



Unternehmenspräsentation



[Unternehmen](#) / [Strategie](#) / [Markt](#) / [Gewerbeimmobilien](#) / [Wohnimmobilien](#) / [Asset Management](#) / [Zusammenfassung](#) / [Perspektiven](#) / [Anhang](#)

Die 3-Säulen-Strategie für Rendite mit Bestand

1. REIT-Initiierung für in- und ausländische Investoren

DR Commercial 1 AG: erste in Deutschland gegründete Vor-REIT-Gesellschaft

2. Wohnportfolios: Strukturierung und Bestandshaltung

Verkürzte Ankaufentscheidung durch eigenes Due-Diligence-System

3. Asset Management für eigene und fremde Immobilien

Synergien mit Portfoliostrategie und Bestandshaltung durch nachhaltige Wertbildung



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Vorstand

Stephan Perthel

(Organisation, Strategie, Recht)



Über 12 Jahre Erfahrung am Immobilienmarkt
Mitglied im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und
Stadtentwicklung der Stadt Köln

Jens Liewald

(Einkauf/Verkauf)



Über 15 Jahre Erfahrung am Immobilienmarkt
12 Jahre Geschäftsführender Gesellschafter der LAV GmbH



[Unternehmen](#) / [Strategie](#) / [Markt](#) / [Gewerbeimmobilien](#) / [Wohnimmobilien](#) / [Asset Management](#) / [Zusammenfassung](#) / [Perspektiven](#) / [Anhang](#)

Aufsichtsrat

Peter von der Heydt Freiherr von Massenbach (Vorsitzender)

Bankkaufmann, Köln

- 1970 bis 2002 Mitinhaber des Bankhauses Delbrück & Co, Privatbankiers, Köln/Berlin.
1976 bis 1983 Mitglied des deutschen Bundestags.

Kaspar Kraemer

Dipl.-Ing., Architekt, Köln

- Präsident des Bundes Deutscher Architekten (BDA).
Vizepräsident des Bundesverbandes Freier Berufe (BFB).

Michael Fickus

Dipl.-Vw. und Dipl.-Finw., Steuerberater, Köln

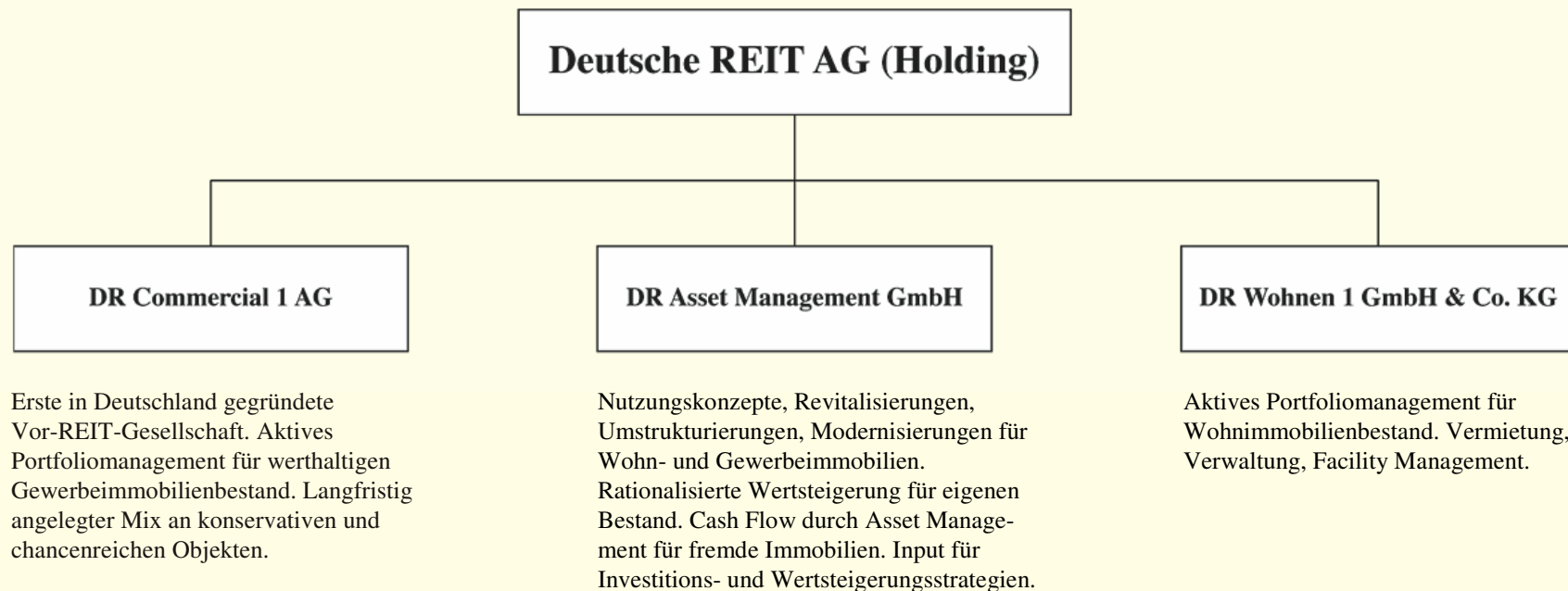
- Vorstand des Steuerberaterverbandes und der Steuerberaterkammer, Köln



