bagatellschwelle überschreiten.

Düsseldorf, den 30. März 2009

.....
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss der Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf zum 31.12.2008 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist insbesondere in dem Abschnitt „Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung“ ausgeführt, dass ein Nichtzustandekommen der Anschlussfinanzierung einer zum 30.06.2009 auslaufenden Bankfinanzierung zu negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und ggf. zu einer Gefährdung der Unternehmensfortführung führen kann. Wir weisen darauf hin, dass eine Refinanzierung des Kreditbetrags erforderlich ist, um eine aus-

reichende Finanzierung des Geschäftsbetriebes der Boetzelen Real Estate AG, Düsseldorf nach dem 30.06.2009 zu gewährleisten.

Düsseldorf, den 06. April 2009

Warth & Klein GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Häger
Wirtschaftsprüfer

Dr. Jens W. Brune
Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 37v WpHG

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

Boetzelen Real Estate AG

Der Vorstand