

**H a l b j a h r e s b e r i c h t**  
zum 30. Juni 2002



**D E U T S C H E   R E A L   E S T A T E**  
Aktiengesellschaft

## UNTERNEHMENSPROFIL

Die Deutsche Real Estate AG mit Verwaltungssitz in Berlin ist eine dynamische Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Der regionale Schwerpunkt liegt besonders auf den wachstumsstarken Ballungsgebieten Frankfurt am Main, München und Berlin. Ihre Geschäftstätigkeit basiert auf einem aktiven Bestandsmanagement und ist konsequent renditeorientiert ausgerichtet. Neben Bestandsaufbau und -optimierung realisiert die Deutsche Real Estate AG geschaffene Werte durch gezielten Verkauf von Objekten.

<b>Wichtige Kennzahlen im Überblick</b>		30.6.00	30.6.01	30.6.02
Bilanzsumme (AG)	Mio. €	96	128	155
Bilanzsumme (Konzern)	Mio. €	363	497	553
Eigenkapital (AG)	Mio. €	72	107	119
Eigenkapital (Konzern)	Mio. €	72	111	96
Eigenkapital-Quote (AG)	%	75,0	83,6	76,8
Eigenkapital-Quote (Konzern)	%	19,8	22,3	17,4
Umsatz (AG) <sup>1)</sup>	Mio. €	0	3,2	1,8
Umsatz (Konzern) <sup>2)</sup>	Mio. €	12,8	18,2	21,2
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit (AG)	Mio. €	1,4	4,6	3,6
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit (Konzern)	Mio. €	(0,1)	1,8	(1,0)
Investitionsvolumen der Immobilien <sup>3)</sup>	Mio. €	553	890	995
Zahl der Objekte <sup>3)</sup>		49	65	66
Grundstücksfläche <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	690.000	870.000	917.000
Mietfläche <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	500.000	665.000	759.000
Jahresplanmieten <sup>3)</sup>	Mio. €	44	66	73

<sup>1)</sup> beinhaltet ausschließlich sonstige betriebliche Erträge

<sup>2)</sup> einschließlich sonstige betriebliche Erträge

<sup>3)</sup> einschließlich 100%-Werte der Beteiligungsgesellschaften

## BERICHT ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2002

Sehr verehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

im ersten Halbjahr 2002 hat die Deutsche Real Estate AG ihre Portfoliostruktur durch aktiven Bestandsaufbau weiter verbessert. Unter langfristigen Renditegesichtspunkten konnte der Immobilienbestand zum einen durch Erwerb und zum anderen im Wege von Portfoliobereinigungen weiter gestärkt werden. Am Ende der Berichtszeit lag das Investitionsvolumen bei rund 645 Mio. €, das Volumen unseres gemanagten Objektbestands betrug rund 995 Mio. €. Am 30. Juni 2002 befanden sich 66 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 759.000 m<sup>2</sup> im Bestand. Bei nahezu gleicher Objektzahl hat sich die vermietbare Fläche damit im Vergleich zum Vorjahresstichtag um ca. 94.000 m<sup>2</sup> bzw. 14% erhöht.

### **Erfolge beim aktiven Bestandsaufbau**

In hoch frequentierter Einkaufslage in Frankfurt am Main, der Zeil, erwarb die Deutsche Real Estate AG ein viergeschossiges Büro- und Geschäftshaus für 5,5 Mio. €. Die Immobilie mit Baujahr 1958 verfügt über 2.350 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und 880 m<sup>2</sup> Bürofläche. Das Objekt ist vermietet und sichert bereits heute eine attraktive Rendite. Zur vollständigen Ausschöpfung des bestehenden Potenzials ist die Weiterentwicklung des Standorts vorgesehen.