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Konzernstruktur

- Research, Portfoliostrategie, Finanzierung, Ankauf, Verkauf
- Schnittstellenmanagement





Unternehmen / **Strategie** / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Wettbewerbsvorteil Immobilien-Know-how

Hervorragende Kenntnis des deutschen Immobilienmarktes durch langjährige Erfahrung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft: Projektentwicklung, Finanzierung, Bauträgergeschäft, Asset Management, Grundstücksverwaltung, Vermarktung, Handel

Guter Marktzugang und hohe Angebotsfrequenz durch exzellentes Branchennetzwerk in ganz Deutschland: Management mit hoher Bekanntheit, großem Renommee und gewachsenen Vertrauensbeziehungen in der Immobilienbranche

Volumen der seit dem 01.01.2007 zum Kauf angebotenen Portfolien: über 2 Mrd. EUR



Unternehmen / **Strategie** / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Wettbewerbsvorteil Immobilien-Know-how: Ankauf

- Schnelle und effektive Vorprüfung nach 24 Stunden: Ausschluss unattraktiver Portfolios durch eigenes quantitatives Erstprüfungssystem
- Standardisiertes Prüfverfahren durch speziell definierte Ankaufkriterien für verschiedene Assetsegmente
- Effektive Strategieentscheidungen durch eigenes qualitatives Due-Diligence-System, eigene Asset-Management-Gesellschaft und bundesweites Gutachter-Netzwerk
- Effekt der Inhouse Due Diligence: verkürzte Ankaufentscheidung (2 statt branchenüblich 8 Wochen)



Unternehmen / Strategie / **Markt** / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Deutscher Immobilienmarkt mit besonderen Chancen

Deutscher Immobilienmarkt im internationalen Vergleich mit attraktiver Bewertung und hohem Potenzial.

Deutsche Immobilien rentieren im Durchschnitt höher als in der EU.

Internationales Kapital unterrepräsentiert: Weiterhin nachhaltige Nachfrage von internationalen Pensionsfonds und Opportunity Funds festzustellen.

Angebot am Kapitalmarkt: Die Einführung von G-REITs steigert das Interesse am deutschen Immobilienmarkt. Aktuelle Börsenkaptalisierung der deutschen Immobilien-AGs: 22 Mrd. EUR. Hohes Potenzial: Gesamtvolumen des größten europäischen Markts: 7.200 Mrd. EUR. Kapitalmarktfähiges Segment mit 120% der DAX-Kaptalisierung bewertet.

