



# KURZPORTRÄT

## Wer ist die Deutsche Real Estate AG?

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, investiert als Immobilien-Anlage-Aktiengesellschaft ausschließlich in deutsche Immobilien. Sie wird weiter einen hoch rentierlichen und breit diversifizierten Immobilienbestand aufbauen und langfristig managen. Das aktive Immobilienmanagement der Deutsche Real Estate AG umfaßt auch die Entwicklung von Projekten mit klar definierten Chancen und Risiken und den Verkauf von Immobilien zum optimalen Zeitpunkt. Das Unternehmen gehört mehrheitlich zum national und international tätigen HBAG-Konzern.

Entstanden ist die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft aus der traditionsreichen Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Diese wurde 1871 gegründet und ins Handelsregister eingetragen. Das Bankgeschäft wurde 1997 auf die zur Vereins- und Westbank gehörende Bankhaus Neelmeyer Aktiengesellschaft, Bremen, übertragen. Unter dem neuen Namen Geestemünder Verwaltungs- und Grundstücks-Aktiengesellschaft verblieb eine reine Verwaltung des firmeneigenen Vermögens. Im Oktober 1998 erwarb die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft die Mehrheit. Heute hält sie 56,56 % der Aktien. Noch vor Jahresende 1998 konnten die ersten Verträge über den Erwerb von Beteiligungen und direkte Immobilieninvestitionen abgeschlossen werden. Im März 1999 änderte die Gesellschaft ihre Firma in Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft. Bis März 2001 wird – vertraglich abgesichert – der Objektbestand auf 59 Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund 1,4 Mrd. DM ausgebaut sein.

<b>Kennzahlen</b>		1998	1999	2000
Bilanzsumme (Einzelabschluß)	Mio. DM	46,4	172,8	253,3
Bilanzsumme (Konzern)	Mio. DM	128,2	573,8	802,2
Eigenmittel (Einzelabschluß)	Mio. DM	43,3	138,5	213,5
<b>Entwicklung Geschäftsvolumen</b>		1998	1999	2000
Investitionsvolumen der Immobilien	Mio. DM	122	803	1.483
Zahl der Anlageobjekte		7	45	59
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	32.200	630.000	829.000
Mietfläche	m <sup>2</sup>	37.600	420.000	635.000
Jahresplanmieten	Mio. DM	9,0	68,5	115,3

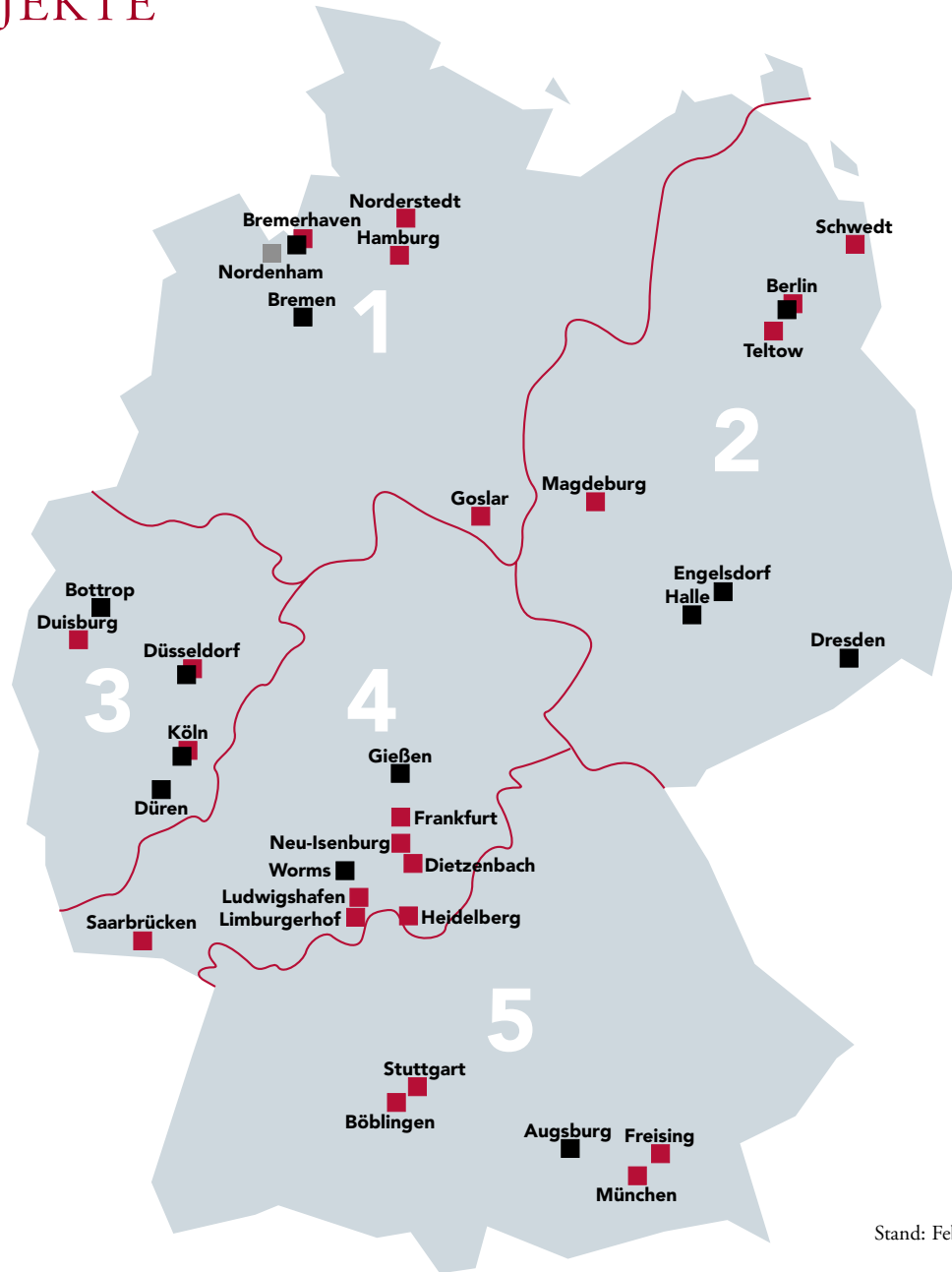
Angaben einschließlich 100%-Werte der Beteiligungsgesellschaften und vertraglich gesicherter Objekte mit Nutzen-Lasten-Übergang in 2001

Region 1	Stadt	Objektname	Anteil %	Mietfläche m <sup>2</sup>	Nutzungsart
	Bremen	Ve gesacker Heerstraße 198-200	100	2.824	Einzelhandel
	Bremerhaven	Langener Landstraße 267	100	214	Gewerbe
	Bremerhaven	An der Mühle 44	100	1.117	Einzelhandel
	Goslar	Im Schleeke 115/116	100	13.850	Gewerbe
	Hamburg-Norderstedt	Kohfurth 15	90	4.957	Gewerbe
	Hamburg	Friedrich-Ebert-Damm 110-112	100	8.714	Gewerbe
	Hamburg	Elbberg 1	49	2.603	Gewerbe
	Hamburg	Osterfeldstraße 12-14 (Development)	62	12.430	Gewerbe
	Hamburg	Mendelssohnstraße 15	100	14.183	Gewerbe
	Nordenham	Wohnungsportfolio	6	28.215	Wohnen
<b>Region 2</b>	Berlin	Friedrichstraße 231	100	6.238	Gewerbe
	Berlin	Grolmanstraße 40	6	3.318	Gewerbe
	Berlin	Sophienstr. 6 / Rosenthaler Str. 40-41	45	26.366	Gewerbe
	Berlin	Hauptstraße 13	100	23.565	Gewerbe
	Berlin	Idunastraße 1-2	100	6.305	Einzelhandel
	Berlin	Teilestraße 34-38	100	11.960	Einzelhandel
	Berlin	Taubenstraße 19	45	4.190	Gewerbe
	Berlin	Wiesenweg 3-4	100	2.083	Einzelhandel
	Berlin	Wittenauer Straße 6-8	100	3.719	Einzelhandel
	Berlin	Sickingenstraße 20-28 (Development)	40	34.304	Gewerbe
	Berlin	Sickingenstraße 70-71	40	44.872	Gewerbe
	Dresden	Kesselsdorfer Straße 240	100	7.771	Einzelhandel
	Engelsdorf	Leipziger Straße 2	100	8.764	Einzelhandel
	Halle	Brauhausstraße	100	9.900	Einzelhandel
	Magdeburg	Eisvogelstraße 33	40	2.690	Gewerbe
	Schwedt	Kuhheide 14	100	2.250	Gewerbe
	Teltow	Potsdamer Straße 10 / Neißestraße 1	100	5.464	Gewerbe
<b>Region 3</b>	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 106	100	4.349	Einzelhandel
	Düren	Bahnstraße 11	100	3.938	Einzelhandel
	Düsseldorf	Bonner Straße 155	100	6.707	Gewerbe
	Düsseldorf	Ulmenstraße 315	100	2.532	Einzelhandel
	Düsseldorf	Wählerstraße 37-38	100	25.637	Gewerbe
	Duisburg	Averdunk-Centrum, Landfermannstraße 26	70	5.322	Gewerbe
	Köln	Bernkasteler Straße 77	100	2.830	Einzelhandel
	Köln	Edmund-Rumpler-Straße 6	40	14.817	Gewerbe
<b>Region 4</b>	Dietzenbach	Waldstraße 29	100	44.336	Gewerbe
	Dietzenbach	Waldstraße 66-76	100	16.239	Gewerbe
	Frankfurt am Main	Westerbachstraße 47	100	17.643	Gewerbe
	Gießen	Robert-Bosch-Straße 3	100	1.886	Einzelhandel
	Heidelberg	Mannheimer Straße 1	44	2.452	Gewerbe
	Heidelberg	Im Neuenheimer Feld 515/517-519	49	10.090	Gewerbe
	Heidelberg	Im Neuenheimer Feld (Development)	49	24.530	Gewerbe
	Heidelberg	Vangerowstraße 18	100	3.029	Gewerbe
	Limburgerhof	Burgunderplatz / Chenover Straße	100	999	Gewerbe
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Straße 71	100	414	Gewerbe
	Neu-Isenburg	Dornhofstraße 34	80	5.755	Gewerbe
	Neu-Isenburg	Dornhofstraße 36-38 (Development)	80	15.905	Gewerbe
	Saarbrücken	Kaiserstraße 25	100	5.061	Gewerbe
	Saarbrücken	Hafenstraße 16	100	2.054	Gewerbe
	Worms	Am Ochsenplatz 17	100	3.970	Einzelhandel
<b>Region 5</b>	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 11	90	10.212	Einzelhandel
	Böblingen	Otto-Lilienthal-Straße 38	100	5.032	Gewerbe
	Freising	Alois-Steinecker-Straße 20	94	12.000	Gewerbe
	München	Heidemannstraße 164	10	71.153	Gewerbe
	München	Oberanger 28 (Development)	70	4.750	Gewerbe
	München	Prinzregentenstraße 18 (Development)	65	4.130	Gewerbe
	Stuttgart	Lehmfeldstraße 7	95	847	Gewerbe
	Stuttgart	Rosensteinstraße 22-24	100	6.593	Gewerbe
	Stuttgart	Friedrichstraße 13 (Development)	100	7.473	Gewerbe

# ANLAGEOBJEKTE

DEUTSCHLAND

- Gewerbe**
- Einzelhandel**
- Wohnen**



Stand: Februar 2001

## DEUTSCHE REAL ESTATE AG – PARTNER VOR ORT:

### Region 1

Freydag & Co. Real Estate Hamburg GmbH  
**Hans Freydag**  
 Neß 1  
 20457 Hamburg  
 Tel.: (040) 410 983-0  
 Fax: (040) 410 983-21  
 info@freydag-co.de

### Region 2

Rohrlapper & Co. Berlin real estate GmbH  
**Arnd Rohrlapper**  
 Clausewitzstraße 9  
 10629 Berlin  
 Tel.: (030) 88 48 38-0  
 Fax: (030) 88 48 38 28  
 mail@rohrlapper.de

### Region 3

Kündgen Düsseldorf Real Estate GmbH & Co. KG  
**Karl Heinz Kündgen**  
 Steinstraße 30  
 40210 Düsseldorf  
 Tel.: (0211) 863 298-0  
 Fax: (0211) 863 298-18  
 kuendgen@kdre.de

### Region 4

ProjektM Real Estate Frankfurt GmbH  
**Marcus Hientzsch**  
 Hanauer Landstraße 188  
 60314 Frankfurt am Main  
 Tel.: (0700) 77 65 35 86  
 Fax: (0700) 33 44 66 88  
 hientzsch@projektM.com

### Region 5

Reiß & Co. real estate München GmbH  
**Oliver Reiß**  
 Karolinenstraße 4  
 80538 München  
 Tel.: (089) 34 02 34 03  
 Fax: (089) 34 02 34 05  
 reiss@reissco.de

# INHALT

<b>Organe der Gesellschaft</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>Forum</b>	<b>8</b>
<b>Investor Relations Informationen</b>	<b>16</b>
Entwicklung der Branche	16
Indikatoren für die Immobilienbranche	19
Kursverlauf der Aktie	20
Aktionärsstruktur	21
<b>Lagebericht und Konzernlagebericht</b>	<b>22</b>
Rahmenbedingungen	22
Geschäftsverlauf	28
Ausblick	37
<b>Jahresabschluß der AG und des Konzerns</b>	<b>39</b>
Bilanz der AG	40
Gewinn- und Verlustrechnung der AG	42
Anhang der AG	43
Entwicklung des Anlagevermögen der AG	44
Bestätigungsvermerk der AG	58
Anteilsbesitz	60
Bilanz des Konzerns	64
Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns	66
Anhang des Konzerns	67
Entwicklung des Anlagevermögen des Konzerns	70
Bestätigungsvermerk des Konzerns	81
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>83</b>
<b>Mitgliedschaften</b>	<b>86</b>
<b>Beteiligungsübersicht</b>	<b>88</b>

# ORGANE DER GESELLSCHAFT

## AUFSICHTSRAT

**Dr. Günter Rexrodt**

Vorsitzender  
Berlin

**Dr. Gerhard Niesslein**

stellvertretender Vorsitzender  
Münster

**Michael Doranth**

München  
(ab dem 15. November 2000)

**Karl Ehlerding**

Hamburg

**Alexander Knapp Voith**

Hamburg  
(ab dem 15. November 2000)

**Peter Rieck**

Hamburg  
(ab dem 15. November 2000)

## VORSTAND

**Dr. Rainer Behne**

Vorsitzender  
Hamburg

**Busso von Alvensleben**

Berlin

**Thomas Schwerdtfeger**

Hannover  
(ab dem 15. September 2000)



## VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

DIE DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

EINE REINRASSIGE IMMOBILIENANLAGEGESELLSCHAFT MIT AKTIVEM IMMOBILIENMANAGEMENT

**Sehr verehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,**

das Jahr 2000 war für die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft das zweite volle Geschäftsjahr nach der Neuausrichtung der Gesellschaft zu einer reinrassigen Immobilienanlagegesellschaft. Seit der Übernahme der Aktienmehrheit durch die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft im Oktober 1998 konnte unsere Gesellschaft ein beachtliches Immobilienportfolio aufbauen sowie ein hochfunktionales Immobilienmanagement etablieren. Inzwischen konnten wir die Startphase unserer Gesellschaft erfolgreich abschließen und das Fundament unserer Aktie als interessanten Substanzwert festigen.

Anhand unseres Berichts über das zweite volle Geschäftsjahr können Sie sich davon überzeugen, daß unsere junge Gesellschaft ihre bisherigen Ziele voll erreicht hat und für das weitere Wachstum des Immobilienportfolios gut gerüstet ist.

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft als Immobilienanlagegesellschaft erwirtschaftet ihre Gewinne aus der Vermietung und Verpachtung des Immobilienbestandes, aus der Wertentwicklung dieses Bestandes sowie aus Verkäufen von Objekten im Rahmen des aktiven Immobilienmanagements.



**Dr. Rainer Behne**

Vorsitzender, Hamburg

geboren am 27. Oktober 1952 in Hamburg, promovierter Mediziner, hat frühzeitig seine erste Firma gegründet. 1977 baute er mit einem Partner die Deuteron-Gruppe, Hamburg, auf, deren Anteile er 1985 verkaufte. 1986 gründete er mit der Behne GmbH & Co., Hamburg, eine neue Firma, mit welcher er den Aufbau sämtlicher deutscher Immobilienaktivitäten der Lehndorff-Gruppe, von der er 1992 die Geschäftsanteile erwarb, vorantrieb.

1994 trat er als Generalbevollmächtigter in das Bankhaus M. M. Warburg ein, wurde Kommanditaktionär und 1996 persönlich haftender Gesellschafter. Seit Oktober 1998 sitzt er dem Vorstand der HBAG Real Estate AG und der Deutschen Real Estate AG vor.





Das abgelaufene Geschäftsjahr war durch weitere Investitionstätigkeit in das Immobilienportfolio und eine deutliche Ergebnisverbesserung aufgrund eines aktiven Immobilienmanagements gekennzeichnet. Dabei konnten wir unseren Immobilienbestand um 14 Objekte auf nunmehr 59 erweitern.