Beim Technologiepark in Heidelberg, an dem die Deutsche Real Estate AG mit 49% beteiligt ist, verzögert sich die Fertigstellung des dritten Bauabschnitts voraussichtlich um neun Monate. Aufgrund des geschlossenen Generalübernehmervertrags sind damit jedoch für die Objektgesellschaft keine wirtschaft-

lichen Nachteile verbunden. Der Technologiepark ist insbesondere auf die Ansiedlung von Start-up-Unternehmen aus dem Biotechnologiebereich ausgerichtet, deren Finanzierungsmöglichkeiten sich in jüngster Zeit kapitalmarktbedingt erheblich verringert haben. Trotzdem konnte der Vermietungsstand bei einer Nutzfläche von insgesamt rund 24.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Berichtshalbjahres auf ca. 50 % erhöht werden.

Das dritte Gebäude des Bauvorhabens in Neu-Isenburg, Dornhofstraße, wurde im zweiten Quartal 2002 weitestgehend fertiggestellt. Das sechsgeschossige Büroobjekt mit rund 8.600 m<sup>2</sup> Mietfläche ist nahezu vollständig vermietet.

Revitalisierung und Sanierung des Objektes Hamburg, Osterfeldstraße, verlaufen nach der Neukonzeptionierung im vergangenen Jahr termingerecht. Die Baumaßnahmen für den ersten Bauabschnitt wurden nahezu abgeschlossen. Der Vermietungsstand betrug zum 30. Juni 2002 rund 20 %. Mit dem Um- und Ausbau des zweiten Gebäudes wurde im Frühjahr 2002 begonnen.

Die Modernisierungsmaßnahmen am Objekt München, Prinzregentenstraße, wurden im ersten Quartal 2002 bis auf nutzerspezifische Ausbauten der noch unvermieteten Flächen planmäßig abgeschlossen. Zum 30. Juni 2002 waren 62 % der Gesamtfläche von 4.900 m<sup>2</sup> vermietet; ein weiterer Mietvertrag über 16 % der Gesamtfläche wurde endverhandelt.

In Berlin schreiten die Planungsarbeiten für das neu zu erstellende Objekt am Reichpietschufer, im Tiergarten-Viertel, voran. Auf dem im vergangenen Jahr erworbenen Grundstück soll ein siebengeschossiges Bürogebäude mit einer Mietfläche von ca. 10.900 m<sup>2</sup>

errichtet werden. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Herbst 2002 gerechnet; die Fertigstellung ist bis Ende 2003/Anfang 2004 geplant. Eine Teilvermietung hat bisher nicht stattgefunden.

### **Weiterhin guter Gesamtvermietungsstand**

Die Umsätze unseres gemanagten Objektbestands, ohne Berücksichtigung von Verkaufserlösen, beliefen sich in den ersten sechs Monaten 2002 auf ca. 37,5 Mio. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von 7,5 Jahren. Bezogen auf die vermietbare Fläche aller Bestandsobjekte von ca. 696.000 m<sup>2</sup> beträgt der Vermietungsstand zur Zeit 93,4%. Diese guten Vermietungsergebnisse verdanken wir besonders dem Engagement unserer Partner vor Ort.

### **Gezielte Portfoliobereinigung**

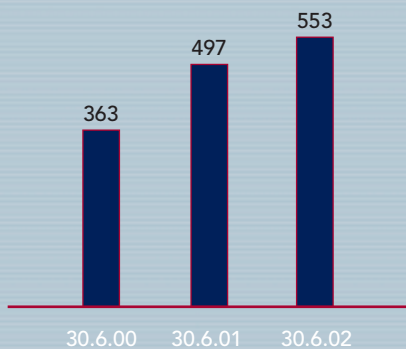
Im Rahmen der gezielten Portfoliobereinigung hat die Deutsche Real Estate AG im ersten Quartal 2002 ein kleines, nicht rentables Objekt veräußert. Durch den Verkauf dieses als Teil eines Immobilienportfolios erworbenen Grundstücks konnte gebundenes Eigenkapital für die Investition in höher verzinsliche Objekte freigesetzt werden.