Nachfrage am Immobilienmarkt: Stärkere Konzentrationsprozesse der Bevölkerung in urbanen Wachstumsregionen und starkes Wirtschaftswachstum schaffen Spielräume bei Mietpreisen.

Angebot am Immobilienmarkt: Dauerhafte Bereitschaft zum Exit: Mobilisierung stiller Reserven bei Unternehmen für die Konzentration auf das Kerngeschäft und Kommunen mit Liquiditätsbedarf. Hohes Potenzial: 73% der deutschen Unternehmen halten ihre Immobilien, in den USA nur 25%.

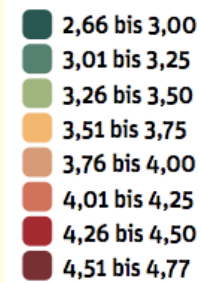


Unternehmen / Strategie / **Markt** / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

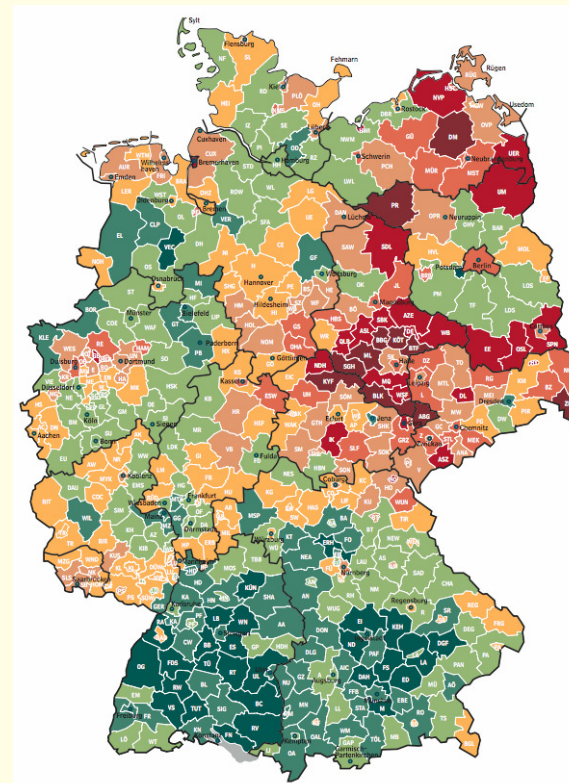
Wachstumsstarke Ballungszentren bieten attraktives Potenzial für Immobilien

Gesamtbewertung

sehr zukunftsfähig



wenig zukunftsfähig



Quelle: Studie „Die demografische Lage der Nation“, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2006



Unternehmen / Strategie/ Markt / **Gewerbeimmobilien** / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Gewerbeimmobilien: hohe Nachfrage nach REITs

DR Commercial 1 AG stellt Anlegern frühzeitig Vorteile des G-REIT zur Verfügung:

- Attraktives Risiko-Rendite-Profil: Langfristig sichere Immobilienanlage, fungible und kurzfristig liquidierbare Aktienanlage
- Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer auf Unternehmensebene
- Hohe Dividendenzahlung (90% der Gewinne) bei niedriger Volatilität
- Transparente Bewertungs- und Bilanzierungsstandards
- Steuerbegünstigung für Verkäufer an REITs durch Exit Tax (hälftiger Steuersatz)
- REITs können als Immobilienanlage in das Anlageportfolio von Banken und Versicherungen aufgenommen werden
- Hohe Liquidität durch Interesse internationaler institutioneller Investoren
- Hohes Veräußerungsinteresse bei Unternehmen und Kommunen (administrativer Aufwand beim Auflegen eigener REITs)



Unternehmen / Strategie / Markt / **Gewerbeimmobilien** / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

DR Commercial 1 AG: Gewerbeimmobilien

- Erste in Deutschland gegründete Vor-REIT-Gesellschaft
- Geplanter Börsengang bei positivem Umfeld:
erste Jahreshälfte 2008
- Geplantes Volumen: mindestens 350 – 500 Mio. EUR

Aktueller Bestand (Beispiele)

- Cash-Centrum der Deutsche Bahn in Hamburg.
Mietfläche 6.200 Quadratmeter.
Langfristiger Mietvertrag.
- 13.200 Quadratmeter Bürofläche langfristig
vermietet an das Land NRW und die Bonner Universität.
- Weitere Beurkundungen stehen bevor.



