

Z W I S C H E N B E R I C H T Z U M 3 0 . J U N I 2 0 0 3



D E U T S C H E R E A L E S T A T E
A k t i e n g e s e l l s c h a f t

Ein Unternehmen der AGIV Real Estate Gruppe



Unternehmenskennzahlen

		30.6.2000	30.6.2001	30.6.2002	30.6.2003
Kennzahlen AG¹⁾					
Bilanzsumme	Mio. €	96	128	155	148
Eigenkapital	Mio. €	72	107	119	122
Eigenkapitalquote	%	75,0	83,6	76,8	82,2
Umsatz ²⁾	Mio. €	0	3,2	1,8	4,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Mio. €	1,4	4,6	3,6	3,6
Mitarbeiter (Jahresmitte)	Anzahl	0	0	0	0
Kennzahlen Konzern					
Bilanzsumme	Mio. €	363	497	553	567
Eigenkapital	Mio. €	72	111	96	106
Eigenkapitalquote	%	19,8	22,3	17,4	18,7
Umsatz ³⁾	Mio. €	12,8	18,2	21,2	25,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Mio. €	- 0,1	1,8	- 1,0	1,9
Mitarbeiter (Jahresmitte)	Anzahl	0	0	20	16
Kennzahlen Geschäftsvolumen					
Immobilieninvestitionsvolumen „under Management“	Mio. €	553	890	995	969
Anteiliges Immobilieninvestitionsvolumen	Mio. €	396	585	645	653
Objekte	Anzahl	45	59	66	68
Grundstücksfläche ⁴⁾	m ²	690.000	870.000	917.000	941.000
Mietfläche ⁴⁾	m ²	500.000	665.000	759.000	759.500
Jahresplanmieten ⁴⁾	Mio. €	44	66	73	71
Leerstandsquote Bestandsobjekte am 30.6.	%	7,5	6,7	6,6	8,6
Kennzahlen Aktie					
Aktienvolumen am 30.6.	Stück	15.400.000	18.480.000	20.328.000	20.582.200
Halbjahreshöchstkurs	€	18,40	12,50	9,49	4,00
Halbjahrestiefstkurs	€	13,80	9,60	5,00	1,24
Aktienkurs am 30.6.	€	14,50	10,00	5,00	1,70
Marktkapitalisierung am 30.6.	T €	223.300	184.800	101.640	34.990

¹⁾ beinhaltet kalkulatorische Halbjahresausschüttung der Objektgesellschaften (Pro forma)

²⁾ beinhaltet ausschließlich sonstige betriebliche Erträge

³⁾ einschließlich sonstiger betrieblicher Erträge

⁴⁾ einschließlich 100 %-Werte der Beteiligungsgesellschaften



Deutsche Real Estate AG

ZWISCHENBERICHT ZUM 30. JUNI 2003

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

auch in der ersten Hälfte des Jahres 2003 ist in Deutschland eine Belebung der Konjunktur ausgeblieben. Weder von der Binnennachfrage noch von der Außenhandelsseite kamen Impulse. Die Deutsche Real Estate AG hat sich in diesem schwierigen Umfeld mit ihrem aktiven Immobilienmanagement gut behauptet und ein positives Ergebnis erwirtschaftet.

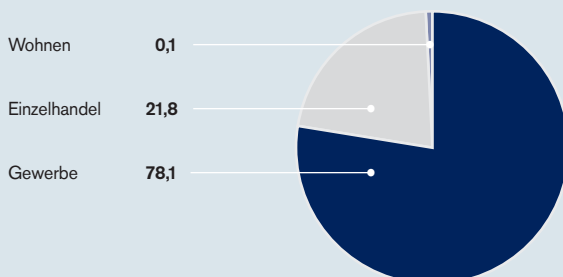
Nachhaltige Wertverbesserung des Bestandes

Nach den ersten sechs Monaten des Jahres belief sich das auf die Deutsche Real Estate AG entfallende anteilige Investitionsvolumen auf rund 653 Mio. €. Das Investitionsvolumen „under Management“ betrug zum gleichen Zeitpunkt rund 969 Mio. €. Am 30. Juni 2003 befanden sich 68 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 759.500 m² im Bestand.

Zur nachhaltigen Wertverbesserung unseres Bestandes haben wir Anfang des Jahres 2003 ein an das Objekt Norderstedt, Kohfurth, angrenzendes Grundstück erworben. Im weiteren Verlauf des Jahres werden hier zusätzliche Stellplätze geschaffen. Durch diese Zusage konnte der Mietvertrag mit einem Lebensmitteldiscounter um 10 Jahre verlängert werden.

Investitionsvolumen nach Segmenten

%



Die Arbeiten an unseren Objekten im Bau haben wir im ersten Halbjahr 2003 fortgeführt. Aufgrund der derzeit langen Vermarktungszeiträume verzögert sich allerdings weiterhin der mieterspezifische Ausbau beim Projekt Hamburg, Osterfeldstraße, sowie die Vermietung der noch freien Flächen im Objekt Neu-Isenburg, Hugenottenallee.