### **Wachstum im Konzern**

Durch die Erfolge unseres aktiven Immobilienmanagements konnte der Konzernumsatz einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2002 gegenüber der gleichen Zeit des Vorjahres von 18,2 Mio. € auf 21,2 Mio. € gesteigert werden. Prozentual entspricht dies einer Erhöhung um 16%. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich zum 30. Juni 2002 auf -1,0 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €), da in der ersten Jahreshälfte 2002 Verkaufstransaktionen vorbereitet wurden und die geplanten Veräußerungsgewinne erst

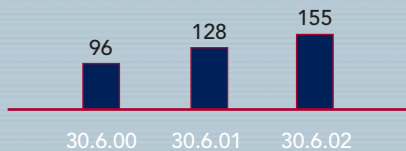
## BILANZSUMME KONZERN

in Mio. €



## BILANZSUMME AG

in Mio. €



im zweiten Halbjahr realisiert und damit ergebniswirksam werden.

Im Einzelabschluss betrug das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 3,6 Mio. € gegenüber 4,6 Mio. € im vorjährigen Berichtszeitraum.

Die Bilanzsumme des Konzerns der Deutsche Real Estate AG erhöhte sich zum 30. Juni 2002 um 11 % auf 553,3 Mio. €. Im Einzelabschluss erhöhte sich die Bilanzsumme auf 155,1 Mio. € nach 127,7 Mio. € im ersten Halbjahr 2001.

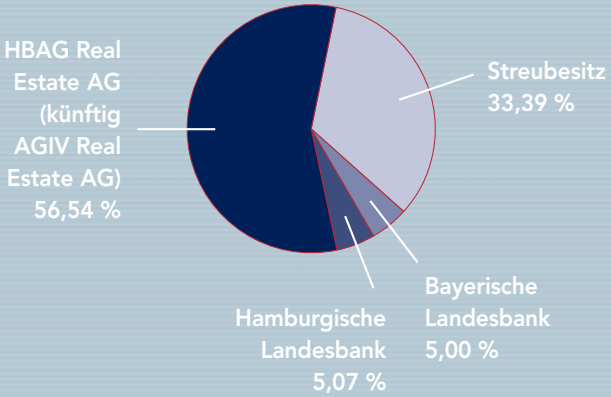
Die Zahl der Mitarbeiter belief sich per Ende Juni 2002 im Konzern auf 20. Nicht berücksichtigt sind hierbei die Bereiche SAP-Integration, EDV, Public Relations und teilweise Finanz- und Rechnungswesen, die von Mitarbeitern der TAXXUS Real Estate Service GmbH & Co., Hamburg, betreut werden.

### **Ausblick**

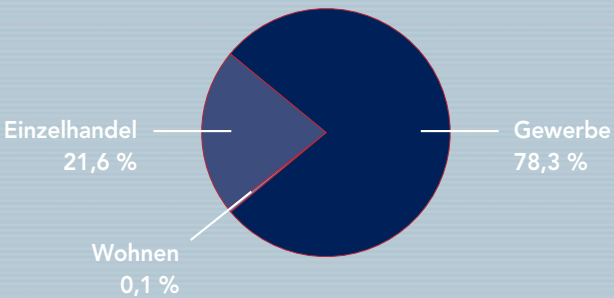
Die heutige Portfoliostruktur bietet ein hervorragendes Fundament, von dem aus wir den Immobilienbestand im Sinne unserer strategischen Ausrichtung weiterentwickeln werden. Nunmehr können wir verstärkt Erträge durch gezielte Verkäufe generieren, die wir anschließend konsequent reinvestieren. Auf diese Weise wollen wir die Durchschnittsrendite des Portfolios weiter erhöhen und letztlich die Ertragskraft der Deutsche Real Estate AG stärken.

Die in der ersten Jahreshälfte im Rahmen von umfangreichen wirtschaftlichen und technischen Analysen vorbereiteten Investitionen stehen nun vor ihrer Umsetzung. So haben wir im Juli 2002 ein Erbbaurecht an einem Grundstück in prominenter Münchener Lage, am Promenadeplatz, erworben. In den kommen-

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



## INVESTITIONSVOLUMEN NACH SEGMENTEN





den 15 Monaten ist die vollständige Sanierung des Büro- und Geschäftshauses geplant. Über 25,5% der vermietbaren Fläche wurde bereits der erste Mietvertrag abgeschlossen.