(Bilder: Cash-Centrum in Hamburg)



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / **Wohnimmobilien** / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Segment Wohnen profitiert von Unterbewertung

Die Deutsche REIT konzentriert sich bei ihren Immobilieninvestitionen auf Gebiete in Deutschland mit dauerhaft steigendem Bevölkerungs- bzw. Wirtschaftswachstum.

Deutsche Wohnimmobilien sind im internationalen Vergleich unterbewertet

- Die Eigentumsrate ist mit 43% sehr niedrig (EU rund 60%)
- In Ballungszentren profitieren die Märkte zuerst von anziehender Konjunktur
- Zunehmende Diskrepanz zwischen Wachstumsregionen und stagnierenden/schrumpfenden Regionen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt in wachsenden Regionen.
- Demographischer Faktor: Älter werdende Menschen bevorzugen Ballungszentren.
- Langzeittrend: Die Zahl der (Single-) Haushalte nimmt weiterhin kontinuierlich zu.
- Der Wohnraumbedarf pro Person wächst weiterhin, von heute 46 auf 56 Quadratmeter im Jahr 2030 (LBS Research).
- Der Wohnungsbau ist in den letzten Jahren stark zurück gegangen.



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / **Wohnimmobilien** / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

DR Wohnen 1 GmbH & Co. KG

Auszug aus einem Portfolio

Ort	Anzahl WE	Fläche m ²	Ist-Miete	Kaufpreis	Multiple
Bonn	47	3.302	211.926 €	1.900.000 €	8,97
Bielefeld 3	41	2.647	161.512 €	1.950.000 €	12,07
Köln	40	1.094	147.238 €	1.560.000 €	10,60
Bensheim	57	3.258	233.766 €	2.200.000 €	9,41
Quakenbrück1*	20	1.285	67.270 €	780.000 €	11,60
Quakenbrück2*	44	2.768	183.729 €	2.110.000 €	11,48
Troisdorf	13	697	63.599 €	740.000 €	11,64
Celle	136	11.742	899.873 €	9.900.000 €	11,00
Essen	9	522	37.000 €	480.000 €	12,97
Düsseldorf	10	905	73.039 €	1.025.000 €	14,03
Neuwied	55	4.729	215.172 €	2.500.000 €	11,62
Gesamt	472	32.949	2.294.124 €	25.145.000 €	10,96

* einschl. öfftl. Mietzuschuss



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / **Wohnimmobilien** / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Aktueller Bestand im Segment Wohnen (Beispiele)



(Bilder: Wohnanlagen in Wilhelmshaven)



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / **Wohnimmobilien** / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Aktueller Bestand im Segment Wohnen (Beispiele)



(Bild: Wohnanlage in Dormagen)



(Bild: Wohnanlage in Kaiserslautern)



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / **Asset Management** / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Segment Asset Management sorgt für Wertsteigerungen

Asset Management für eigene und fremde Wohn- und Gewerbeimmobilien realisiert langfristige Wertsteigerungen:

- Modernisierungen, Revitalisierungen, Umstrukturierungen:
- Wertsteigerungen durch Umfeldmaßnahmen
- Zusammenarbeit mit Mietern und Kommunen
- Maximierung des Vermietungsgrads und der Mieterzufriedenheit
- Optimierung der Mietreserven

Effekte:

- Größere Unabhängigkeit gegenüber konjunkturellen Einflüssen
- Steigender Net Asset Value durch Asset Management für eigene Immobilien
- Cash Flow durch Asset Management für fremde Immobilien
- Immobilienwirtschaftliche Kompetenz für Portfoliostrategien