Die Abnahme des 3. Bauabschnitts des Technologieparks Heidelberg erfolgte im März 2003; die mieterspezifischen Ausbauten werden analog den Vermietungen vorgenommen. Seit dem erfolgreichen Abschluss dieses Bauprojekts wird die Immobilie im Segment Bestandsobjekte geführt.

Mit den Bauarbeiten am Projekt Berlin-Reichpietschufer wurde noch nicht begonnen, da bisher keine Vorvermietung erreicht werden konnte. Wir befinden uns jedoch in viel versprechenden Verhandlungen, so dass wir mit dem Start des Projektes noch in diesem Jahr rechnen.

Kosten gezielt reduziert

Auf der Kostenseite hat die Deutsche Real Estate AG in der Berichtszeit Einsparungen realisieren können. So konnten mit Wirkung vom 1. Januar 2003 im Bereich Bestandsmanagement die laufenden Gebühren für die kaufmännische Hausverwaltung weiter gesenkt werden.

Im Zuge der Neupositionierung als Spartenkonzern hat unsere Konzernobergesellschaft AGIV Real Estate AG den Bereich Property Management neu geordnet. Daraus resultierend wird die Deutsche Real Estate AG künftig mit der DIM Deutsche Immobilienmanagement GmbH nur noch einen Vertragspartner für die kaufmännische Bestandsbetreuung haben. Damit wird zukünftig eine zusätzliche Kostenreduktion verbunden sein.

Darüber hinaus haben wir unsere Beteiligungsstrukturen optimiert. In einem ersten Schritt wurden zum 1. Juli 2003 15 Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG eliminiert. Hierbei handelt es sich insbesondere um Zwischenholdings und Vorratsgesellschaften. Eine weitere Stufe der Vereinfachung unserer Beteiligungsstruktur ist zum Jahresende geplant.

Bestand langfristig gut vermietet

Die Jahresplanmieten unseres gemanagten Objektbestandes zum 30. Juni 2003 betragen ca. 71 Mio. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von 6,5 Jahren. Bezogen auf die vermietbare Fläche aller Bestandsobjekte von ca. 727.000 m² lag der Vermietungsstand bei 91,4%. Diese trotz des schwierigen Umfelds guten Vermietungsergebnisse verdanken wir insbesondere dem Einsatz unserer Partner vor Ort.

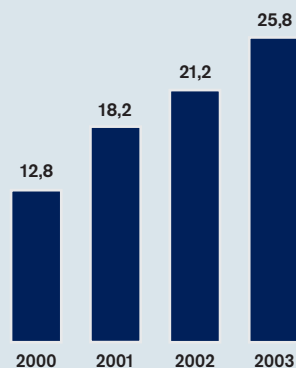


Profitables Wachstum im Konzern

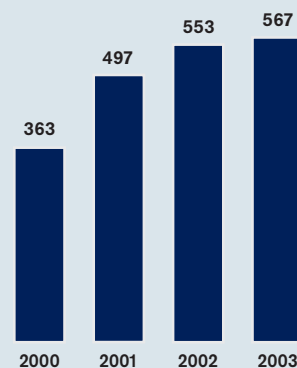
Der Erfolg unseres aktiven Immobilienmanagements zeigt sich auch in der Entwicklung des Konzernumsatzes, der einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2003 gegenüber der gleichen Zeit des Vorjahres von 21,2 Mio. € auf 25,8 Mio. € gesteigert werden konnte. Prozentual entspricht dies einer Erhöhung von knapp 22 %. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns belief sich zum 30. Juni 2003 auf 1,9 Mio. € (Vorjahr: – 1,0 Mio. €). Unterstützt wurde der Anstieg des Halbjahresergebnisses durch Kursgewinne aus den Fremdfinanzierungen in Schweizer Franken.

Im Einzelabschluss betrug das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 3,6 Mio. € und lag damit auf Vorjahresniveau.

Umsatz des Konzerns
(einschließlich sonstiger betrieblicher Erträge)
Mio. €



Bilanzsumme des Konzerns
Mio. €



Die Konzern-Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG erhöhte sich zum 30. Juni 2003 um rund 14 Mio. € auf 567,3 Mio. €. Im Einzelabschluss verringerte sich die Bilanzsumme dagegen auf 147,8 Mio. € nach 155,1 Mio. € im ersten Halbjahr 2002.

Die Zahl der Mitarbeiter belief sich per Ende Juni 2003 im Konzern auf 16 Beschäftigte. Zur Freisetzung von Synergieeffekten fungiert die AGIV als zentraler Konzerndienstleister für die Bereiche Rechnungswesen und Finanzierung, EDV/SAP, Treasury und Liquiditätsplanung, Portfoliomangement sowie Recht.