Unter den neuen Objekten befinden sich Gebäude von hohem Bekanntheitsgrad und großer Ausstrahlungskraft – so etwa die Hackeschen Höfe in Berlin, die wohl zu den bekanntesten Gebäudekomplexen im Zentrum der deutschen Metropole zu

zählen sind. Hier wurde nach der Wende eine hervorragende Jugendstilarchitektur mit viel Gefühl und Sachverstand renoviert und mit neuem urbanen Leben erfüllt. Heute sind die Hackeschen Höfe ein Paradestück für innerstädtische Sanierung, das in keinem relevanten Führer über Berlin fehlt.

In Berlin-Mitte erwarben wir an der Ecke Taubenstraße/Markgrafenstraße ein weiteres Gebäude. Dieses Bürohaus liegt am Gendarmenmarkt, einem der schönsten Plätze Deutschlands, eine weitere Topadresse im Immobilienbestand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Unsere Zukäufe erfolgten zu einem wesentlichen Teil in der zweiten Jahreshälfte, so daß die Ergebnisauswirkungen aus diesen Geschäften erst im Geschäftsjahr 2001 voll zum Tragen kommen. Damit startet des Geschäftsjahr 2001 mit einem bereits im abgelaufenen Jahr gesicherten Zuwachs an Mieteinnahmen und einer gesteigerten Ertragskraft.

Der Aufbau der Deutsche Real Estate AG zu einer reinrassigen Immobilien-Aktiengesellschaft schritt im Geschäftsjahr 2000 gut voran. Dabei konzentrieren wir uns

### **Busso von Alvensleben**

Berlin

geboren am 7. April 1951 in Nörten-Hardenberg, begann 1973 eine Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Conrad Hinrich Donner Bank, Hamburg. Nach dem Wehrdienst bei der Bundeswehr folgten in den Jahren 1975 bis 1979 einige berufliche Auslandsaufenthalte. Von 1979 bis 1986 war er bei der renommierten Immobilienfirma Jones Lang Wootton als Prokurist in Hamburg tätig. Von 1986 bis 1999 führte sein Berufsweg jeweils als Geschäftsführer über die Hammerson GmbH, Frankfurt am Main, und die CBC Immobilien-Entwicklungs GmbH, Berlin, zur Deutschen Real Estate AG nach Hamburg. Seit März 1999 ist Busso von Alvensleben Mitglied des Vorstands.



### **Thomas Schwerdtfeger**

Hamburg

geboren am 28. September 1953 in Hannover, Volljurist. Seine berufliche Laufbahn begann er im Anlagenbau für Industrieanlagen und Hochbau bei der Firma Coutinho Caro & Co. AG in Hamburg. Nach dem Wechsel zur Brau und Brunnen AG, Dortmund, sammelte er ab 1988 als Chefsyndikus Erfahrungen mit der Restrukturierung von börsennotierten Gesellschaften. 1992 wurde er zum Geschäftsführer der Deutschen Brauerei Holding GmbH bestellt. 1996 folgte eine Berufung zum Finanzvorstand der Hastra AG, Hannover, einem Unternehmen der Energiebranche. 1999 baute er für die finnische Fortum-Energie-Gruppe das Deutschlandgeschäft auf. Seit September 2000 verstärkt Thomas Schwerdtfeger als Vorstandsmitglied den Bereich Finanzen der Deutschen Real Estate AG.

## VORWORT

weiterhin bei unseren Aktivitäten ausschließlich auf deutsche Immobilien. Auf diese Weise sichern wir Ihnen, unseren Aktionären, eine lupenreine Substanzaktie mit größtmöglicher Sicherheit und höchster Transparenz.

Das marktwirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage hat inzwischen auch den deutschen Immobilienmarkt erreicht. Professionelles Management, Betreuung des Mieters als Kunde, Ausbau und ständige Weiterentwicklung der Immobilien sind notwendige Voraussetzungen, um in einem modernen, sich international organisierenden Markt zu bestehen.

Für die Wertentwicklung der Immobilien hat das aktive Immobilienmanagement in der vergangenen Zeit erheblich an Bedeutung gewonnen. Damit strahlt diese unternehmerische Betrachtung aus den USA nun auch richtungweisend auf den deutschen Markt aus. Durch ihre Einbindung in den Konzern der HBAG Real Estate AG profitiert die Deutsche Real

Estate AG von Erfahrungen der Gruppe im USA-Geschäft. Auch mit Hilfe dieses Know-hows konnte die Deutsche Real Estate AG ihr aktives Immobilienmanagement im laufenden Geschäftsjahr deutlich verstärken.

Im vergangenen Jahr konnten sich die Immobilien-Aktiengesellschaften im deutschen Immobilienmarkt weiter etablieren. Die ersten institutionellen Anleger halten inzwischen zumindest Teile ihres Immobilienportfolios über indirekte Investments und nutzen somit die Anlageform über Aktien. Dies bestätigt die von uns bereits frühzeitig getroffene Aussage, daß Immobilien-Aktiengesellschaften die bestehenden Immobilienanlageformen, die offenen und geschlossenen Immobilienfonds sowie die Direktanlage, sinnvoll ergänzen werden.

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft profitiert von der Steuerrechtsänderung. Die Senkung des Satzes der Ertragssteuer auf 25 % sowie die Möglichkeit, Beteiligungen an Kapitalgesellschaften steuerfrei zu veräußern, werden in Zukunft dazu beitragen, daß wir noch bessere Ergebnisse ausweisen können.

Als wichtige Voraussetzung für das weitere Wachstum unserer Gesellschaft sehen wir eine parallele Stärkung der Eigenkapitalbasis. Dazu konnte die Deutsche Real Estate AG im November 2000 eine Erhöhung ihres Grundkapitals im Verhältnis 5:1 zu einem Kurs von 12 € durchführen. Auf diese Weise flossen der Gesellschaft ca. 72,3 Mio. DM Eigenkapital zu. Die Kapitalerhöhung wurde erfolgreich bei den bisherigen Aktionären plaziert.

In diesem Zusammenhang trat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ihre Bezugsrechte vereinbarungsgemäß an die HBAG Real Estate AG ab und reduzierte ihre Beteiligung auf 24,9 %. Damit ist die HBAG Real Estate AG nunmehr mit 56,6 % an unserer Gesellschaft beteiligt. Die Hamburgische Landesbank und die Bayerische Landesbank halten jeweils rund 5 % Aktienanteil.

Um in die Größenordnung der großen offenen Immobilienfonds weiter hineinzuwachsen, wird die Deutsche Real Estate AG ihr starkes Wachstum in den nächsten Jahren fortsetzen. Das solide Fundament für diese Expansion gilt es durch weitere Kapitalmaßnahmen zu festigen. Dadurch wird sich der Kreis der Aktionäre weiter öffnen und der Streubesitz vergrößern. Das Handelsvolumen unserer Aktien soll erhöht werden und damit deren Attraktivität weiter steigen.

Erwartungsgemäß hat sich auch das Interesse ausländischer Investoren an der Rechtsform der Aktiengesellschaft für Immobilieninvestitionen in Deutschland deutlich verstärkt. Wir erwarten, daß ausländische Investoren weitere Anteile an deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften erwerben. Auch unsere Gesellschaft ist bereit, dem ausländischen Kapital Investitionsmöglichkeiten in der Gesellschaft zu eröffnen.

Im laufenden Geschäftsjahr werden wir den Verwaltungssitz der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft nach Berlin verlegen. Damit tragen wir auch der Tatsache Rechnung, daß die Bundeshauptstadt einer unserer Investitionsschwerpunkte ist und daß Berlin den derzeit größten deutschen Immobilienmarkt bildet. Seit dem Umzug der Bundesregierung gewinnt der Immobilienmarkt Berlin die Dynamik und Attraktivität, die einer Metropole und Hauptstadt angemessen sind. Mit der Präsenz in Berlin werden wir unser eigenes Management verstärken und die Eigenständigkeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft innerhalb der HBAG Real Estate-Gruppe stärker dokumentieren.

Der Vorstand ist davon überzeugt, daß sich die positive Entwicklung der Gesellschaft auch im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen wird. Die Substanzkraft des wachsenden Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft bildet auch zukünftig die Grundlage für eine gesunde Wertentwicklung und steigende Erträge des Unternehmens.

Bremerhaven, im Februar 2001

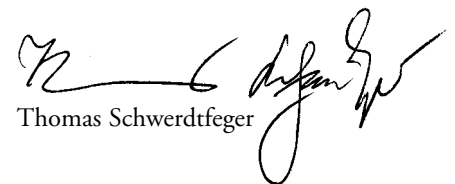
Ihre



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben



Thomas Schwerdtfeger

# FORUM

WERTREALISIERUNG DURCH AKTIVES IMMOBILIENMANAGEMENT IN DEUTSCHLAND

## **DIE DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT – DIE SUBSTANZAKTIE, SICHER UND MIT KLARER STRATEGIE**

### **Was macht die Aktie der Deutsche Real Estate AG für einen Aktionär so attraktiv?**

Die Deutsche Real Estate AG ist ein Unternehmen mit eindeutigem Profil und klarer Strategie. Wir bieten Aktionären die Möglichkeit, sich an einem überdurchschnittlich profitablen Geschäft zu beteiligen, das gleichzeitig einen hohen Grad an Sicherheit gewährt.

Als Mitglied der HBAG Real Estate-Gruppe baut die Deutsche Real Estate AG ihren Immobilienbestand an Gebäuden und Grundstücken aus eigenen Mitteln auf. Dabei verzichtet sie bewußt auf andere Aktivitäten oder artfremde Finanzanlagen, sondern investiert ausschließlich in reale Werte. Alle Immobilien werden zu Marktpreisen – nach Möglichkeit günstiger oder mit interessantem Entwicklungspotential – erworben. So wurden zu hoch bewertete Altbestände weder übernommen noch von den Gründern eingebracht. So beteiligt sich die Gesellschaft auch an risikoarmen Immobilienentwicklungen, um früh in die Wertschöpfungskette einzusteigen.

So bildeten wir durch das wachsende Immobilienportfolio vom ersten Tag an interessante stille Reserven.

Insgesamt ist die Aktie der Deutsche Real Estate AG damit für ihre Aktionäre ein attraktiver Substanzwert mit hoher Sicherheit. Anleger haben damit die Möglichkeit, in eine deutsche Immobilienaktie mit klar umrissenem Betätigungsfeld und hoher Transparenz zu investieren.

Wir halten es für außerordentlich wichtig, daß der Aktionär als Investor und Eigentümer unserer Gesellschaft ein präzises Bild davon gewinnen kann, an welchem Unternehmen er beteiligt ist. Dazu gehört neben dem Wissen um die Strategie der Gesellschaft Transparenz. Denn das schafft Vertrauen. Entsprechend verfolgen wir eine offene Kommunikationspolitik. So können beispielsweise unsere neuesten Nachrichten jederzeit und aktuell im Internet verfolgt werden.



## FORUM

### **Geht die Deutsche Real Estate AG auch Investments im Ausland ein?**

Die Deutsche Real Estate AG investiert ausschließlich in Immobilien in Deutschland. Damit hält sie den Radius ihrer Tätigkeiten bewußt begrenzt. Hier kennen sich die Mitglieder des Managements der Deutsche Real Estate AG am besten aus.

Gerade die Herausforderungen und Investitionsmöglichkeiten im deutschen Markt sind derzeit hoch attraktiv. Im Gegensatz zu Ländern wie Frankreich und England, wo sich die interessanten Märkte fast ausschließlich in Paris bzw. London befinden, ist Deutschland ein föderaler Staat mit dezentralen wirtschaftlichen, politischen und sozialen Schwerpunkten. So entwickeln sich die Immobilienmärkte in den Ballungs-

räumen Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart oder Dresden in unterschiedlichen Zyklen nach eigenen Gesetzen. In diesen Märkten präsent zu sein und die unterschiedlichen Chancen und Risiken optimal zu nutzen entspricht dem Managementansatz der Deutsche Real Estate AG.

### **Wohin will die Deutsche Real Estate AG? Was ist die Strategie?**

Die Strategie der Deutsche Real Estate AG läßt sich mit einem Satz zusammenfassen:

Durch aktives Immobilienmanagement wollen wir in Deutschland ein attraktives Portfolio aufbauen, indem wir Immobilien erwerben, diese Werte ständig weiterentwickeln, aber auch realisieren.

Wir sind eine lupenreine Immobilienanlagegesellschaft. Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt im Aufbau und

Management eines hoch profitablen Immobilienportfolios. Dabei legen wir auf die Sicherheit der Investments überdurchschnittlich großen Wert. Denn Investments in Immobilien gehören bei einer klugen Auswahl zu den sichersten Investitionsformen.

Risikoreichere reine Developments oder Immobilienentwicklungen mit spekulativem Einschlag schließen wir grundsätzlich aus. Wir beteiligen uns an Entwicklungsprojekten, wenn die Risiken gering und klar überschaubar sind, und wir damit früh in die Wertschöpfungskette der Immobilie einsteigen können.

Um überproportionale Erträge zu erzielen, ist aber ein aktives Immobilienmanagement die wichtigste Voraussetzung.



### Was verstehen Sie unter einem aktiven Immobilienmanagement?

Mit aktivem Immobilienmanagement ist gemeint, daß wir die Immobilien in all ihren Lebenszyklen aktiv managen. Dabei achten wir darauf, daß wir zu jedem Zeitpunkt einen optimalen und nach Möglichkeit überdurchschnittlichen Erfolg erzielen. Elemente der Strategie des aktiven Immobilienmanagements der Deutsche Real Estate AG sind

1. der Ankauf von Einzelobjekten mit besonderem Wertsteigerungspotential oder hohem Cash-flow;
2. der Ankauf von Immobilienpaketen und größeren Immobilienbeständen, welche als Paket günstiger erworben und ggfs. einzeln veräußert werden können und daher eine hohe Wertsteigerung versprechen;
3. die Errichtung neuer Gebäude bei weitgehender Vorvermietung;
4. die Übernahme von Immobilienbeständen als Sacheinlage gegen die Ausgabe von eigenen Aktien der Deutsche Real Estate AG;
5. die optimale Nutzung der Bestandsimmobilien durch rentable Vermietung und aktive Mieterbetreuung;
6. die ständige Optimierung der laufenden Kosten, um die Wertentwicklung des Bestands zu sichern und die Nebenkosten für Mieter zu optimieren;
7. die aktive Nutzung des vorhandenen Immobilienbestands durch das Erweitern von Gebäuden und Ausschöpfen von Baureserven;
8. die Wertsteigerung der Immobilien durch Umbau und Modernisierung;
9. eine laufende Überprüfung des Immobilienwertes bis zum optimalen Verkaufszeitpunkt;
10. die Realisierung von Wertsteigerungen durch Neuvermietung oder Verkauf;
11. die Veräußerung von Immobilien zum richtigen Zeitpunkt nach Beurteilung der Marktentwicklung und des Potentials unserer Objekte;
12. eine steueroptimale oder -neutrale Gewinnrealisierung durch die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen.

In den ersten beiden Jahren seit Neuausrichtung der Deutsche Real Estate AG haben wir nachweisbare Erfolge bei der Umsetzung aller Elemente des aktiven Immobilienmanagements vorzuweisen.

### Wie werden Sie auf lukrative Immobilien aufmerksam?

Der Ankauf von attraktiven Immobilien erfordert eine besondere Präsenz in den lokalen Märkten. Nur mit den entsprechenden lokalen Kenntnissen kann das Potential eines Objektes erkannt und bewertet werden. Auch der rechtzeitige Kontakt zu den bisherigen Eigentümern ist nur über die lokale Nähe möglich.

Die Deutsche Real Estate AG hat diese Notwendigkeit erkannt und ein Netzwerk von besonders qualifizierten „Partnern vor Ort“ aufgebaut, die sich voll auf

## FORUM

ihre regionalen Märkte konzentrieren. Dadurch konnte z. B. in Frankfurt am Main in der Westerbachstraße ein ehemaliges Fabrikgebäude erworben werden, das vorher vollständig zu einem attraktiven Büro- und Gewerbepark umfunktionierte. Die Mieten des Gebäudes liegen am unteren Ende der Mietskala und bieten auf die nächsten Jahre ein deutliches Mietsteigerungspotential.

### **Ist der Ankauf von Immobilienpaketen mit besseren Konditionen verbunden?**

Tatsächlich bietet der Kauf von Immobilienpaketen oder größeren Beständen häufig die Möglichkeit eines Preisabschlages und der Realisierung von besonderen Wertsteigerungen bei Teilen des Paketes. So konnte die Deutsche Real Estate AG 1999 ein Paket von zwölf hochrentablen Baumärkten erwerben, bei welchen einige Märkte hohe Mietsteigerungspotentiale aufweisen, während andere im Laufe der Zeit weiterveräußert werden können.

So erwarb die Deutsche Real Estate AG beispielsweise im Zuge der Übernahme eines weiteren Paketes eine Logistikimmobilie, die als Warenverteilergeschäft an einen Kaufhauskonzern vermietet ist. Obwohl das Objekt bereits heute bei einem Mietpreis von ca. 4,- DM/m<sup>2</sup> im Bestand rentabel ist, verfügt es im Falle einer Neuvermietung über ein Mietsteigerungspotential von mehr als 100 %.