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / **Asset Management** / Zusammenfassung / Perspektiven / Anhang

Fallbeispiel Wohnimmobilien (Bielefeld)

- November 2006: Erwerb von über 300 Wohnungen bei Bielefeld
- Leerstand im Vergleich mit anderen Objekten überproportional hoch: ca. 20%.
- Due-Diligence-Prüfung ergibt enormes Potenzial: Leerstand wegen Feuchtigkeit in Dachgeschoss-Wohnungen auf fehlendes Wärmedämmverbundsystem zurückzuführen.
- Wertentwicklung durch Modernisierungsmaßnahmen: Wärmedämmverbundsystem, Balkone. Erhöhung des Vermietungsgrads und der Mietzufriedenheit (Flächengewinn, Nebenkostenreduzierung)
- Weitere Wertsteigerungen in Zusammenarbeit mit Mietern und Kommune: Farbkonzept, Umfeldmaßnahmen (z.B. neue Straßennamen)
- Februar 2007: Teil des ersten Blockverkaufs, Verkauf sämtlicher Einheiten in einem Paket mit deutlichem Gewinn



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / **Zusammenfassung** / Perspektiven / Anhang

Zusammenfassung

- Deutscher Immobilienmarkt mit enormem Potenzial
- Wettbewerbsvorsprung bei der Verwertung der Marktchancen durch besonderes Immobilien-Know-how
- Aufbau eines substanzhaltigen Bestands in Wachstumsregionen
- Verkürzte Ankaufsentscheidungen durch eigenes Due-Diligence-System
- Erste in Deutschland gegründete Vor-REIT-Gesellschaft
- Synergien durch eigenes Asset Management
- Wettbewerbsvorteil durch schlanke Strukturen



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / **Zusammenfassung** / Perspektiven / Anhang

Wesentliche Kennzahlen 2006

Erfolgreiche Neuausrichtung in 2006

- Bilanzsumme: 31,717 Mio. EUR
- Eigenkapital: 10,291 Mio. EUR
- Geldbestand: 2,868 Mio. EUR
- Umsatzerlöse: 1.092.000 EUR
- Gewinn vor Steuern (EBT): 638.000 EUR
- Konzernergebnis: 334.000 EUR
- Ergebnis je Aktie: 0,15 EUR



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / **Zusammenfassung** / Perspektiven / Anhang

Halbjahreszahlen 2007

Deutliche Umsatz- und Gewinnsteigerung

- Umsatzerlöse: 33,203 Mio. EUR
- Gesamtleistung: 33,075 Mio. EUR
- EBITDA: 2,689 Mio. EUR
- EBIT: 2,654 Mio. EUR
- Gewinn vor Steuern (EBT): 1,998 Mio. EUR
- Konzernergebnis: 950.000 EUR
- Ergebnis je Aktie: 0,44 EUR



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / **Perspektiven** / Anhang

Gewinnprognose 2007

- 2007 deutlich höherer Gewinn vor Steuern geplant
- Gewinnprognose: mindestens 11,0 – 12,0 Mio. EUR
- Breit gestreute Gewinnherkunft: Verkaufserlöse, Mieteinnahmen, Dienstleistungen



Kurz- und mittelfristige Ziele

Aufbau eines substanzhaltigen Bestands

- 500 Mio. EUR Investitionsvolumen bis 2008
- Mittelfristiges Investitionsziel: 1 Mrd. EUR
- Börsengang unseres Vor-REITs je nach Marktumfeld im 1. Halbjahr 2008
- Initiierung von weiteren REITs
- Wertsteigerungen durch Asset Management