Ausblick

Aufgrund der schwachen gesamtwirtschaftlichen Lage ist für den deutschen Immobilienmarkt kurzfristig nicht mit einer nachhaltigen Erholung zu rechnen. Eine Trendwende erwarten wir erst im kommenden Jahr. Dies wird sich dann mit der typischen Verzögerung auch auf die Immobilienmärkte auswirken. Dennoch sind wir für die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft zuversichtlich.

Wir werden uns im Wesentlichen darauf konzentrieren, unser Portfolio unter langfristigen Renditegesichtspunkten durch Investitionen in den vorhandenen Bestand zu stärken. Dabei haben Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Objekten Berlin-Osramhöfe, Norderstedt-Kohfurth sowie Saarbrücken-Kaiserstraße Priorität. Im erweiterten Fokus stehen die Objekte Berlin-Reichpietschufer und das Kommunikationszentrum im Technologiepark Heidelberg.

Finanzieren werden wir diese Investitionen durch Immobilienverkäufe. Insgesamt wollen wir auf diese Weise im laufenden Jahr Mittel im Gesamtvolumen von rund 90 bis 100 Mio. € freisetzen. Einen Großteil des Transaktionsvolumens wollen wir in der zweiten Jahreshälfte realisieren, nachdem wir in den ersten sechs Monaten die entsprechenden Vorbereitungen getroffen haben.

Im Juli 2003 bereits haben wir unser Gewerbeobjekt Friedrich-Ebert-Damm in Hamburg an einen Spezialfonds veräußert; der Übergang Nutzen/Lasten und damit die Kaufpreisfälligkeit erfolgten am Ende des gleichen Monats. Ebenfalls im Juli 2003 wurde der Kaufvertrag für das Objekt München-Promenadeplatz unterzeichnet; die Kaufpreisfälligkeit tritt im Dezember 2003 ein.

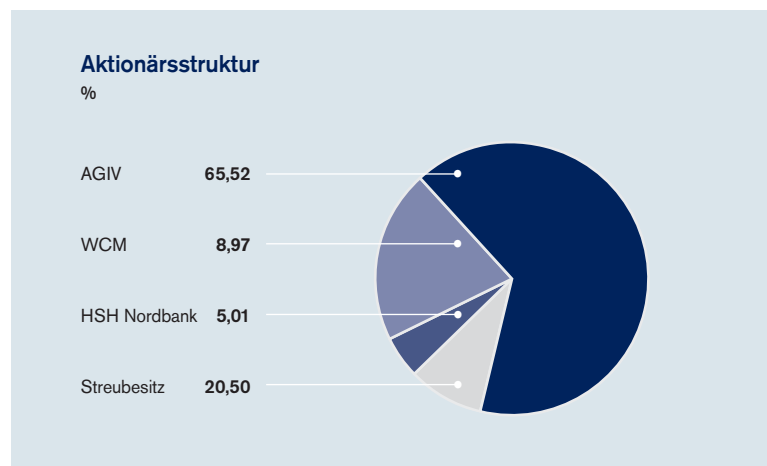
Neben bestandsverbessernden Maßnahmen werden wir die bestehenden Fremdverbindlichkeiten reduzieren. Dadurch erhöhen wir die Eigenkapitalquote und letztlich auch die Ertragskraft unseres Unternehmens. Unsere straffe Organisation und unsere Einbindung in die Unternehmensgruppe der AGIV Real Estate AG verstehen wir als Assets, mit denen wir uns in den derzeit sehr schwierigen Märkten gut behaupten können. Wir blicken daher mit Zuversicht in die Zukunft und erwarten insgesamt im laufenden Geschäftsjahr wieder ein positives Ergebnis.



Veränderungen in der Aktionärsstruktur

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG hat ihren Anteil am Grundkapital unserer Gesellschaft im März 2003 von 19,87 % auf 8,97 % verringert.

Seit dem Jahreswechsel unverändert sind die Beteiligungen der übrigen Großaktionäre: Mehrheitsaktionär ist die AGIV Real Estate AG mit 65,52 %. Die HSH Nordbank AG, vormals Hamburgische Landesbank, hält weiterhin 5,01 %. Im Streubesitz befinden sich damit rechnerisch 20,50 % der Aktien.



Aktienkurs mit Nachholpotenzial

Der Kurs unserer Aktie hat sich im ersten Halbjahr 2003 nicht den Schwankungen der Aktienmärkte entziehen können. Zu Beginn des Jahres setzte ein Abwärtstrend ein, der sich erst im Mai 2003 bei einem Stand von 1,24 € wieder leicht umkehrte. Bis Ende Juni 2003 hat sich der Aktienkurs um rund 37 % wieder erhöht. Damit hat der Aktienmarkt die positive Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens nicht honoriert. Auch aufgrund des stabilen Fundaments unseres Unternehmens sind wir überzeugt, dass unsere Aktie über ein deutliches Kurssteigerungspotenzial verfügt.

Berlin, im August 2003

Der Vorstand

Busso von Alvensleben

Marcus Hientzsch