### **Aktive Mieterbetreuung und Vermietung – lohnt sich das?**

Es lohnt sich sogar sehr – sowohl für die Mieter als auch für uns. Vor zwei Jahren konnten wir ein Bürohaus in Berlin, Grolmanstraße, wegen eines hohen Leerstands günstig erwerben. Durch aktive Vermietung und Betreuung der Mieter über unseren Partner vor Ort konnte das Gebäude innerhalb weniger Monate vollvermietet werden. Dadurch verbesserte sich nicht nur die Rentabilität deutlich, sondern wir konnten es wegen dieser Neuvermietungen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem deutlichen Gewinn an einen privaten Investor veräußern. Im Sinne des Shareholder-value-Prinzips fand eine Wertschöpfung durch die schnelle Vermietung statt.

### **Die Optimierung der laufenden Kosten wird bei Immobilien immer wichtiger. Was unternimmt die Deutsche Real Estate AG dafür?**

Hierauf legen wir ein besonderes Augenmerk. Alle Häuser werden schon vor dem Ankauf von Ingenieuren und Technikern untersucht, um nach Möglichkeit Mietneben- oder Betriebskosten zu reduzieren. So konnten wir durch Ausschreibung von Dienstleistungen sowie durch Vergabe von Full-Service-Paketen an Facility-Dienstleister bei fast allen Objekten die Betriebskosten deutlich senken und gleichzeitig den Service und die Pflegeleistungen für das Objekt und unsere Mieter deutlich erhöhen. Nicht nur, daß auf diese Weise die Betriebskosten für ein Objekt in Böblingen um 50 % gesenkt werden konnten, allein die Versicherungsprämien für die Hackeschen Höfe konnten durch Neuvergabe im Rahmen der Generalpolice der Deutsche Real Estate AG um mehr als 30 % gesenkt und der Versicherungsumfang gleichzeitig erweitert werden.



### **Wie nutzen Sie Baureserven aus?**

Diese zu erkennen ist Teil unseres Know-hows. Beispielsweise verfügt eines unserer Gewerbeobjekte in Hamburgs aufstrebendem Stadtteil Bahrenfeld über mehr als 14.000 m<sup>2</sup> Mietfläche bei einer Randbebauung des Grundstücks und einem großen zur Straße hin offenen Hof, der bisher nur als Parkfläche genutzt wurde. Unsere Untersuchungen ergaben, daß wir hier über ein Potential für zusätzlich etwa 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche verfügen. Wir haben nun die Errichtung eines weiteren Bürohauses geplant, das aufgrund seiner hervorragenden Architektur nicht nur die vorhandene Bausubstanz aufwerten, sondern auch zur Renditesteigerung dieses Objektes beitragen wird.

### **Wie erzielen Sie attraktive Wertsteigerungspotentiale?**

Besondere Wertsteigerungspotentiale ergeben sich durch Modernisierungen vorhandener Gebäude. In München konnte die Deutsche Real Estate AG in Toplage innerhalb des Altstadttrings ein ca. 30 Jahre altes Bürohaus am Oberanger erwerben. Das Gebäude wurde total entkernt und die vorhandene Stahlbetonstruktur mit einer neuen Fassade und einem hochwertigen Innenausbau versehen. Wegen der gestiegenen Attraktivität erfolgte die Neuvermietung sogar noch zu einer erheblich höheren Miete als beim Ankauf vorgesehen. Das Objekt bietet damit die Möglichkeit, es hochgradig rentabel zu betreiben oder als begehrtes Anlageobjekt für Privatinvestoren mit interessantem Profit zu veräußern.

Ein ähnliches Objekt konnten wir zu Beginn dieses Jahres in München, Prinzregentenstraße, erwerben. Aber auch in Hamburg in der Osterfeldstraße haben wir gerade mit der Vollsanierung von 5.500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche begonnen. Das gesamte Haus ist bereits an ein Wellnesscenter vorvermietet. Die moderne Ausstattung ermöglicht eine Nutzung in einem zeitgemäßen Ambiente und führt zu einer deutlichen Verbesserung der Rentabilität. Ein weiteres Gebäude auf diesem Gelände wird als modernes Bürohaus hergerichtet. Dadurch erzielen wir bei diesem gemischt genutzten Objekt eine optimale Ausnutzung und eine solide langfristige Wertsteigerung.



## FORUM

### **Ist die Errichtung neuer Gebäude attraktiv?**

Im Vergleich zum Ankauf bestehender Objekte ermöglicht uns die Entwicklung und Errichtung neuer Häuser das Nutzen zusätzlicher Wertsteigerungspotentiale, weil wir früher in die Wertschöpfungskette eingreifen können. Um hierbei aber größtmögliche Sicherheit zu bieten, baut die Deutsche Real Estate AG erst dann, wenn ein Großteil der Fläche vorvermietet ist und das Objekt zu einem Festpreis durch einen namhaften Generalunternehmer errichtet werden kann.

So konnten wir in der Nähe des Flughafens Frankfurt am Main in Neu-Isenburg ein Grundstück erwerben, vor Baubeginn mehr als 60 % der Fläche vorvermieten und in nur sieben Monaten ein neues Bürogebäude errichten. Bis zur Fertig-

stellung war das Gebäude vollständig vermietet. In der Zwischenzeit war es gelungen, ein Nachbargrundstück zu erwerben und dadurch auf dem hinteren Teil des Geländes, quer über beide Grundstücke, mit dem Bau eines zweiten Gebäudes zu beginnen, nachdem auch dieses zu mehr als 50 % vorvermietet war. Da auch dieses Gebäude vor Fertigstellung voll vermietet ist und es Interessenten für ein drittes Gebäude auf demselben Grundstück gibt, werden wir auch diesen letzten Bauabschnitt nach entsprechender Vorvermietung kurzfristig errichten.

Durch diese Neubauten wird die Deutsche Real Estate AG nunmehr über drei moderne Bürogebäude im Großraum Frankfurt am Main verfügen, die in den eigenen Bestand übernommen oder auch an Investoren verkauft werden können.

### **Was bedeutet das Ziel „Veräußerung zum optimalen Zeitpunkt“?**

Bei allen unseren Immobilien prüfen wir regelmäßig, ob insgesamt eine bessere Rentabilität der investierten Mittel durch das weitere Halten im Bestand oder durch einen Verkauf gegeben ist. Dabei bewerten wir natürlich zusätzlich das Wertsteigerungspotential. Führt dies zu dem Ergebnis, daß die Immobilie ihre höchste Wertsteigerung erreicht hat, leiten wir den Verkaufsprozeß ein, um eine maximale Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erhalten.

Insgesamt streben wir an, etwa 10 % unseres Bestandes durch diese Bewertung jährlich umzuschichten. Schon im zweiten vollen Geschäftsjahr nach Neuausrichtung unseres Unternehmens haben wir diese Vorgabe bei den Objekten Grolmanstraße in Berlin und unserem Wohnungsbestand in Nordenham umgesetzt.



**Es scheint, als würde die Deutsche Real Estate AG von der Steuerreform besonders profitieren. Stimmt das?**

Das ist richtig. Schon seit der Neuausrichtung der Deutsche Real Estate AG halten wir jede Immobilie in einer eigenen Tochtergesellschaft. So sparen wir beim Bestand die Gewerbesteuer, da die gewerbliche Vermietung in Objektgesellschaften nicht der Steuer unterliegt und die Deutsche Real Estate AG nur Beteiligungserträge vereinnahmt. Anders ist es natürlich bei Developmentobjekten, welche nach Fertigstellung veräußert werden. Da fällt Gewerbesteuer an. Nach der Steuerreform können wir nun sogar Anteile an unseren Tochtergesellschaften, sofern es sich um Kapitalgesellschaften handelt, steuerfrei veräußern.

Hoch attraktiv ist darüber hinaus natürlich die Reduzierung der Ertragssteuer auf 25 %. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist einer der potentiellen Gewinner der Steuerreform.

**Ist der Aktienwerb bei der Deutsche Real Estate AG nur über die Börse möglich?**

Grundsätzlich ja, aber auch über sogenannte Sacheinlagen, denn eine besondere Form des Immobilienverkaufs besteht in der Möglichkeit, Immobilienbestände in die Deutsche Real Estate AG einzubringen, um im Gegenzug Aktien unserer Gesellschaft zu erwerben. Zu diesem Zweck haben wir uns von der Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital zur Ausgabe von Aktien gegen Sacheinlage bewilligen lassen. Die Deutsche Real Estate AG kann damit Eigentümern von Immobilienbeständen oder anderen Immobiliengesellschaften, aber auch Kommanditisten von geschlossenen Immobilienfonds die Möglichkeit anbieten, ihre Immobilien, Gesellschaftsbeteiligungen oder Fondsanteile steueroptimal gegen Aktien unserer Gesellschaft umzutauschen. Dem Investor bietet der Besitz von Aktien neben steuerfreien Kurssteigerungen primär Flexibilität und damit die Möglichkeit, Aktien kurzfristig und einfach über die Börse in beliebiger Stückelung veräußern zu können.

**Wie lassen sich die Stärken der Deutsche Real Estate AG zusammenfassen?**

Wir sind eine lupenreine Immobilienanlagegesellschaft ohne andere gewerbliche Aktivitäten oder artfremde Finanzbeteiligungen, die ausschließlich in Deutschland investiert. Unseren Immobilienbestand bauen wir kontinuierlich weiter aus, optimieren diesen, realisieren aber auch Wertsteigerungen mit Hilfe unseres aktiven Immobilienmanagements. Alle unsere Immobilien sind im Internet und im Geschäftsbericht transparent dargestellt.

Die Deutsche Real Estate AG bietet dem Anleger eine hochattraktive Substanzaktie in einem eindeutig festgelegten Aktivitätsfeld an.

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## Entwicklung der Branche

Die Immobilienwirtschaft ist in Deutschland noch immer durch die traditionellen Anlageformen geprägt. Die Immobilien-Aktiengesellschaft ist eine relativ junge Anlageform. Sie hat aber bereits ihren festen Platz gefunden neben der Direktanlage in Immobilien, der Anlage in offenen oder geschlossenen Immobilienfonds oder der mittelbaren Finanzanlage, etwa in Versicherungen.

Die Immobilien-Aktie ist eine attraktive Anlageform, die in den vergangenen Jahren eine lebhaftere Entwicklung verzeichnen konnte. Und auch die Perspektive ist gut. Für die kommenden Jahre ist abzusehen, daß sich diese Anlageform mehr und mehr als Ergänzung zu anderen Anlagevarianten durchsetzen wird.

Die meisten der in Deutschland bestehenden Immobilien-Aktiengesellschaften verwalten traditionelle Bestände und treten am Immobilienmarkt nicht aktiv auf. Dies unterscheidet diese Gesellschaften von der Deutsche Real Estate AG, die ihr Portfolio aktiv managt.

Der Markt für Immobiliengesellschaften ist zur Zeit in Bewegung. In den letzten Jahren haben einige große Gesellschaften für Schlagzeilen gesorgt, so z. B. die WCM mit Übernahme und Kontrolle der RSE sowie der Beteiligung an der IVG. Durch den Markteintritt neuer Immobilien-Aktiengesellschaften verändert sich die Marktsituation ständig. Parallel beobachteten wir aussichtsreiche

## ENTWICKLUNG DER KAPITALSTRUKTUR

Anzahl der Aktien	gezeichnetes Kapital	Nennwert/ Stück	Maßnahme	Datum	WKN
3.080.000	15.400.000,00 DM	5,00 DM			805 500
3.080.000	7.873.894,97 €	2,56 €	Umstellung auf €	März 99	805 500
6.160.000	15.747.789,94 €	2,56 €	Kapitalerhöhung 1:1	Juni 99	805 500 / 805 501
15.400.000	15.747.789,94 €	1,02 €	Aktiensplit 2:5	August 99	805 502 / 805 503
18.480.000	18.897.347,93 €	1,02 €	Kapitalerhöhung 5:1	Dezember 00	805 502



## INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

Neugründungen, wie z. B. die der Deutsche EuroShop AG als Anlagegesellschaft für ein europäisches Shoppingportfolio durch eine große Geschäftsbank.

Trotz der inzwischen großen Bedeutung einiger Gesellschaften gelang bislang noch keiner Immobilien-Aktiengesellschaft der Vorstoß in den DAX. Das Überwinden dieser Schwelle würde diese Anlageform in Deutschland endgültig etablieren.

Der positive Trend für Immobilien-Aktien wird durch die Steuerreform des letzten Jahres unterstützt. In der Vergangenheit wurden Investitionen in Immobilien häufig unter steuerlichen Gesichtspunkten gewählt. Diese Anreize haben sich inzwischen deutlich relativiert. Immobilien

werden heute unter Renditeaspekten erworben. Strukturelle Verwerfungen aufgrund von staatlicher Förderung werden sukzessive abgebaut.

In den kommenden Jahren ist für das Segment der Immobilien-Aktiengesellschaften ein erhebliches Wachstum absehbar: Neue Gesellschaften werden gegründet oder alte Aktienmäntel mit neuen Geschäftsaktivitäten belebt. Bestehende Gesellschaften werden weiter ausgebaut. Die Zunahme von Anlagevermögen und die stetige Erhöhung der Marktkapitalisierung an den deutschen Börsen wird in den nächsten Jahren anhalten und entsprechend die Bedeutung von Immobilien-Aktiengesellschaften weiter wachsen lassen.

## DIVIDENDENÜBERSICHT

	WPKN	Gewinnberechtigung (Monate)	Anzahl der Aktien	Dividende pro Aktie DM	Anzahl der Aktien bereinigt <sup>1</sup>	Dividende pro Aktie bereinigt <sup>1</sup>		gezahlte Dividende	
						DM	€	DM	€
1998	805 500	12	3.080.000	0,60	7.700.000	0,24	0,12	1.848.000	944.867
1999	805 502	12	7.700.000	0,68	7.700.000	0,68	0,35	5.236.000	2.677.124
	805 503	6	7.700.000	0,34	7.700.000	0,34	0,17	2.618.000	1.338.562
					15.400.000			7.854.000	4.015.686
2000	805 502	12	18.480.000	0,57	18.480.000	0,57	0,29	10.481.684	5.359.200

<sup>1</sup> Bereinigung bezügl. des Aktiensplits per 23.08.1999 im Verhältnis 2:5

### Indikatoren für die Immobilienbranche

Von besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Immobilien-Aktiengesellschaft sind aussagefähige Kennzahlen und klare Vergleichs- und Anlagemöglichkeiten. Die bisherigen Kennzahlen – wie sie vorbildlich von der DVFA für Industrie- oder Handelsgesellschaften entwickelt wurden – sind auf Immobilien nicht ohne weiteres anwendbar. Die Deutsche Real Estate AG wird daher verstärkt die Entwicklung von aussagefähigen Kennzahlen für die Branche durch neutrale Institutionen unterstützen.

Im DIMAX, einem vom Bankhaus Ellwanger & Geiger betreuten Spezialindex, werden die deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften miteinander verglichen. Die Deutsche Real Estate AG wurde 1999 in diesen Index aufgenommen. Gewichtet nach der Marktkapitalisierung belegt die Gesellschaft zum Jahresende 2000 Platz 13 von derzeit 59 gelisteten Titeln.

Durch die Entwicklung von aussagefähigen Kennzahlen für den Vergleich von Immobilien-Aktiengesellschaften und die weitere Entwicklung von Indizes wird die Attraktivität der Immobilien-Aktie für Anleger weiter gesteigert werden. Die Transparenz wird steigen und der Bekanntheitsgrad der einzelnen Immobilien-Aktien zunehmen.

### Kursverlauf der Immobilien-Aktien

Die Kursentwicklung der Immobilien-Aktien hat im letzten Jahr gezeigt, daß Immobilien-Aktien für den Anleger zunehmend eine interessante Alternative darstellen.

Während viele Aktienkurse im vergangenen Jahr deutlich nachgaben und besonders die Werte an den neuen Märkten tiefe Einschnitte verzeichnen mußten, entwickelten sich die Aktien der Immobiliengesellschaften weitgehend stabil. Erst im letzten Quartal gaben auch die Kurse der Immobilien-Aktien dem Abwärtstrend der anderen Börsensegmente folgend nach.



INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

Im Jahr 2000 bewegte sich die Aktie der Deutsche Real Estate AG um ein Kursniveau vom 17 € bei einem Jahreshöchststand von 18,50 € zu Beginn des Monats September. Nach der Kapitalerhöhung im Dezember reduzierte sich der Kurs erwartungsgemäß um ca. 20 %.

Insgesamt konnte sich die Aktie der Deutsche Real Estate AG in einem rauen Umfeld gut behaupten.