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / **Anhang**

Aktuelle Aktionärsstruktur

DRB Beteiligungs GmbH & Co
KG 59%

Eigene Aktien 8%

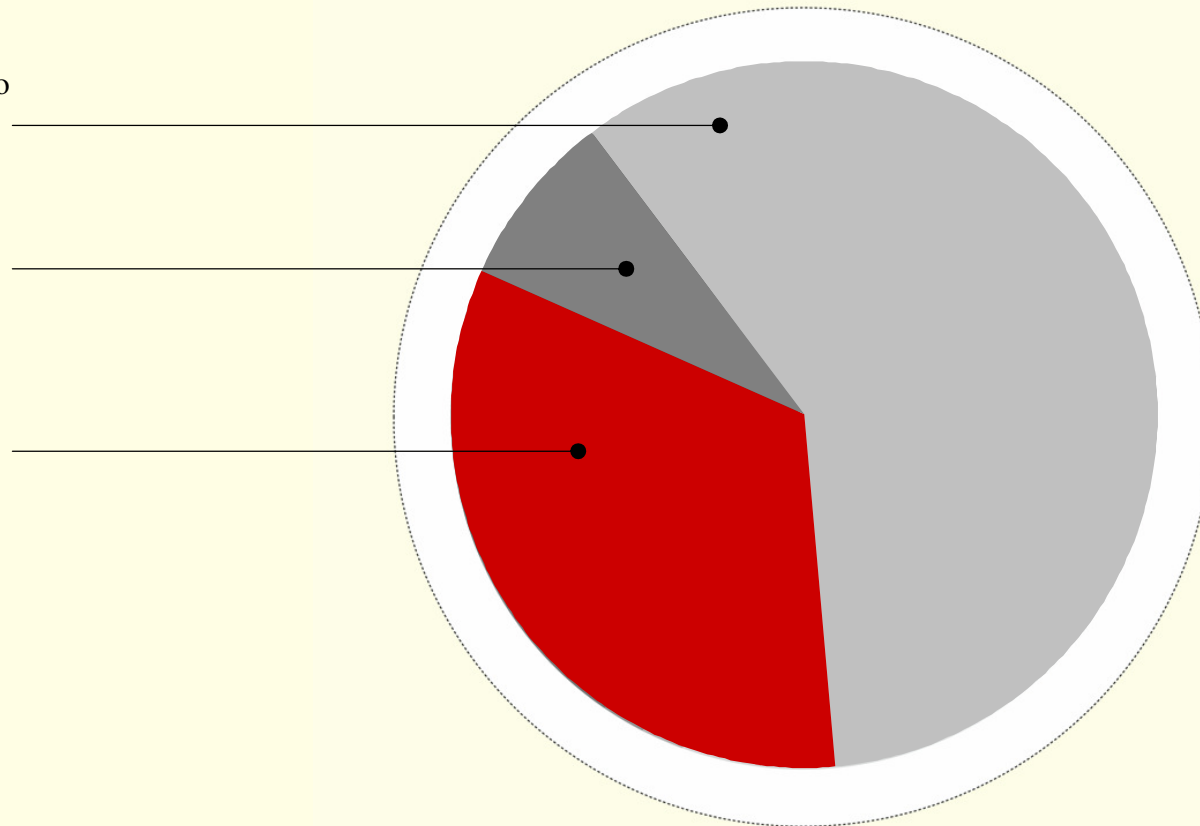
Free Float 33%

darunter:

Swiss Real Estate 2%,

Silvia Quandt & Cie 2%,

Neue Aktionäre nach KE 9%





Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / **Anhang**

Aktuelle Kursentwicklung

Kursentwicklung in den letzten 12 Monaten



Daten zur Aktie (01.10.2007)

Kurs:	36,50 EUR
Höchststand:	47,72 EUR
Tiefsstand:	11,00 EUR
Anzahl Aktien:	2,64 Mio.
Marktkapitalisierung:	96,4 Mio. EUR
Marktsegment:	Geregelter Markt
ISIN:	DE0005577001
Reuters-Kürzel:	DOLG



Unternehmen / Strategie / Markt / Gewerbeimmobilien / Wohnimmobilien / Asset Management / Zusammenfassung / Perspektiven / **Anhang**