Des Weiteren ist bis zum September 2002 die angekündigte Sachkapitalerhöhung vorgesehen. Sie dient dem Ausgleich der Restkaufpreisverbindlichkeiten zweier, im Jahr 2001 erworbener Gesellschaftsanteile an Objekten in Berlin.

Im Juli 2002 haben wir das letzte von insgesamt drei Objekten eines Bürozentrums in Neu-Isenburg, Dornhofstraße, unmittelbar nach Fertigstellung veräußert.

Aufgrund der stabilen Vermietungsposition und der weiteren, in der zweiten Jahreshälfte 2002 geplanten Maßnahmen erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr ein Ergebnis auf Vorjahreshöhe.

### **Veränderungen in der Aktionärsstruktur**

Die Aktionärsstruktur hat sich in den ersten sechs Monaten 2002 verändert. Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG hat ihren Anteil am Grundkapital unserer Gesellschaft auf unter 5% verringert. Mehrheitsaktionär war die HBAG Real Estate AG (zukünftig die AGIV Real Estate AG) mit 56,54%. Die Hamburgische Landesbank hielt 5,07% und die Bayerische Landesbank 5,00%. Im Streubesitz befanden sich damit rechnerisch 33,39% der Aktien.

### **Kursverlauf wird wirtschaftlicher Entwicklung nicht gerecht**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG am 15. Mai 2002 in Bremerhaven ist die Ausgabe von Berichtigungsaktien durch eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln

um 1.848.000,00 € auf 20.328.000,00 € beschlossen worden. Die Aktienanzahl hat sich durch diese Maßnahme von 18.480.000 Stück auf 20.328.000 Stück erhöht.

Trotz dieser aktionärsfreundlichen Maßnahme und der positiven Geschäftsentwicklung hat sich der Kurs unserer Aktie nicht der schwachen Verfassung der Aktienmärkte entziehen können. Ende Juni 2002 notierte unsere Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse mit 5,01 € und damit weit unter dem Unternehmenswert von 10,08 € je Aktie, der zum 1. Januar 2002 nach dem Ertragswertverfahren von unabhängigen Wirtschaftsprüfern ermittelt wurde. Vor diesem Hintergrund sehen wir deutliches Kurssteigerungspotenzial für die Aktie der Deutsche Real Estate AG.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Mitte Juli 2002 haben die Aktionäre unserer Hauptaktionärin HBAG Real Estate AG und die Aktionäre der AGIV Real Estate AG auf den jeweiligen Hauptversammlungen die Verschmelzung beider Gesellschaften zur neuen AGIV Real Estate AG beschlossen. Die Deutsche Real Estate AG wird in dem neuen Konzern für den Bereich Bestandsmanagement verantwortlich sein. Wir sind zuversichtlich, dass unser Unternehmen im Verbund dieses finanzstarken, MDAX-notierten Immobilienkonzerns eine führende Stellung in seinem Geschäftsfeld erreichen wird.

Berlin, im August 2002

Der Vorstand

Busso von Alvensleben

Marcus Hientzsch

## Deutsche Real Estate AG

Sitz der Gesellschaft: Bremerhaven  
HRB 1035  
gegr. 27.12.1871

Wertpapier-Kenn-Nr.: 805 502

Börsenkürzel: Deutsche Börse: DRE2  
Reuters: DREGa.F  
ISIN: DE0008055021

Börsenplätze: Frankfurt am Main (amtlicher Handel)  
Hamburg (amtlicher Handel)  
Bremen (amtlicher Handel)  
Berlin (Freiverkehr)  
Düsseldorf (Freiverkehr)  
Stuttgart (Freiverkehr)

Gezeichnetes Kapital: 20.328.000 €  
(in 20.328.000 stimmberechtigten  
Stückaktien o. N.)

## **Deutsche Real Estate AG**

Markgrafenstraße 36 · Am Gendarmenmarkt  
10117 Berlin

Telefon (030) 2 01 44 – 0

Telefax (030) 2 01 44 – 499

E-Mail [info@drestate.de](mailto:info@drestate.de)

Internet [www.drestate.de](http://www.drestate.de)

Ein Unternehmen der AGIV Real Estate Gruppe