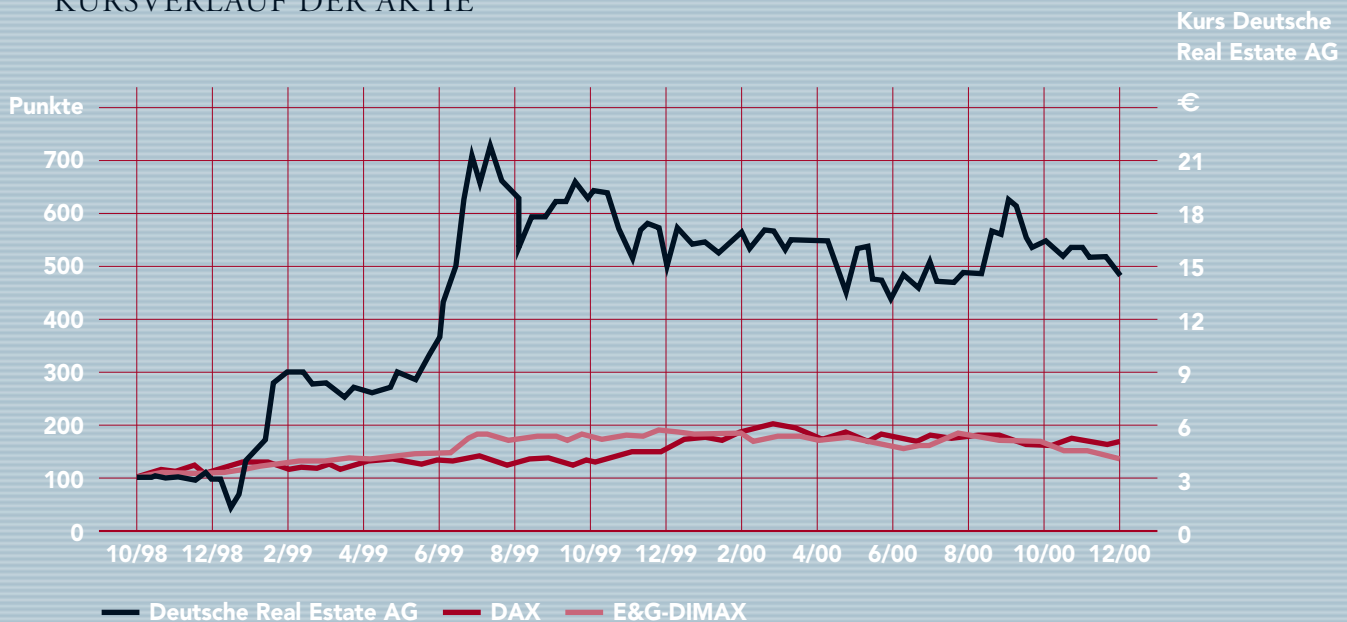
Die gesunden Basisdaten unserer Gesellschaft versprechen für das laufende Geschäftsjahr eine kontinuierliche Kursentwicklung. Die Ertragskraft der Gesellschaft wächst, und der Aufbau des Immobilienportfolios verläuft weiterhin dynamisch.

Mit zunehmendem Vertrauen der Anleger in die stabile Ertragskraft unseres Unternehmens wird sich die positive Entwicklung unserer Gesellschaft auch in deutlich steigenden Aktienkursen niederschlagen.

**Entwicklung des Aktienkapitals**

Das Grundkapital der Deutsche Real Estate AG stieg im vergangenen Jahr nominal um 3.149.557,99 € auf 18.897.347,93 €. Nach der Herausgabe von 3.080.000 jungen Aktien zum Kurs von 12 € befinden sich nun insgesamt 18.480.000 Inhaberstückaktien im Umlauf.

KURSVERLAUF DER AKTIE





Mit der Kapitalerhöhung wuchs das Eigenkapital der Gesellschaft um 72,3 Mio. DM auf 213,5 Mio. DM. Damit ist die Grundlage für ein weiteres Wachstum gegeben.

Da die Deutsche Real Estate AG auch im laufenden Geschäftsjahr das Immobilienportfolio weiter ausbauen wird, beabsichtigt der Vorstand, sich von der diesjährigen Hauptversammlung weitere Kapitalmaßnahmen genehmigen zu lassen.

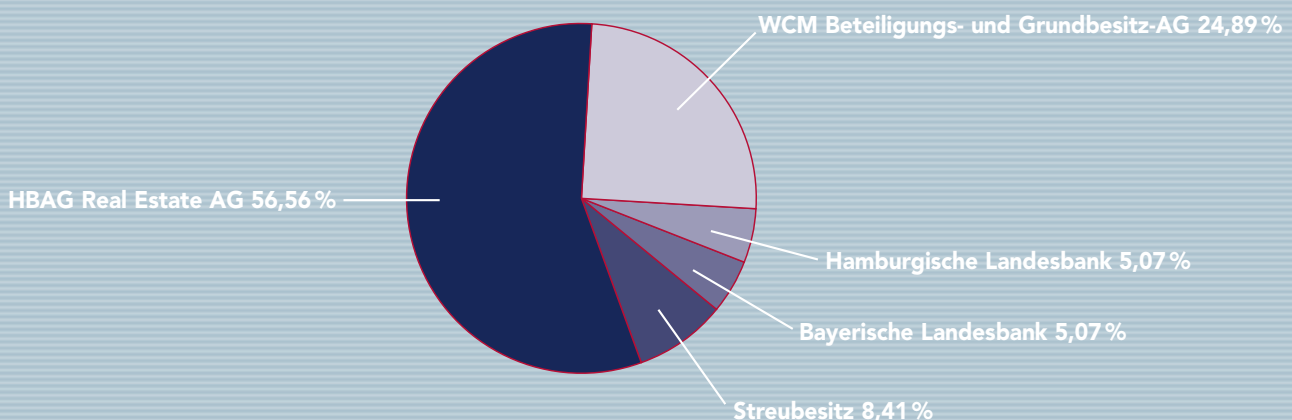
### Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der Deutsche Real Estate AG veränderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur unwesentlich. Vereinbarungsgemäß übertrug die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ihre Bezugsrechte aus der Kapitalerhöhung an die HBAG Real Estate AG. Damit verfügt die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft als Hauptaktionärin nunmehr über 56,56 % der Aktien (vorher: 50,1 %). Der Anteil der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- AG reduzierte sich auf 24,89 % (vorher: 29,92 %). Die Hamburgische Landesbank und die Bayerische Landesbank sind nach der Kapitalerhö-

hung jeweils mit 5,07 % beteiligt. Die übrigen Aktien werden von freien Aktionären gehalten.

Es ist Ziel des Vorstands und der Großaktionäre der Deutsche Real Estate AG, die Streuung der Aktien und damit den Anteil der freien Aktionäre in Zukunft deutlich zu erhöhen. Bei künftigen Kapitalerhöhungen soll deshalb vorrangig der Anteil der freien Aktionäre erhöht werden.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



# LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

## RAHMENBEDINGUNGEN

### Wirtschaftliche Gesamtlage

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gestalteten sich im vergangenen Jahr freundlich. Das Wachstum der vorausgegangenen Jahre konnte sich weiter stabilisieren. Getragen wurde diese Entwicklung insbesondere von der Wirtschaft in den alten Bundesländern und dem Außenhandel. Das Wachstum in den neuen Bundesländern blieb weiter verhalten.

Die Inflationsrate bewegte sich mit 2 % nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % läßt sich vor allem auf die Erhöhung der öffentlichen Abgaben und die gestiegenen Importkosten – insbesondere im Energiebereich – zurückführen. Zentraler Einflußfaktor war hier der starke Wechselkurs zum US-Dollar.

Die positive Wirtschaftsentwicklung führte zu einer leichten Belebung des Beschäftigungsmarktes. So ging die Zahl der Arbeitslosen bis zum Jahresende insgesamt leicht auf 3,9 Mio. zurück. Die günstigen Arbeitsmarktzahlen ergaben sich jedoch im wesentlichen über sinkende Quoten in den alten Bundesländern. Gleichwohl bleibt festzuhalten, daß die Zahl der Beschäftigten im Berichtszeitraum schneller stieg, als es der Abbau der Arbeitslosenzahlen widerspiegelt.

Die inländische Kaufkraft blieb stabil. Trotz des Wachstumsklimas ließ sich bei den Verbrauchern keine Erhöhung der Konsumbereitschaft feststellen.

Die soziologischen Trends der Bevölkerungsentwicklung setzten sich fort. Danach verschiebt sich vor allem die Bevölkerungsstruktur zugunsten älterer Altersgruppen: Während die Anzahl der älteren Menschen und deren Lebenserwartung steigen, nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen ab. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung steigt, und auch die Anzahl der Singlehaushalte nimmt weiter zu. Bei Familien steigt der Anteil der doppelten Berufstätigkeit.



Taubenstraße  
Naripfensing

## LAGEBERICHT

Diese Verschiebung in der Bevölkerungsstruktur spiegelt sich auch in einer veränderten Immobiliennachfrage wider:

So stieg insbesondere im privaten Immobilienbereich der Wunsch nach mehr Wohnfläche pro Person.

Trotz einer deutlichen Bereinigung innerhalb der neuen Märkte fragten im gewerblichen Bereich verstärkt Unternehmen aus der Medien- und Elektronikbranche Büroflächen nach. Dabei veränderten sich die Anforderungen hin zu einer offenen und kommunikationsfreundlichen Raumstruktur.

Die Bautätigkeit in Deutschland stagnierte im vergangenen Jahr insgesamt auf niedrigem Niveau. Dabei blieb der Markt weiterhin gespalten. Während sich der Immobilienmarkt in den neuen Bundesländern auf sehr niedrigem Niveau behaupten mußte, blieb er in den alten Bundesländern auf einem zufriedenstellenden Niveau. In den Zentren stieg er sogar leicht, in den Citylagen von München und Frankfurt am Main stark an.

### **Entwicklung der Immobilienmärkte in den Regionen und Segmenten**

Im Zuge der Konjunktur entwickelte sich auch der deutsche Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2000 insgesamt freundlich. Dabei gestaltete sich die Situation in Abhängigkeit von Marktsegment und Region zum Teil sehr unterschiedlich.

Eine besonders gute Entwicklung verzeichnete der Markt in Berlin. Der Umzug der Bundesregierung in die deutsche Hauptstadt löste in den vergangenen Jahren eine anhaltende Zuzugsbewegung von in- und ausländischen Organisationen und Firmen aus. Gerade im Bereich der Gewerbeimmobilien herrscht zur Zeit eine rege Bautätigkeit, die von spektakulären Projekten geprägt ist wie der neuen

Mitte am Potsdamer Platz, dem Pariser Platz oder dem Leipziger Platz. Auch die Bundesregierung stützt die Bautätigkeit mit Projekten wie dem Bundeskanzleramt oder den Abgeordnetenblöcken. In weiteren zentralen Lagen wurden zahlreiche Neubauten realisiert und Gebäudesanierungen vorgenommen – so etwa am Gendarmenmarkt, in der Friedrichstraße, bei den Hackeschen Höfen oder entlang des Kurfürstendamms. Auch in Randlagen wie etwa am Alexanderplatz oder in der Oberbaum-City werden zur Zeit Großprojekte aufgegriffen.

Das Preisniveau gestaltet sich in der Hauptstadt noch relativ heterogen. In Toplagen können trotz bestehender Leerstände Mieten von über 60,- DM/m<sup>2</sup> erzielt werden. In B-Lagen und am Stadtrand bieten die Mieten noch Entwicklungsperspektiven. Mittelfristig rechnen wir in der Metropole mit einem weiteren Preisanstieg, da sich nun zunehmend ausländische Investoren für die Stadt interessieren.

Besonders stark entwickelten sich die Mietpreise in München und Frankfurt am Main. In München lag der Leerstand an Büroflächen zum Jahreswechsel lediglich bei 0,2 %. Größere Flächen werden zur Zeit gar nicht mehr angeboten. Seit langer Zeit wurden für Büroflächen erstmals wieder langfristige Mietverträge mit Mieten über 60 DM/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die hohe Nachfrage löste die Planung von neuen Flächen aus, die voraussichtlich in zwei bis drei Jahren auf den Markt kommen. Vor allem an den Bürostandorten am Stadtrand entstehen neue Flächen. In der City gewinnt vor allem die Revitalisierung alter Gebäude an Bedeutung.

Auch in Frankfurt am Main lag die Leerstandsquote zum Ende des Jahres nur noch bei 1,8 %. Die Fertigstellung neuer und vor allem größerer Flächen wird auch hier erst in zwei bis drei Jahren erwartet. Die Spitzenmieten in sehr guten Bürolagen des Finanz- und Bankenvier-

tels erreichten Werte von 100 DM/m<sup>2</sup>. Entsprechend weicht die Nachfrage zunehmend auf Randlagen wie Bad Homburg, Neu-Isenburg oder Dietzenbach aus. Einen zusätzlichen Kristallisationspunkt bildet der Flughafen Frankfurt am Main. Im unmittelbaren Umfeld gewinnen Gewerbe- und Logistikeinheiten an Bedeutung.

Vergleichsweise entspannt stellte sich der Hamburger Immobilienmarkt dar. Aber auch hier gingen die Leerstände im vergangenen Jahr deutlich zurück, so daß die entsprechende Quote zum Jahresende auf etwa 3 % sank. Belebend wirkte sich der Boom der Medien- und Internetbranche aus. Besonders stark war die Nachfrage in Lagen entlang des Hafens. Aber auch außerhalb des Zentrums belebte sich die Nachfrage.

In Düsseldorf, Köln und Stuttgart entwickelt sich der Markt ruhiger. Aber auch in diesen Zentren macht sich eine zusätzliche Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen bemerkbar. Das Mietniveau zog im vergangenen Jahr leicht an.

Mittelstädte wie Heidelberg, Mannheim, Essen oder Bremen ermöglichen stabile Renditen bei langfristigen Mietverträgen. Allerdings bleibt die Nachfrage aufgrund des geringen Volumens weiterhin eng. Sofern die örtlichen Strukturen intakt sind, stellen Technologieparks oder Gründerzentren sowie Nahversorgungseinrichtungen lohnende langfristige Investments dar.

Außerhalb der Ballungsräume werden Logistik- und Verteilerzentren an verkehrsgünstigen Standorten wie Autobahnkreuzen an Bedeutung gewinnen. Mit dem zunehmenden Aufkommen des e-Business wird die zeitnahe Warenverteilung im Rahmen des B2B- und B2C-Business und just in time delivery immer wichtiger. Damit sind diese Objekte als langfristige Investitionsobjekte überaus attraktiv.



## LAGEBERICHT

Gerade für den Bereich des e-Business ist langfristig ein Bedarf für Immobilien mit besonderer technischer Einrichtung für den Betrieb von Kommunikationsknotenpunkten abzusehen. Aufgrund des raschen technologischen Wandels werden die Anforderungen an die Flexibilität dieser Spezialimmobilien sehr hoch sein. Zusätzliche Relevanz werden die Gebäude als Antennenstandort für die neue UMTS-Technologie erhalten.

### **Geldmarkt**

Trotz eines leichten Anstiegs blieben die Zinsen im vergangenen Jahr nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Finanzierungskosten für Zehnjahresgelder lagen übers Jahr gesehen unter 6%. Auch in diesem Jahr scheint sich das Niveau zu halten: Nachdem die Finanzierungskosten zum Jahresende auf über 6% gestiegen waren, sanken sie zu Beginn des laufenden Jahres wieder deutlich unter die 6%-Marke.

Die Finanzierungsbedingungen für die Investitionsvorhaben der Deutsche Real Estate AG waren und sind weiterhin günstig. Die Finanzierungskosten liegen etwa in der Höhe der zu erzielenden Renditen.

Fremdmittel sind derzeit verhältnismäßig leicht verfügbar. Daher ist die Gesellschaft in der Lage, aus dem Bestand heraus – ohne Berücksichtigung der Investitionen und der Entwicklungsprojekte – bei geringem Eigenkapitaleinsatz einen positiven Cash-flow zu erwirtschaften.

Wirtschaftliche Konjunktur und Zinsniveau lassen einen hohen Fremdkapitaleinsatz weiterhin sinnvoll erscheinen, zumal für die kommenden Jahre weiter mit steigenden Mieten und Immobilienwerten gerechnet werden kann.



### Rechtliche Rahmenbedingungen

Trotz der zunehmenden Internationalisierungstendenzen blieben die rechtlichen Rahmenbedingungen für die deutschen Aktiengesellschaften im vergangenen Jahr weiter stabil. Gleichwohl schreiten die Bemühungen zur Anpassung der Rechnungslegung an internationale Standards weiter fort. Dazu erarbeitete der Deutsche Standardisierungsrat (DSR) als von der Regierung beauftragtes Gremium auch im vergangenen Jahr weitere Vorgaben. Diese werden für die entsprechenden Gesellschaften in den kommenden Jahren schrittweise Verbindlichkeitscharakter gewinnen. Andere Neuregelungen wie das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz in Unternehmen (KonTraG) werden in der Rechnungslegung bereits umgesetzt.

### Steuerliche Rahmenbedingungen

Eine Reihe von Reformen im deutschen Steuersystem führten im vergangenen Jahr zu einer deutlichen Entlastung der Kapitalgesellschaften. Wenn auch die Besteuerungsgrundlage verbreitert und die Abschreibungsmöglichkeiten reduziert wurden, hat sich die Situation durch die Senkung der Steuersätze und bessere Bedingungen für einbehaltene Gewinne insgesamt deutlich verbessert. Von den neuen Regelungen profitieren auch die Immobilien-Aktiengesellschaften. Durch den Verzicht auf die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bieten sich für Aktiengesellschaften, die ihre Immobilien in Kapitalgesellschaften halten, positive Gestaltungsmöglichkeiten.