Meilensteine Deutsche REIT 2006 / 2007

5. April 2006: Erwerb der Aktienmehrheit an der börsennotierten Dolerit Basalt AG i.L. durch die DRB Beteiligungs GmbH & Co.KG (69,65%)

25. Juli 2006: Hauptversammlung, Aufhebung des Liquidationsbeschlusses, Änderung des Unternehmensgegenstands, Umfirmierung in Deutsche REIT AG

01. September 2006: Gründung der DR Wohnen 1 GmbH & Co. KG

Oktober 2006: Aufnahme in den DIMAX

Seit November 2006: Designated Sponsor HypoVereinsbank

07. Dezember 2006: Gründung der DR Asset Management GmbH

Februar 2007: Erster großer Blockverkauf eines strategisch aufbereiteten Portfolios. Erlös: 57 Mio. EUR

30. März 2007: Gründung der DR Commercial 1 AG als erster deutscher Vor-REIT

17. April 2007: Swiss Real Estate und Silvia Quandt & Cie. Capital Markets beteiligen sich mit zus. 5%

06. Juli 2007: Kapitalerhöhung um 10% führt zu Mittelzufluss von brutto 8,7 Mio. EUR und ermöglicht damit weiteres Wachstum

Juli – August 2007: mehrere Ankäufe von insgesamt über 114.000 Quadratmetern Mietfläche



Kontakt

Deutsche REIT AG

Stephan Perthel

Große Sandkaul 2

D-50667 Köln

Telefon: +49(0) 221 46 72-0

Telefax: +49(0) 221 46 72-190

E-Mail: perthel@deutschereit.de



Disclaimer

This presentation is not a prospectus and, to the extent that it may constitute an advertisement, does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to purchase the shares or other securities of Deutsche REIT AG. This presentation is not an offer of securities for sale in the United States of America. Securities may not be offered or sold in the United States of America absent registration or an exemption from registration under the U.S. Securities Act of 1933, as amended. Any public offering of securities to be made in the United States of America will be made by means of a prospectus that may be obtained from Deutsche REIT AG and that will contain detailed information about the company and management, as well as financial statements.

This presentation is directed at and/or for distribution in the United Kingdom: only to (i) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order") or (ii) high net worth entities falling within article 49(2)(a) to (d) of the Order (all such persons being together referred to as "relevant persons"). This presentation is directed only at relevant persons. Any person who is not a relevant person should not act or rely on this presentation or any of its contents. Any investment or investment activity to which this presentation relates is available only to relevant persons and will be engaged in only with relevant persons.

The information contained herein is not for publication or distribution in Canada, Australia or Japan and does not constitute an offer of securities for sale in Canada, Australia or Japan.

This document contains certain forward-looking statements and information relating to the Deutsche REIT AG that are based on beliefs of its management as well as assumptions made by and information currently available to Deutsche REIT AG. When used in this document, the words "anticipate," "believe", "estimate", "expect", "intend", "plan" and "project" and similar expressions, as they relate to the Deutsche REIT AG or its management, are intended to identify forward-looking statements. Such statements reflect the current views of Deutsche REIT AG with respect to future events and are subject to certain risks, uncertainties and assumptions. Many factors could cause the actual results, performance or achievements of the Deutsche REIT AG to be materially different from any future results, performance or achievements that may be expressed or implied by such forward-looking statements, including, among others, changes in general economic and business conditions, changes in currency exchange rates and interest rates, introduction of competing products by other companies, lack of acceptance of new products or services by the Group's targeted customers, changes in business strategy and various other factors, both referenced and not referenced in this annual report. Should one or more of these risks or uncertainties materialize, or should underlying assumptions prove incorrect, actual results may vary materially from those described in this annual report as anticipated, believed, estimated, expected, intended, planned or projected. Deutsche REIT AG does not intend, and does not assume any obligation, to update these forward-looking statements. This presentation is made solely for information purposes.