Die vom Jahr 2002 an geltende Besteuerung von ausgeschütteten Gewinnen nach dem Halbeinkünfteverfahren ohne die Möglichkeit einer Anrechnung liefert einen Anlaß dazu, über die Dividendenpolitik zukünftiger Jahre nachzudenken. Beispielsweise werden die Thesaurierung von Gewinnen und die Ausgabe von Gratisaktien so für die Aktionäre zu einer steueroptimalen Form der Gewinnbeteiligung.

Insgesamt wird der direkt gehaltene Immobilienbesitz schlechter gestellt. Dies macht die Immobilien-Aktie sowohl für private als auch für institutionelle Anleger zu einer attraktiven Anlageform.

## LAGEBERICHT

### **GESCHÄFTSVERLAUF DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT UND DES KONZERNS**

Das zweite volle Geschäftsjahr der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft nach ihrer Neuausrichtung war in allen Bereichen von starkem Wachstum geprägt. So konnte das Immobilienportfolio bis zum heutigen Tag um 14 Objekte ausgebaut werden. Damit waren zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres 59 Objekte mit einem Investitionsvolumen von 1,4 Mrd. DM ganz oder teilweise im Eigentum der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Der Objektbestand umfaßt eine Mietfläche von 635.718 m<sup>2</sup>. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um 210.000 m<sup>2</sup> oder 49 %.

Das Anlagevermögen des Konzerns stieg zum Vorjahr um 188 Mio. DM oder 35 % auf 728 Mio. DM.

Unter den Neuerwerbungen des vergangenen Jahres befinden sich eine Reihe von Objekten mit hoher Ausstrahlungskraft. Sie konnten dazu beitragen, den Bekanntheitsgrad der Deutsche Real Estate AG weiter zu erhöhen. In Berlin

erwarben wir einen 45 %-Anteil an den Hackeschen Höfen. Das Gebäude in Berlin-Mitte stammt aus dem Beginn des letzten Jahrhunderts und repräsentiert eine Jugendstilarchitektur, die das Selbstbewußtsein und die Integration der jüdischen Gemeinde in Berlin um die Jahrhundertwende widerspiegelt. Der Komplex aus acht Wohn- und Gewerbehöfen wurde nach der Wende umfassend renoviert und stellt heute ein gelungenes Beispiel für innerstädtische Wiederbelebung dar. Genutzt wird das Objekt über eine Mischung aus Wohnen, Kultur und Gewerbeaktivitäten. Das Bild wird abgerundet durch lebhaftes Gastronomie. Die Immobilie bildet einen starken Anziehungspunkt für kreative Berufe, neue Medien- und Internetfirmen.

Ebenfalls im Berliner Zentrum, am Gendarmenmarkt, erwarben wir einen 45 %-Anteil an dem Eckhaus Taubenstraße 19/ Markgrafenstraße. Das Gebäude liegt direkt gegenüber dem Schauspielhaus am Gendarmenmarkt, einem der schönsten Plätze Deutschlands. Neben Büros und Wohnungen in den oberen sechs Geschossen befinden sich im Erdgeschoß ein Laden und zwei sehr gute Gastronomieobjekte.



In Frankfurt am Main an der Westerbachstraße erwarben wir ein ehemaliges Fabrikgebäude, das den ursprünglichen Charakter von Loft-Architektur gut erhalten konnte. Die Fläche von 17.643 m<sup>2</sup> ist heute an Nutzer für Gewerbe, Büros und Gastronomie voll vermietet.

In Dietzenbach bei Frankfurt am Main erwarben wir einen voll vermieteten Gewerbepark mit Büro- und Distributionsflächen von 16.239 m<sup>2</sup> Fläche.

In Köln beteiligte sich unsere Gesellschaft an einem Bürohaus mit einer Fläche von 14.817 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist an die Verwaltung der Sparkasse und ein Rechenzentrum vermietet.

In Heidelberg errichten wir über ein Joint-venture mit der Sparkasse Heidelberg auf einer Fläche von 24.530 m<sup>2</sup> einen weiteren Abschnitt des Technologieparks. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 90 Mio. DM.

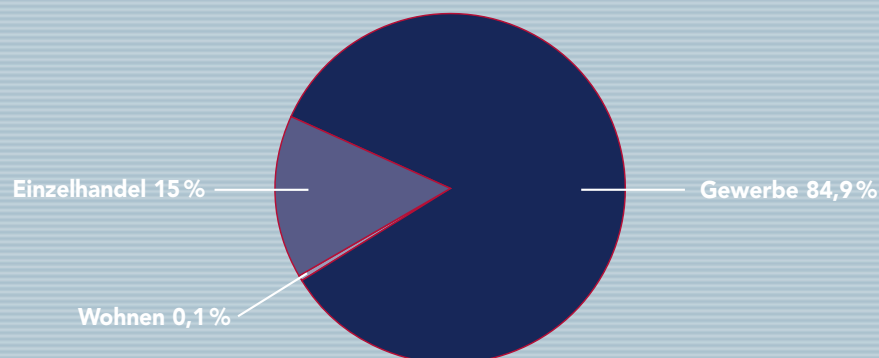
Neben dem Bürohaus in München am Oberanger, dessen Modernisierung kurz vor dem Abschluß steht und das zu 80 % hoch attraktiv neu vermietet werden konnte, sicherte sich die Deutsche Real Estate AG zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ein Bürohaus an der Prinzregentenstraße mit 4.130 m<sup>2</sup> Fläche. Das Gebäude soll im laufenden Jahr modernisiert und neu vermietet werden.

In Stuttgart erwarben wir in der Friedrichstraße ein Bürohaus mit 7.473 m<sup>2</sup> Büro- und Ladenfläche. Der Eigentumsübergang soll zu Beginn dieses Jahres erfolgen. Das Gebäude befindet sich in Top-City-Lage und soll nach entsprechender Modernisierung neu vermietet werden.

Für einen langfristig vermieteten Bürokomplex in Goslar mit 13.850 m<sup>2</sup> Fläche, ein Logistikzentrum in Dietzenbach mit 44.336 m<sup>2</sup> Fläche und ein Nahversorgungszentrum in Worms mit 3.970 m<sup>2</sup> Fläche wird das Eigentum in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2001 übergehen.

## INVESTITIONSVOLUMEN NACH SEGMENTEN

Stand Februar 2001



**LAGEBERICHT**

In konsequenter Umsetzung unserer Strategie gaben wir im vergangenen Jahr veräußerungsreife Objekte ab. Dazu gehörten das Geschäftshaus Grolmanstraße in Berlin und der Wohnungsbestand in Nordenham. Bei letzterem ergab die Veräußerung eine höhere Rendite, als über das Halten im Bestand oder eine langfristige Einzelveräußerung zu erzielen gewesen wäre.

Der gesamte Objektbestand unserer Gesellschaft findet sich zuzüglich weiterer Einzelangaben im Umschlagdeckel des Geschäftsberichts aufgeführt. Ein jeweils aktuelles Verzeichnis aller Immobilienobjekte mit Bildern und Objektangaben sowie einem genauen Lageplan ist auf der Web-Site der Deutsche Real Estate AG unter [www.dreag.de](http://www.dreag.de) einsehbar.

**Finanzierung**

Das Eigenkapital im Konzernabschluß der Deutsche Real Estate AG betrug am Ende des Geschäftsjahres 201 Mio. DM. Dies entsprach 25 % der Bilanzsumme. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist trotz des starken Wachstums gesund und stabil.

In gleichem Maße wie der Anlagenbestand wuchsen im Konzern die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 269 Mio. DM. Die Immobilien der Gesellschaft sind unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus überwiegend langfristig finanziert. Die Bestandsimmobilien sind im wesentlichen mit langfristigen Verträgen vermietet.

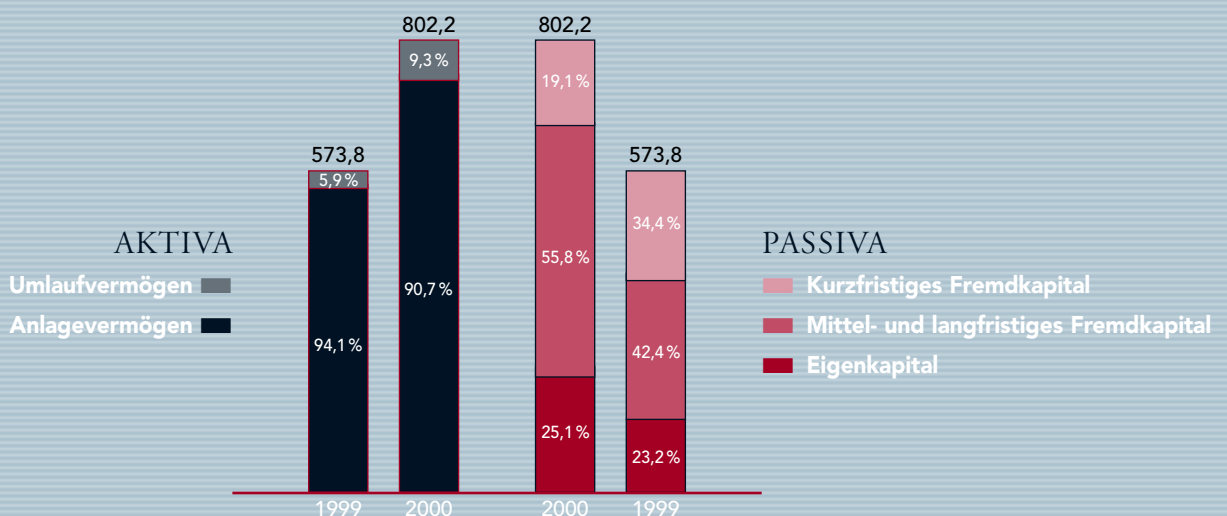
Für das laufende Geschäftsjahr planen wir, das Anlagevermögen weiter auszubauen und das Immobilienportfolio um 500 Mio. DM zu vergrößern. Aufgrund des günstigen Zinsniveaus werden wir den Fremdkapitalanteil wiederum hoch halten.

**Umsatz**

Die Umsätze der Deutsche Real Estate AG im Konzern wuchsen im vergangenen Jahr noch stärker als das Anlagevermögen. Nach einem Umsatz von 18,9 Mio. DM für 1999 konnte 2000 ein Umsatz von 47,8 Mio. DM erzielt werden. Dies bedeutet eine Steigerung um 163 %. Hier wirkte sich verstärkt aus, daß gegen Ende des Geschäftsjahres 1999 Immobilien erworben wurden, deren

**BILANZSTRUKTUR DES KONZERNS**

in Mio. DM



Mieten erstmals ganzjährig in die Umsätze einfließen. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 1,4 Mio. DM auf 16,6 Mio. DM. Aufgrund des gewachsenen Immobilienbestands wird der Umsatz auch im laufenden Geschäftsjahr deutlich höher als im Jahr 2000 ausfallen.

### Ergebnis

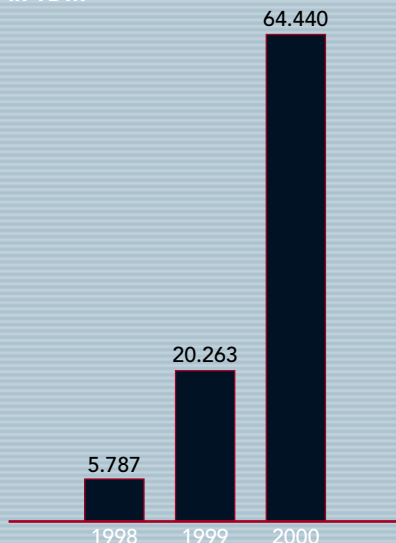
Wie der Umsatz, so erhöhte sich auch der AG-Gewinn im zweiten vollen Geschäftsjahr deutlich. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg von 8,2 Mio. DM um 60 % auf 13,1 Mio. DM. Der Bilanzgewinn stieg von 7,9 Mio. DM um 34 % auf 10,6 Mio. DM. Der Jahresüberschuß nach Steuern betrug 10,6 Mio. DM und lag damit um 58 % über dem Vorjahr.

Auch im Konzernabschluß erhöhte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um mehr als 100 % auf 7,4 Mio. DM. Der Konzernjahresüberschuß nach Steuern beträgt 3,6 Mio. DM.

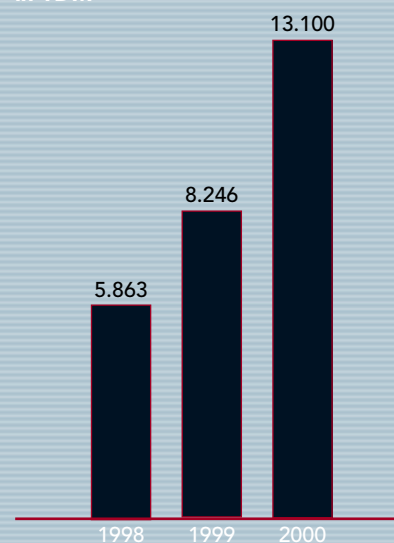
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn der AG eine Dividende in Höhe von 10.481.684 DM an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag von 116.774 DM auf neue Rechnung vorzutragen. Die Dividende beträgt damit umgerechnet 0,29 € pro Aktie auf das erhöhte und für das gesamte Geschäftsjahr 2000 dividendenberechtigte Grundkapital. Im letzten Geschäftsjahr hatte die Gesellschaft 7.854.000 DM ausgeschüttet.

Aufgrund der sich zum Bilanzstichtag ergebenden Gliederung des steuerlichen, für Ausschüttungen verwendbaren Eigenkapitals wurde der zur Ausschüttung gelangende Gewinn zum überwiegenden Teil dem unsteuerlichen Eigenkapital (EK 04) entnommen. Dies hat zur Folge, daß die Dividende für die Aktionäre zwar nicht mit einer Körperschaftssteuergutschrift verbunden ist, aber bei ihnen auch nicht zu steuerpflichtigen Einkommen führt. Dieses Vorgehen ist nach Inkrafttreten der Steuerreform letztmalig in diesem Jahr möglich.

**UMSATZ DES KONZERNS**  
(einschließlich sonstiger betrieblicher Erträge)  
in TDM



**ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN  
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER AG**  
in TDM



LAGEBERICHT

Die Deutsche Real Estate AG stellt pflichtgemäß einen Konzernabschluß einschließlich der Tochtergesellschaften auf. Die Überleitung des Bilanzgewinns des Einzelabschlusses zu dem Konzernverlust ergibt sich wie folgt:

Bilanzgewinn des Einzelabschlusses	DM	10.598.458
Im Einzelabschluß nicht enthaltene Ergebnisse der Tochtergesellschaften	DM	-6.203.408
Eliminierung von im Einzelabschluß enthaltenen Beteiligungserträgen	DM	-3.825.087
Zwischengewinneliminierung	DM	-4.165.183
Abschreibungen im Rahmen der Kapitalkonsolidierung	DM	-494.496
Abschreibungen im Rahmen der Equitykonsolidierung	DM	-197.413
<b>Konzernverlust</b>	<b>DM</b>	<b>-4.287.129</b>

Dieses Ergebnis ist im wesentlichen auf Anlaufverluste einiger Tochtergesellschaften zurückzuführen.

**Entwicklung des Aktienkapitals**

Im November 2000 hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital im Verhältnis 5:1 durchgeführt. Es wurden 3.080.000 junge Aktien zum Kurs von 12 € ausgegeben. Die Gesellschaft hat somit insgesamt 18.480.000 Inhaberstückaktien ausgegeben. Dadurch

flossen der Gesellschaft 72,3 Mio. DM neues Eigenkapital zu. Die Deutsche Real Estate AG weist in ihrer Bilanz zum 31. Dezember 2000 ein Eigenkapital von 213,5 Mio. DM aus.

**Entwicklung der Aktionärsstruktur**

Die Aktionärsstruktur der Deutsche Real Estate AG war im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil und hat durch die Kapitalerhöhung nur leichte Verschiebungen erfahren. Absprachegemäß hat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ihre Bezugsrechte an die HBAG Real Estate AG übertragen. Danach verfügt unsere Hauptaktionärin, die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, jetzt über 56,56 % der Aktien, während die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG noch mit 24,89 % beteiligt ist. Die Hamburgische Landesbank und die Bayerische Landesbank sind nach der Kapitalerhöhung jeweils mit 5,07 % beteiligt. Die übrigen Aktien werden von freien Aktionären gehalten.

## Organisation und Verwaltung

Die Deutsche Real Estate AG ist organisatorisch Bestandteil des HBAG Real Estate Aktiengesellschaft-Konzerns. Für die Büroorganisation und die Verwaltung der Liegenschaften ist die Taxxus Real Estate Service GmbH & Co. verantwortlich. Diese Gesellschaft hält auch das dafür erforderliche Personal vor. Auf diese Weise ist die Deutsche Real Estate AG während ihrer Aufbauphase nicht mit den hohen Grundkosten eines eigenen Verwaltungsapparates belastet. Die jeweiligen Dienstleistungen werden zu festen üblichen Gebühren zwischen der Deutsche Real Estate AG und der Taxxus verrechnet. Über die zentrale Dienstleistungsgesellschaft ist sichergestellt, daß die Deutsche Real Estate AG in allen Bereichen auf qualifiziertes Personal und moderne Technik zugreifen kann.

Im Berichtsjahr hat Taxxus mit dem Aufbau eines SAP-R3-Datenverarbeitungssystems begonnen, das im Verlauf des aktuellen Geschäftsjahrs schrittweise in Betrieb genommen wird. Durch ein integriertes Buchhaltungs- und Berichtssystem werden Qualität und Verfügbarkeit der Datenbestände optimiert und die Steuerung der Unternehmensaktivitäten verbessert.

Im laufenden Geschäftsjahr beabsichtigen wir, den Verwaltungssitz der Deutsche Real Estate AG nach Berlin zu verlegen. Damit tragen wir der Tatsache Rechnung, daß Berlin als deutsche Hauptstadt größter Immobilienschwerpunkt in Deutschland ist. Auch im Portfolio der Deutsche Real Estate AG bildet Berlin den größten regionalen Schwerpunkt. In diesem Zusammenhang wird die Deutsche Real Estate AG eine eigene Verwaltungs- und Organisationsgesellschaft aufbauen, die innerhalb der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft die Serviceaufgaben für die Deutsche Real Estate AG wahrnimmt.

## Forschung und Entwicklung

Als Immobilien-Aktiengesellschaft betreiben wir keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings müssen wir die vielfältigen Entwicklungen des Bauwesens und der Gebäudetechnik beobachten, um daraus abschätzen zu können, ob die vorhandenen oder erworbenen Liegenschaften dauerhaft marktgerecht betrieben werden können. Insbesondere müssen wir auch die Anforderungen und Trends der Mieter und Nutzer unserer Immobilien eruieren, um die Entwicklungen antizipieren zu können, die den Nutzungswert dieser Immobilien betreffen.

Unsere Gesellschaft besitzt ein hohes Interesse an der Unterstützung von universitären oder anderen institutionellen Projekten, die über statistische Erfassungen zu einer verbesserten Markttransparenz führen. Im Gegensatz zu anderen Märkten wie den USA liegen in der Bundesrepublik bislang keine verlässlichen Daten über Miethöhen, Verkaufspreise, Fertigstellungszahlen, vorhandene Mietflächen, Leerflächen etc. vor. Nach angelsächsischem Vorbild wird inzwi-



## LAGEBERICHT

schen allerdings an solchen Datenbanken unter Berücksichtigung des strengen deutschen Datenschutzes gearbeitet. Eine entsprechende Transparenz auf diesem Gebiet hilft dem Vorstand bei der Entscheidungsfindung und dürfte auch die Vergleichbarkeit mit konkurrierenden Immobilienanlagegesellschaften aus Sicht des Anlegers oder Aktionärs verbessern.

In diesem Zusammenhang wird die Deutsche Real Estate AG auch die Projekte unterstützen, die zur Entwicklung aussagefähiger immobilienbezogener Kennzahlen führen. Die bisherigen Kennzahlen, wie sie vorbildlich von der DVFA für Industrie- oder Handelsgesellschaften entwickelt wurden, sind auf Immobilien nicht ohne weiteres anwendbar.

### Mitarbeiter

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigt keine Mitarbeiter. Der ausgewiesene Personalaufwand von 3,2 Mio. DM betrifft den laufenden Aufwand für den derzeitigen Vorstand und die Pensionsverpflichtung für den ausgeschiedenen Vorstand.

### Risikobericht

Als unternehmerisch handelnde Gesellschaft unterliegt die Deutsche Real Estate AG einem ständigen Prozeß des Abwägens von Chancen und Risiken. Nur durch bewußtes Eingehen von Risiken kann die Gesellschaft überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen. Entscheidend

für den zukünftigen Erfolg eines Unternehmens ist der systematische und organisatorische Umgang mit Risiken in Erkennung, Analyse und Maßnahme.

Grundsätzlich ist der Unternehmensgegenstand der Deutsche Real Estate AG, nämlich der Aufbau und die Bewirtschaftung eines Immobilienportfolios, ein risikoarmes Geschäft. Da es sich um Vermögensanlage in Substanzwerte handelt, ist das Risiko eines unternehmensgefährdenden Totalverlustes als gering einzustufen. Aber auch innerhalb eines risikoarmen Geschäfts sind die branchenspezifischen relativen Risiken sorgfältig zu prüfen und abzuwägen.



Die Neuausrichtung des Unternehmens liegt zwei Jahre zurück; die Geschäfte wurden vollständig von heute handelnden und verantwortlichen Personen getätigt. Dies erleichtert die Beurteilung der einzelnen Risiken und deren Entwicklung erheblich. Zur systematischen Erfassung und Steuerung von Risiken nutzt das Management entsprechende Instrumente, die im Rahmen einer Risiko-Management-Analyse erfaßt sind und in einem Handbuch festgehalten werden.

Die Märkte, in denen sich eine Immobilien-Aktiengesellschaft bewegt, sind von fortschreitender Globalisierung und Komplexität gekennzeichnet. Aufgabe des Vorstands ist es, in diesem Umfeld die Position des Unternehmens zu bestimmen, den Kurs festzulegen und Planungen zu dokumentieren. Bei den umfassenden steuerlichen und rechtlichen Problemen stehen den Entscheidern anerkannte Fachberater sowie eigene Experten zur Verfügung.

Aufgrund der zugrunde gelegten progressiven Abschreibungsmethode wird der Abschreibungsaufwand mit zunehmender Zeitdauer steigen. Entsprechend werden die Erträge belastet. Diesem negativen Effekt stehen zumindest bis zum Auslaufen der Zinsbindungsfristen für langfristige Finanzierungen bei den bestehenden Objekten und bei planmäßiger Tilgung sinkende Zinsaufwendungen gegenüber.

Für unsere im Aufbau und in großem Wachstum befindliche Gesellschaft hat die Frage der Verfügbarkeit von Kapital große Bedeutung. Derzeit befinden sich die Finanzmärkte in einem guten Zustand, so daß sowohl Aktienkapital als auch Kredite ausreichend zur Verfügung stehen. Darüber hinaus nutzt der Vorstand weitere Instrumente der Kapitalbeschaffung wie das Einbringen von Immobilienvermögen als Sacheinlage gegen Ausgabe neuer Aktien oder die Begebung eigener Anleihen. Auf diese Weise begegnen wir den Auswirkungen eines weiteren Zinsanstiegs, der die Nutzung eines im Berichtsjahr über normale Hypothekendarlehen möglichen positiven Leverage-Effekts im Rahmen der Finanzierung gefährden könnte.

Die Immobilienanlagen der Deutsche Real Estate AG konzentrieren sich auf Deutschland. Geschäfte, die den Bestand der Gesellschaft gefährden, werden nicht abgeschlossen. Über einen breiten Bestand von Immobilien sowie eine regionale Diversifizierung verfolgen wir eine Politik der Risikostreuung. Dementsprechend verteilen wir die Anlagemittel systematisch auf Ballungsräume, Großstädte und entwicklungsfähige Regionen. Dabei berücksichtigen wir die unterschiedlichen Nutzungsarten der Immobilien wie Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Über ein bundesweites Netz von strategischen Beteiligungen an unternehmerisch geführten Vertretungen, unseren „Partnern vor Ort“, sichern wir uns die notwendige lokale Marktkennntnis und stellen sicher, daß wir vor Ort unverzüglich handeln können.

Bei den einzelnen Anlageobjekten bestehen Chancen und Risiken aus der Vermietung. Über ein entsprechendes Mietvertrags-Controlling stellen wir eine bestmögliche vertragliche Absicherung her.

## LAGEBERICHT

Darüber hinausgehende Risiken werden, soweit wie möglich, zusätzlich versichert. Je nach Objektart und Marktsituation werden im Rahmen eines aktiven Mietermanagements langfristige Mietverträge (bis zu 15 Jahren) oder bewußt nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leerstehender Flächen erfolgt strategisch durch die Partner vor Ort und in Abstimmung mit dem Vorstand. Ziel bleibt stets ein langfristiger Wertzuwachs und nicht nur kurzfristige Deckungsbeiträge. Eine detaillierte Planung auf Objektebene erlaubt im Zusammenspiel mit einer monatlichen Objektberichterstattung ein professionelles Objekt-Controlling und eine regelmäßige Portfolioanalyse.

Für die laufende technische Steuerung und Überwachung bestehen vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen. Diese werden auch vor dem Ankauf eingeschaltet, um versteckte Mängel oder

Umweltbelastungen in den Gebäuden rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten. Für alle Gebäuderisiken kaufen wir über einen spezialisierten Versicherungsmakler einen bestmöglichen Versicherungsschutz ein.

Die fortlaufende Anpassung der Gebäude an die sich verändernden Anforderungen der Mieter und Nutzer geht über die rein technische Entwicklung hinaus. Darüber hinaus fließen auch allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattungsanforderung in die Anpassungsüberlegungen ein. Die Auswirkungen der modernen Kommunikationstechniken auf die Immobilienwirtschaft werden im Rahmen des HBAG Real Estate Aktiengesellschaft-Konzerns laufend beobachtet. Durch die internationale Ausrichtung ist auch ein Vergleich, etwa mit den Verhältnissen und Entwicklungen in den USA, möglich. Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG hat uneingeschränkter Zugang zu den im Konzern vorhandenen Informationen und Ressourcen.

## Abhängigkeitsbericht

Da die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2000 keinem Beherrschungsvertrag unterlag, hat sie gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2000 nicht vorgelegen.“



## AUSBLICK

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft weiter wachsen. Der Objektbestand wird weiter gepflegt und optimiert. Die Entwicklung der aktuell laufenden Projekte wird weiter vorangetrieben und – wo es möglich ist – in diesem Jahr abgeschlossen. Unsere Aktivitäten werden zu deutlichen Wertsteigerungen führen.

Auswahl und Betreuung unserer Mieter sind von großer Bedeutung für die Wertentwicklung unserer Immobilien. Das Netzwerk unserer Partner vor Ort in den Regionalmärkten ist inzwischen so stark, daß wir regelmäßig interessante Gewerbeobjekte angeboten bekommen. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft kauft Renditeobjekte für ihr Portfolio in den deutschen Zentren oder in Randlagen. Neben Bürohäusern kaufen wir auch Logistikcenter, Gewerbeparks oder Nahversorgungscenter und Shoppingcenter.

Für die Erträge aus Vermietung und Verpachtung erwarten wir auch in diesem Jahr einen überproportionalen Anstieg. Die im vergangenen Geschäftsjahr erworbenen Immobilien werden im laufenden Geschäftsjahr erstmals ganzjährig ertragswirksam. Auch die in diesem Geschäftsjahr anzukaufenden Objekte werden die Erträge deutlich steigern. Die Deutsche Real Estate AG beabsichtigt, im laufenden Geschäftsjahr mehrere Objekte zu verkaufen und Gewinne zu realisieren. Steigende Erträge aus dem Bestand und Veräußerungsgewinne werden zusammen zu einem weiteren Anstieg des Gewinns vor Steuern führen.



## LAGEBERICHT

Das kräftige Wachstum unseres Konzerns werden wir durch weitere Kapitalmaßnahmen stützen. Um auch in Zukunft über eine solide Eigenkapitalbasis zu verfügen, beabsichtigt die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, auch neue Aktionäre zu gewinnen. Der Ausbau der Kapitalbasis und die Erhöhung der umlaufenden Aktien und des Streubesitzes lassen unsere Aktien insgesamt noch attraktiver werden.

Durch Transparenz, Öffentlichkeitsarbeit und Vorlage geeigneter Beurteilungsunterlagen für Analysten wird der Vorstand weiterhin alle Voraussetzungen dafür schaffen, daß unsere Aktie und ihre Entwicklungschancen qualifiziert beurteilt werden können. Wir veröffentlichen Daten über alle unsere Objekte auf unserer Web-Site im Internet.

Aufgrund der stabilen Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds erwarten wir im kommenden Jahr steigende Mieten und einen weiteren Wertzuwachs für unser

Immobilienportfolio. Die Marktentwicklung für geplante Verkäufe ist positiv. Zahlreiche Ankäufe haben wir uns über unsere Partner vor Ort zu günstigen Konditionen gesichert. Neuvermietungen in dieser Phase bei unseren Entwicklungsprojekten werden zu deutlichen Wertsteigerungen führen.

Aufgrund der letzten Reform für die Unternehmenssteuern ist zu prüfen, ob es im Aktionärsinteresse zukünftig weiterhin sinnvoll ist, eine Vollausschüttungspolitik zu betreiben und eine hohe Dividende zu zahlen. Für den Aktionär könnte es attraktiver sein, Gewinne durch steuerfreie Kursgewinne aus der Aktie zu

realisieren und auf eine steuerlich benachteiligte Dividende zu verzichten. Denkbar ist auch die Ausgabe von Bonus-Aktien.

Das Ergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2001 wird voraussichtlich wieder deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegen.

Bremerhaven, im Februar 2001

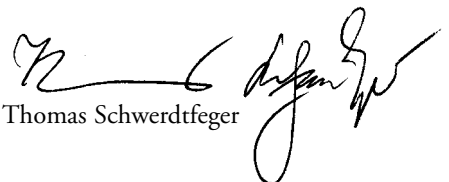
Der Vorstand



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben



Thomas Schwerdtfeger

# JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS

<b>Bilanz der AG</b>	<b>40</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung der AG</b>	<b>42</b>
<b>Anhang der AG</b>	<b>43</b>
<b>Entwicklung des Anlagevermögen der AG</b>	<b>44</b>
<b>Bestätigungsvermerk der AG</b>	<b>58</b>
<b>Anteilbesitz</b>	<b>60</b>
<b>Bilanz des Konzerns</b>	<b>64</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns</b>	<b>66</b>
<b>Anhang des Konzerns</b>	<b>67</b>
<b>Entwicklung des Anlagevermögen des Konzerns</b>	<b>70</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Konzerns</b>	<b>81</b>

# BILANZ DER AG

ZUM 31. DEZEMBER 2000

AKTIVA		2000	1999
	Anhang	DM	DM
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.270	28.710
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		501.159	515.640
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1	0
		<b>501.160</b>	<b>515.640</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		110.458.362	54.303.083
2. Beteiligungen		8.523.365	6.641.709
3. Anzahlungen auf Finanzanlagen		0	2.162.633
		<b>118.981.727</b>	<b>63.107.425</b>
		<b>119.501.157</b>	<b>63.651.775</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<b>2</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		149.024	400.000
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		127.494.921	93.657.320
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		709.454	348.913
4. Sonstige Vermögensgegenstände		5.351.575	9.493.053
		<b>133.704.974</b>	<b>103.899.286</b>
II. Guthaben bei Kreditinstituten		104.019	5.270.815
		<b>133.808.993</b>	<b>109.170.101</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3</b>	<b>5.359</b>	<b>6.249</b>
		<b>253.315.509</b>	<b>172.828.125</b>

PASSIVA		2000	1999
	Anhang	DM	DM
<b>Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	4	36.960.000	30.800.000
II. Kapitalrücklage	5	154.916.823	88.789.346
III. Gewinnrücklagen	6		
1. Gesetzliche Rücklage		1.470.000	1.470.000
2. Andere Rücklagen		9.570.671	9.570.671
IV. Bilanzgewinn	7	10.598.458	7.854.000
		<b>213.515.952</b>	<b>138.484.017</b>
<b>Rückstellungen</b>			
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8	1.107.599	1.063.345
II. Steuerrückstellungen	9	522.000	853.000
III. Latente Steuern		1.318.000	0
IV. Sonstige Rückstellungen	10	1.057.455	949.458
		<b>4.005.054</b>	<b>2.865.803</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	11		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		485.160	14
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		87.099	43.242
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		17.522.192	31.140.184
IV. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		520.960	195.583
V. Sonstige Verbindlichkeiten		17.179.092	99.282
- davon aus Steuern: DM 204.929 (Vorjahr: DM 99.072)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: DM 0 (Vorjahr: DM 0)			
		<b>35.794.503</b>	<b>31.478.305</b>
		<b>253.315.509</b>	<b>172.828.125</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER AG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2000

		2000	1999
	Anhang	DM	DM
<b>1. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1</b>	<b>5.519.197</b>	<b>3.512.712</b>
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-3.061.613	-2.065.901
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: DM 173.548 (Vorjahr: DM 106.558)		-173.548	-117.650
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-26.187	-17.091
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2	-3.465.145	-1.567.170
5. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen: DM 11.027.994 (Vorjahr: DM 5.904.618)	3	11.421.731	5.904.618
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: DM 4.841.869 (Vorjahr: DM 1.805.560)	4	5.565.205	2.676.059
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: DM 1.699.951 (Vorjahr: DM 74.766)	5	-2.679.449	-79.899
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>13.100.191</b>	<b>8.245.678</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6	-1.182.637	-1.534.784
10. Latente Steuern		-1.318.000	0
11. Sonstige Steuern	7	-1.095	-2.191
<b>12. Jahresüberschuß</b>		<b>10.598.458</b>	<b>6.708.703</b>
13. Gewinnvortrag		0	3.115.968
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0	-3.115.968
15. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0	1.145.297
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>10.598.458</b>	<b>7.854.000</b>

# ANHANG DER AG

## I. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden nach Maßgabe der jeweils steuerlich zulässigen Sätze ermittelt. Die lineare Abschreibungsmethode wird angewandt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr ihrer Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert vollständig abgeschrieben und im Jahr ihres Abgangs als solcher erfaßt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt.

In den Finanzanlagen sind die Immobilienbeteiligungen der Gesellschaft enthalten. Im Regelfall ist pro Anlageobjekt eine Tochter-Kommanditgesellschaft vorhanden. Entsprechend der Erfahrung, daß für den Wertverzehr einer Immobilie insbesondere ihre Modernität, Zweckmäßigkeit und Ausstattung maßgebend sind und der jährliche Wertverzehr mit zunehmender Lebensdauer zunimmt, wird die Abschreibung nach der progressiven „sinking fund“-Methode vorgenommen. Dabei steigen die Abschreibungssätze (und entsprechend der Abschreibungsaufwand) über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren von 0,8 % jährlich progressiv bis auf 5,5 % an.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken ab. Die Rückstellungen für Pensionen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Teilwertmethode) auf Basis eines Rechnungsfußes von 6 % ermittelt. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Sterbetafeln vom 6. November 1998.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

#### ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	1.1.2000	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2000
	DM	DM	DM	DM	DM
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
EDV-Software	31.320	0	0	0	31.320
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke und Bauten					
Grundstücke Langener Landstraße, Bremerhaven	64.175	0	0	0	64.175
Gebäude Langener Landstraße, Bremerhaven	638.201	0	0	0	638.201
	<b>702.376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>702.376</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0	1.267	0	-1.266	1
	<b>702.376</b>	<b>1.267</b>	<b>0</b>	<b>-1.266</b>	<b>702.377</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH, Hamburg	500.000	0	0	0	500.000
DREAG Objekt Hamburg, Friedrich-Ebert-Damm GmbH & Co. KG, Hamburg	9.000.000	0	0	0	9.000.000
DREAG Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG, Hamburg	2.520.000	0	0	0	2.520.000
DREAG Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	5.000.000	0	0	0	5.000.000
DREAG Objekt Berlin, Grolmanstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	2.000.000	588.005	-124.536	-2.463.469	0
DREAG Objekt Duisburg, Averdunkplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	3.000.000	1.000.000	0	0	4.000.000
DREAG Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	120.000	0	0	0	120.000
DREAG Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	3.000.000	2.500.000	0	0	5.500.000
DREAG Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	3.000.000	0	0	0	3.000.000
Achte TAXXUS Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg	977.915	0	0	0	977.915
DREAG Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	1.000.000	500.000	0	0	1.500.000
DREAG Objekt Schwedt, Kuhheide GmbH & Co. KG, Hamburg	400.000	100.000	0	0	500.000
DREAG Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	1.200.000	200.000	0	0	1.400.000
<b>Übertrag</b>	<b>31.717.915</b>	<b>4.888.005</b>	<b>-124.536</b>	<b>-2.463.469</b>	<b>34.017.915</b>



**AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN**

**NETTOBUCHWERTE**

1.1.2000	Zuführungen	Auflösungen	31.12.2000	31.12.2000	31.12.1999
DM	DM	DM	DM	DM	DM
<b>2.610</b>	<b>10.440</b>	<b>0</b>	<b>13.050</b>	<b>18.270</b>	<b>28.710</b>
0	0	0	0	64.175	64.175
186.736	14.481	0	201.217	436.984	451.465
<b>186.736</b>	<b>14.481</b>	<b>0</b>	<b>201.217</b>	<b>501.159</b>	<b>515.640</b>
0	1.266	-1.266	0	1	0
<b>186.736</b>	<b>15.747</b>	<b>-1.266</b>	<b>201.217</b>	<b>501.160</b>	<b>515.640</b>
0	0	0	0	500.000	500.000
0	0	0	0	9.000.000	9.000.000
0	0	0	0	2.520.000	2.520.000
0	0	0	0	5.000.000	5.000.000
0	0	0	0	0	2.000.000
0	0	0	0	4.000.000	3.000.000
0	0	0	0	120.000	120.000
0	0	0	0	5.500.000	3.000.000
0	0	0	0	3.000.000	3.000.000
0	0	0	0	977.915	977.915
0	0	0	0	1.500.000	1.000.000
0	0	0	0	500.000	400.000
0	0	0	0	1.400.000	1.200.000
0	0	0	0	34.017.915	31.717.915

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER AG

**ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN**

	1.1.2000	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2000
	DM	DM	DM	DM	DM
<b>Übertrag</b>	31.717.915	4.888.005	-124.536	-2.463.469	34.017.915
DREAG Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	1.600.000	0	0	0	1.600.000
DREAG Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	1.000.000	100.000	0	0	1.100.000
DREAG Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	400.000	0	0	0	400.000
Deutsche Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg	977.915	0	0	0	977.915
DREAG Wohnen Aktiengesellschaft, Hamburg	977.915	0	0	0	977.915
DREAG Objekt Düsseldorf, Wahlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	3.000.000	3.000.000	0	0	6.000.000
DREAG Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	1.300.000	0	0	0	1.300.000
DREAG Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	500.000	200.000	0	0	700.000
DREAG Objekte Hamburg Dreiundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	0	0	0	100.000
DREAG Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	600.000	0	0	0	600.000
DREAG Objekt München, Prinzregentenstraße GmbH & Co. KG (ehemals: DREAG Objekte Hamburg Fünfundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg)	100.000	0	0	0	100.000
DREAG Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	1.200.000	800.000	0	0	2.000.000
DREAG Objekte Hamburg Fünfunddreißigste GmbH & Co. KG, Hamburg	5.000.000	8.000.000	0	0	13.000.000
Technologiepark Heidelberg II GmbH & Co. KG, Hamburg (ehemals: DREAG Objekt Leipzig, Prager Straße GmbH & Co. KG, Hamburg)	200.000	2.122.392	-1.254.677	-1.067.715	0
DREAG Objekt Heidelberg, Mannheimer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	200.000	100.000	0	0	300.000
DREAG Objekt Heidelberg, Vangerowstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	200.000	300.000	0	0	500.000
DREAG Objekt Dietzenbach, Waldstraße GmbH & Co. KG	1.800.000	0	0	0	1.800.000
DREAG Objekte Hamburg Sechsendvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	15.700.000	0	0	15.800.000
DREAG Objekt München, Oberanger GmbH & Co. KG, Hamburg	3.000.000	594.149	0	-900.000	2.694.149
DREAG Objekte Hamburg Achtundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	0	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Neunundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	0	0	-100.000	0
<b>Übertrag</b>	54.173.745	35.804.546	-1.379.213	-4.531.184	84.067.894

**AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN**

**NETTOBUCHWERTE**

1.1.2000	Zuführungen	Auflösungen	31.12.2000	31.12.2000	31.12.1999
DM	DM	DM	DM	DM	DM
0	0	0	0	34.017.915	31.717.915
0	0	0	0	1.600.000	1.600.000
0	0	0	0	1.100.000	1.000.000
0	0	0	0	400.000	400.000
0	0	0	0	977.915	977.915
0	0	0	0	977.915	977.915
0	0	0	0	6.000.000	3.000.000
0	0	0	0	1.300.000	1.300.000
0	0	0	0	700.000	500.000
0	0	0	0	100.000	100.000
0	0	0	0	600.000	600.000
0	0	0	0	100.000	100.000
0	0	0	0	2.000.000	1.200.000
0	0	0	0	13.000.000	5.000.000
0	0	0	0	0	200.000
0	0	0	0	300.000	200.000
0	0	0	0	500.000	200.000
0	0	0	0	1.800.000	1.800.000
0	0	0	0	15.800.000	100.000
0	0	0	0	2.694.149	3.000.000
0	0	0	0	100.000	100.000
0	0	0	0	0	100.000
0	0	0	0	84.067.894	54.173.745

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER AG

**ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN**

	1.1.2000	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2000
	DM	DM	DM	DM	DM
<b>Übertrag</b>	54.173.745	35.804.546	-1.379.213	-4.531.184	84.067.894
DREAG Objekt Dresden, Narrenhäusl GmbH & Co. KG (ehemals: DREAG Objekte Hamburg Fünfundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg)	100.000	0	0	0	100.000
GET Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	29.338	0	0	0	29.338
Verwaltungsgesellschaft Neu-Isenburg mbH, Hamburg	0	39.117	0	0	39.117
DREAG Objekt Frankfurt, Westerbachstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.000.000	0	0	1.000.000
DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	24.179.380	162.633	0	24.342.013
DREAG Objekte Hamburg Dreiundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Vierundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Fünfundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Sechsendfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Siebenundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Achtundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Neunundfünfzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg Sechzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	0	100.000
DREAG Objekt Neu-Isenburg II GmbH & Co. KG, Hamburg	0	80.000	0	0	80.000
	<b>54.303.083</b>	<b>61.903.043</b>	<b>-1.216.580</b>	<b>-4.531.184</b>	<b>110.458.362</b>
<b>IV. Beteiligungen</b>					
16. DWI Grundbesitz GmbH, Hamburg	1.006.569	0	0	0	1.006.569
GbR Freising, Alois-Steinecker-Straße, Freising	5.349.557	0	0	-5.349.557	0
DREAG Objekt Berlin, Grolmanstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	0	124.536	0	124.536
Heide Grund GmbH & Co. KG, Hamburg	285.583	0	0	0	285.583
Technologiepark Heidelberg I GmbH & Co. KG, Hamburg	0	5.852.000	0	0	5.852.000
Technologiepark Heidelberg II GmbH & Co. KG, Hamburg	0	0	1.254.677	0	1.254.677
	<b>6.641.709</b>	<b>5.852.000</b>	<b>1.379.213</b>	<b>-5.349.557</b>	<b>8.523.365</b>
<b>V. Anzahlungen auf Finanzanlagen</b>	<b>2.162.633</b>	<b>0</b>	<b>-162.633</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>
	<b>63.841.121</b>	<b>67.756.310</b>	<b>0</b>	<b>-11.882.007</b>	<b>119.715.424</b>

**AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN**

**NETTOBUCHWERTE**

1.1.2000	Zuführungen	Auflösungen	31.12.2000	31.12.2000	31.12.1999
DM	DM	DM	DM	DM	DM
0	0	0	0	84.067.894	54.173.745
0	0	0	0	100.000	100.000
0	0	0	0	29.338	29.338
0	0	0	0	39.117	0
0	0	0	0	1.000.000	0
0	0	0	0	24.342.013	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	80.000	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110.458.362</b>	<b>54.303.083</b>
0	0	0	0	1.006.569	1.006.569
0	0	0	0	0	5.349.557
0	0	0	0	124.536	0
0	0	0	0	285.583	285.583
0	0	0	0	5.852.000	0
0	0	0	0	1.254.677	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.523.365</b>	<b>6.641.709</b>
0	0	0	0	0	2.162.633
<b>189.346</b>	<b>26.187</b>	<b>-1.266</b>	<b>214.267</b>	<b>119.501.157</b>	<b>63.651.775</b>

## **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt von TDM 3.716 und Forderungen aus Darlehen von TDM 1.300 enthalten.

## **3. Rechnungsabgrenzungsposten**

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen für die Wartung der Internetseite der Gesellschaft aktiviert.

## **4. Grundkapital**

In teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung vom 13. April 1999 hat der Vorstand am 2. Oktober 2000 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 9. Oktober 2000 beschlossen, das Grundkapital von € 15.747.789,94 um € 3.149.557,99 auf € 18.897.347,93 aus dem genehmigten Kapital durch Ausgabe von 3.080.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 15. November 2000 in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital ist in 18.480.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 13. April 2004 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen oder gegen Bar- und Sacheinlagen gegen Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um einen rechnerischen Betrag von € 4.724.336,98 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital ist bis zu rechnerisch € 787.389,50, eingeteilt in 770.000 Inhaberstückaktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. April 1999 begeben werden können, von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen.

Insgesamt sind den Organen sowie Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen bis zum Bilanzstichtag Optionsrechte auf 377.300 Stückaktien eingeräumt worden.

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 31. August 2000 wurde die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ermächtigt, eigene Aktien im Umfang von bis zu 10 % des jeweils eingetragenen Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung wurde am 1. Oktober 2000 wirksam und gilt bis zum 30. März 2002.

### **5. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage von insgesamt DM 154.916.823 enthält in Höhe von DM 66.127.477 das Aufgeld aus der Ausgabe von Aktien im Geschäftsjahr 2000 durch die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven.

### **6. Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen setzen sich wie im Vorjahr aus der gesetzlichen Rücklage in Höhe von DM 1.470.000 und aus anderen Rücklagen in Höhe von DM 9.570.671 zusammen.

Eine Einstellung aus dem des um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr geminderten Jahresüberschusses 2000 in die gesetzliche Rücklage war nicht vorzunehmen, da die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB zum 31. Dezember 2000 den zehnten Teil des Grundkapitals übersteigen.

### **7. Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2000**

Gemäß Gewinnverwendungsvorschlag soll eine Dividende von DM 10.481.684 ausgeschüttet und der Restbetrag von DM 116.774 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### **8. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt und betreffen die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

### **9. Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich eine 1999 aus Vorsichtsgründen gebildete Rückstellung für Gewerbesteuer 1999 in Höhe von TDM 522. Steuerrechtlich wird für die entsprechenden Beteiligungserträge die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 2a GewStG geltend gemacht werden, so daß darauf keine Gewerbesteuer anfallen würde.

Die Rückstellungen für latente Steuern wurden im wesentlichen auf die Differenzen zwischen den von den Tochter-Kommanditgesellschaften handelsrechtlich vereinnahmten Beteiligungserträgen und den der Deutsche Real Estate AG im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung zuzurechnenden niedrigeren steuerlichen Ergebnissen berechnet. Die Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerrechtlichen Beteiligungserträgen aus den Tochter-Kommanditgesellschaften resultieren aus der Tatsache,

daß die in dem Eigentum der Tochter-Kommanditgesellschaften stehenden Immobilien handelsrechtlich progressiv und steuerrechtlich linear mit 4 % p. a. abgeschrieben werden. Die Berechnung der Rückstellung für latente Steuern erfolgte grundsätzlich unter Anwendung eines Körperschaftsteuersatzes von 25 % sowie des Solidaritätszuschlages von 5,5 %.

#### 10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen die Kosten der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von TDM 195, Rückstellungen für Veröffentlichungen und Geschäftsberichte von TDM 130, für die Durchführung der Hauptversammlung von TDM 80 und eine Tantiemerückstellung für Vorstandsmitglieder in Höhe von TDM 455.

#### 11. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2000 haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	über ein Jahr bis fünf Jahre	von mehr als fünf Jahren
	DM	DM	DM	DM
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	485.160	485.160	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.099	87.099	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.522.192	17.522.192	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	520.960	520.960	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	17.179.092	17.179.092	0	0
	<b>35.794.503</b>	<b>35.794.503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten eine Verbindlichkeit in Höhe von TDM 13.930 aus dem Erwerb von 100 % der Anteile an der DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG. Die Abtretung der Anteile ist auflösend bedingt für den Fall der Nichtzahlung des Kaufpreises.



### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen von TDM 3.437. Darüber hinaus werden dort Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TDM 1.920), Sachbezüge (TDM 47), Mieterträge (TDM 42) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TDM 17) ausgewiesen.

#### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im wesentlichen Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Beteiligung (TDM 535), Kosten der Kapitalerhöhung (TDM 282), Werbe- und Reisekosten (TDM 260), Abschluß- und Prüfungskosten (TDM 239), Aufwendungen für die Geschäftsberichte und Veröffentlichungen (TDM 238), Nebenkosten des Geldverkehrs (TDM 192), Aufsichtsratsvergütungen (TDM 187) sowie Raumkosten (TDM 70).

#### 3. Erträge aus Beteiligungen

Unter dieser Position sind die Gewinnausschüttungen und zugewiesene Gewinnanteile der Tochtergesellschaften ausgewiesen.

In den Beteiligungserträgen sind Gewinnausschüttungen aus den Tochter-Kapitalgesellschaften von TDM 4.626 (Vorjahr: TDM 3.803) enthalten, sie betreffen im wesentlichen die Gewinnausschüttungen (Bruttodividenden) der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von TDM 1.562 (Vorjahr: TDM 3.693) und die Gewinnausschüttung der DREAG Wohnen Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von TDM 2.843 (Vorjahr: TDM 0).

Die Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaften (Personengesellschaften) für das Geschäftsjahr 2000 sind im Rahmen des Jahresabschlusses der Gesellschaft wie folgt erfaßt:

- Die anteiligen Gewinne sind in der Handelsbilanz als Erträge aus Beteiligungen ausgewiesen.
- Die anteiligen Verluste aus den Personengesellschaften wurden nicht in der Handelsbilanz ausgewiesen.
- Da es sich bei den Verlusten aus Beteiligungen an Personengesellschaften voraussichtlich nicht um dauerhafte Wertminderungen handelt, wurden keine Abschreibungen auf die Beteiligungsansätze vorgenommen.

- Den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Beteiligungserträgen von TDM 11.422 liegt die Anwendung einer progressiven Bemessung der planmäßigen Abschreibungen von Immobilien bei den jeweiligen Unternehmen zugrunde. Bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode hätten sich um TDM 2.702 geringere Beteiligungserträge und damit ein um TDM 2.702 geringerer Jahresüberschuß vor Steuern ergeben.

#### **4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus verbundenen Unternehmen von TDM 4.842 (Vorjahr: TDM 1.806) enthalten. Des weiteren sind in den Zinsen und ähnlichen Erträgen Termingeldzinsen und sonstige Darlehenszinsen in Höhe von TDM 469 (Vorjahr: TDM 805) sowie laufende Zinserträge aus Zinsswapgeschäften in Höhe von TDM 254 ausgewiesen.

#### **5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In dieser Position sind im wesentlichen Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TDM 1.700 (Vorjahr: TDM 75) ausgewiesen und laufende Zinsaufwendungen aus Zinsswapgeschäften in Höhe von TDM 478.

#### **6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Körperschaftssteuer für das Geschäftsjahr in Höhe von TDM 1.183. Die Ermittlung der Körperschaftssteuer für das Geschäftsjahr 2000 erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Gewinnausschüttung in Höhe TDM 10.482 aus dem Bilanzgewinn.

Die latenten Steuern sind im wesentlichen auf die Differenzen zwischen den von den Tochter-Kommanditgesellschaften handelsrechtlich vereinnahmten Beteiligungserträgen und den der Gesellschaft im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung zuzurechnenden steuerlichen Ergebnissen gebildet worden.

#### **7. Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern betreffen die Grundsteuer für das Grundstück in Bremerhaven.

## IV. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Handelsregister und Satzung

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist beim Amtsgericht Bremerhaven im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 1035 seit dem 28. Dezember 1965 eingetragen.

Die Satzung wurde am 23. Dezember 1871 errichtet und am 31. August 2000 zuletzt geändert (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, Anzahl und Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder).

### 2. Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

- Dr. Rainer Behne, Hamburg (Vorsitzender)
- Busso von Alvensleben, Berlin
- Thomas Schwerdtfeger, Hannover (ab dem 15. September 2000)

Die Tätigkeiten des Vorstands in Aufsichtsräten finden Sie auf S. 86.

### 3. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

- Dr. Günter Rexrodt (Vorsitzender), Berlin, Bundesminister für Wirtschaft a. D., MdB
- Dr. Gerhard Niesslein (stellvertretender Vorsitzender), Münster, Vorsitzender der Geschäftsführung DeTe Immobilien und Service GmbH
- Michael Doranth, München (ab dem 15. November 2000), Sprecher der Geschäftsleitung Unternehmensbereich LBI Landesbank Immobilien Bayerische Landesbank – Girozentrale –, München
- Karl Ehlerding, Hamburg, Kaufmann
- Alexander Knapp Voith, Hamburg (ab dem 15. November 2000), Kaufmann
- Peter Rieck, Hamburg (ab dem 15. November 2000), stellvertretender Vorsitzender des Vorstands Hamburgische Landesbank – Girozentrale –, Hamburg

Die weiteren Mitgliedschaften in Aufsichtsräten finden Sie auf S. 87.

### 4. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen die Vorstandsvergütungen und die Pensionszahlungen an ein ehemaliges Vorstandsmitglied.

### 5. Bezüge der Organmitglieder

Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2000 beträgt TDM 187.

An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von TDM 109 geleistet.

Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2000 Bezüge in Höhe von TDM 2.976. Darüber hinaus wurde dem Vorstand das Recht gewährt, 154.000 Inhaberstückaktien der Gesellschaft zum Basispreis von € 6,00 je Stückaktie sowie 154.000 Inhaberstückaktien der Gesellschaft zum Basispreis von € 12,00 je Stückaktie zu erwerben. Dieses Optionsrecht kann der Vorstand erstmals für 50 % der zu beziehenden Aktien drei Jahre nach der Begebung der Optionsrechte, den Rest nach vier Jahren ausüben. Die Optionsrechte können bis zum 30. Juni 2009 ausgeübt werden. Die Ausübung setzt ferner voraus, daß der Börsenkurs den Basispreis von € 6,00 bzw. € 12,00 je Aktie seit Begebung der Optionsrechte um mindestens 10 % p. a. übersteigt.

#### **6. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

In der Bilanzposition „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ sind Verrechnungskonten ausgewiesen. Die Verrechnungskonten wurden entsprechend der getroffenen Vereinbarungen verzinst. Des weiteren wurde eine Kaufpreisforderung inklusive Zinsen in Höhe von TDM 5.590 ausgewiesen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen gegen der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von TDM 27.556.

In der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ sind Verrechnungskonten enthalten. Die Verrechnungskonten wurden entsprechend der getroffenen Vereinbarungen verzinst.

#### **7. Besitzverhältnis und Veröffentlichungen gemäß § 25 WpHG**

Die Gesellschaft ist Tochterunternehmen der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, in deren Anteilsbestand sich 56,56 % der ausgegebenen Stückaktien befinden.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2000 hat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach, mitgeteilt, daß sie seit dem 8. Dezember 2000 weniger als 25 % der ausgegebenen Stückaktien hält und der Stimmrechtsanteil nunmehr 24,8938 % beträgt.

Im Jahre 1999 wurde der Gesellschaft sowohl von der Bayerischen Landesbank als auch von der Hamburgischen Landesbank – Girozentrale – mitgeteilt, daß sie die Schwelle von jeweils 5 % der Stimmrechtsanteile an unserer Gesellschaft erreicht haben.

Die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft erstellt einen Konzernabschluß, der beim Amtsgericht Hamburg hinterlegt wird. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft wird mit ihren Tochterunternehmen in den Konzernabschluß einbezogen.

### 8. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat gemeinsam mit einem Tochterunternehmen, der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg, am 21. Dezember 1999 Verpflichtungserklärungen gegenüber der Bayerischen Landesbank, München, abgegeben. Diese Verpflichtungserklärungen betreffen die Kreditgewährungen an die 100 %igen Tochtergesellschaften der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg, zum Erwerb der „Stinnes-Baumärkte“ mit einem Gesamtvolumen von TDM 150.000.

Die Gesellschaft verpflichtete sich mit der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft als Gesamtschuldner gegenüber der Bayerischen Landesbank, während der Laufzeit der von der Bayerischen Landesbank der Kreditnehmerinnen gewährten Kredite

- die Kreditnehmerinnen finanziell so auszustatten, daß sie jederzeit in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus den Kreditvereinbarungen zu erfüllen, und
- jeden bei den Kreditnehmerinnen entstehenden Jahresfehlbetrag sowie Verluste aus einer eventuellen Auflösung der Kreditnehmerinnen einschließlich konkursmäßig bedingter Verluste auszugleichen.

Die Gesellschaft hat für Tochtergesellschaften (verbundene Unternehmen) in der Rechtsform der GmbH & Co. KG Patronatserklärungen gegenüber den die jeweiligen Immobilien finanzierenden Banken in Höhe der Nominalbeträge der gewährten Darlehen abgegeben. Die Darlehen valutierten zum 31. Dezember 2000 mit TDM 461.154.

### 9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

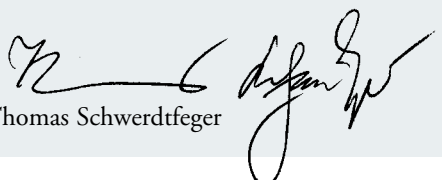
Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Abschluß eines Zinsswap-Geschäftes am 1. Juli 1999. Die Gesellschaft ist danach verpflichtet, vom 1. Dezember 1999 bis zum 1. Dezember 2004 einen Zins von 4,93 % p. a. auf einen jeweiligen Festbetrag, der sich vom 1. Dezember 1999 von TDM 120.000 sukzessive auf TDM 103.720 am 1. Dezember 2004 reduziert, zu zahlen. Als Gegenleistung erhält die Gesellschaft eine Zinszahlung in Höhe des jeweiligen 1-Monats-EURIBOR plus 0,5 % auf den jeweiligen Festbetrag. Der Zinsswap dient als Sicherungsgeschäft zu einer auf Ebene der Tochtergesellschaften der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft geschlossenen Darlehens- und Kreditvereinbarung.

Bremerhaven, den 16. Februar 2001

Der Vorstand

  
Dr. Rainer Behne

v.   
Busso von Alvensleben

  
Thomas Schwerdtfeger

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2000 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluß und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlußprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in Deutschland 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 19. Februar 2001

ARTHUR ANDERSEN  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

gez. Jöns	gez. Gerrads
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# ANTEILSBESITZ

Gesellschaft

	Sitz	%	Eigenkapital	Ergebnis
			Kapital 31.12.2000	2000
			TDM	TDM
<b>1. In den Konzernabschluß einbezogene Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft</b>				
<b>a) Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft</b>				
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	Bremerhaven	100,00	639	139
DREAG Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	3.484	(797)
DREAG Objekt Duisburg, Averdunkplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	3.749	(229)
DREAG Objekt Hamburg, Friedrich-Ebert-Damm GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	9.590	590
DREAG Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	62,40	1.708	20
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	60,00	(356)	(402)
DREAG Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	5.699	212
DREAG Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	3.109	132
DREAG Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	1.371	(27)
DREAG Objekt Schwedt, Kuhheide GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	456	(31)
DREAG Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	1.608	208
DREAG Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	80,00	2.640	829
DREAG Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	1.094	9
DREAG Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	392	3
DREAG Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	1.849	(151)
DREAG Objekte Hamburg Fünfunddreißigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	14.599	1.599
DREAG Objekt München, Prinzregentenstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	(9)	(102)
DREAG Objekt Heidelberg, Mannheimer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	227	(56)
DREAG Objekt Heidelberg, Vangerowstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	284	(210)
DREAG Objekt Dietzenbach, Waldstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	1.083	(645)
DREAG Objekt Düsseldorf, Wahlerstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	5.954	(46)



Gesellschaft

	Sitz	%	Eigenkapital	Ergebnis
			Kapital 31.12.2000	2000
			TDM	TDM
DREAG Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	749	(490)
DREAG Objekt Saarbrücken, Hafestraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	396	(299)
DREAG Objekte Hamburg Dreiundvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	17	(76)
DREAG Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	332	(262)
DREAG Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	Hamburg	90,00	3.101	302
DREAG Objekte Hamburg Sechsendvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	16.273	477
DREAG Objekt München, Oberanger GmbH & Co. KG	Hamburg	70,00	1.705	(1.295)
DREAG Objekte Hamburg Achtundvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	88	(8)
DREAG Objekte Dresden, Narrenhäusl GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	73	(23)
DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	27.723	2.752
Achte TAXXUS Real Estate Aktiengesellschaft	Hamburg	100,00	995	17
DREAG Objekt Frankfurt, Westerbachstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	392	(608)
DREAG Objekt Neu-Isenburg II GmbH & Co. KG	Hamburg	80,00	(345)	(445)
DREAG Objekte Hamburg Dreiundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	86	(14)
DREAG Objekte Hamburg Vierundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
DREAG Objekte Hamburg Fünfundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
DREAG Objekte Hamburg Sechsfundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
DREAG Objekte Hamburg Siebenundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
DREAG Objekte Hamburg Achtundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
DREAG Objekte Hamburg Neunundfünfzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
DREAG Objekte Hamburg Sechzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	87	(13)
Verwaltungsgesellschaft DREAG Neu-Isenburg mbH	Hamburg	80,00	45	(4)
DREAG Wohnen Aktiengesellschaft	Hamburg	100,00	3.070	2.116
Deutsche Shopping Aktiengesellschaft	Hamburg	100,00	2.170	1.087

ANTEILSBESITZ

Gesellschaft

	Sitz	%	Eigenkapital	Ergebnis
			Kapital 31.12.2000	2000
			TDM	TDM
<b>b) Mittelbare Tochtergesellschaft über die DREAG Wohnen Aktiengesellschaft</b>				
Verwaltungsgesellschaft DREAG Wohnen mbH	Hamburg	100,00	56	7
<b>c) Mittelbare Tochtergesellschaften über die Deutsche Shopping Aktiengesellschaft</b>				
GbR Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße	Hamburg	90,00	(6.270)	(512)
DREAG Objekt Berlin, Teilestraße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	2.366	466
DREAG Objekt Halle, Brauhausstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	1.140	(60)
DREAG Objekt Engelsdorf, Leipziger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	1.553	453
DREAG Objekt Berlin, Wittenauer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	1.018	18
DREAG Objekt Dresden, Kesselsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	1.264	264
DREAG Objekt Berlin, Idunastraße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	1.125	125
DREAG Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	(1.603)	(2.274)
DREAG Objekt Köln, Bernkasteler Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	605	5
DREAG Objekt Bottrop, Friedrich-Ebert-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	398	(202)
DREAG Objekt Berlin, Wiesenweg GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	949	449
DREAG Objekt Düsseldorf, Ulmenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	631	131
DREAG Objekt Bremen, Vegesacker Heerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	718	218
DREAG Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	421	(68)
DREAG Objekt Düren, Bahnstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	550	150
DREAG Objekt Bremerhaven, An der Mühle GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	366	(34)
DREAG Objekt Lüneburg GmbH & Co. KG, Hamburg	Hamburg	100,00	63	(22)
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Shopping mbH, Hamburg	Hamburg	100,00	95	47

Gesellschaft

	Sitz	%	Eigenkapital	Ergebnis
			Kapital 31.12.2000	2000
			TDM	TDM
<b>d) Mittelbare Tochtergesellschaften über die DREAG Objekte</b>				
<b>Hamburg Vierundzwanzigste GmbH &amp; Co. KG</b>				
GbR Stuttgart, Lehmfeldstraße	Stuttgart	95,00	1.281	40
Verwaltungsgesellschaft DREAG mbH	Hamburg	100,00	67	6
RE-Gesellschaft zur Planung der Beseitigung und Verwertung von Reststoffen mbH & Co. KG	Hamburg	100,00	2.385	(135)
<b>e) Mittelbare Tochtergesellschaft über die DREAG Objekte</b>				
<b>Hamburg Sechsendvierzigste GmbH &amp; Co. KG</b>				
GbR Freising, Alois-Steinecker-Straße	Freising	94,00	(5.478)	919

## 2. Assoziierte Unternehmen

Technologiepark Heidelberg I GmbH & Co. KG	Hamburg	49,00	723	1.130
Technologiepark Heidelberg II GmbH & Co. KG	Hamburg	49,00	2.724	768
Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	Hamburg	49,00	(1.504)	(382)
GbR Hackesche Höfe	Berlin	44,91	(34.615) <sup>2)</sup>	(3.124) <sup>2)</sup>
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	43,75	(2.251)	(243)
GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH	Hamburg	40,00	14.244	2.072
GbR Köln-Gremberghoven	Heidelberg	40,00	(10.726)	366
GbR Taubenstraße	Berlin	45,00	1.671 <sup>1)</sup>	(983) <sup>1)</sup>

## 3. Nicht in den Konzernabschluß einbezogene Unternehmen

BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	Duisburg	70,07	5.573	700
---	----------	-------	-------	-----

<sup>1)</sup> Werte zum 31. Dezember 1999

<sup>2)</sup> Werte zum 30. September 2000

# BILANZ DES KONZERNS

ZUM 31. DEZEMBER 2000

AKTIVA		2000	1999
	Anhang	DM	DM
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		18.270	28.710
2. Geschäfts- und Firmenwert		12.135	15.182
		<b>30.405</b>	<b>43.892</b>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		702.250.267	514.052.975
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		8.425	50.656
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		10.058.359	8.207.542
		<b>712.317.051</b>	<b>522.311.173</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		9.580.520	9.534.533
2. Anteile an assoziierten Unternehmen		5.366.363	5.820.003
3. Beteiligungen		530.120	285.583
4. Anzahlungen auf Finanzanlagen		0	2.162.633
		<b>15.477.003</b>	<b>17.802.752</b>
		<b>727.824.459</b>	<b>540.157.817</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<b>2</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.288.705	1.049.118
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		44.535.729	605.132
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		3.509.364	1.343.204
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		311.124	0
5. Sonstige Vermögensgegenstände		7.101.814	17.793.703
		<b>61.746.736</b>	<b>20.791.157</b>
II. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		633.352	12.824.083
		<b>62.380.088</b>	<b>33.615.240</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>11.687.605</b>	<b>18.688</b>
<b>Abgrenzungsposten für latente Steuern</b>		<b>303.000</b>	<b>0</b>
		<b>802.195.152</b>	<b>573.791.745</b>

PASSIVA		2000	1999
	Anhang	DM	DM
<b>Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	3	36.960.000	30.800.000
II. Kapitalrücklage	4	154.916.823	88.789.346
III. Gewinnrücklagen	5		
1. Gesetzliche Rücklage		1.666.698	1.568.067
2. Andere Gewinnrücklagen		9.570.671	9.570.671
IV. Konzernverlust/-gewinn		-4.287.129	1.821.039
V. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	6	721.840	0
VI. Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital		1.459.129	15.733
		<b>201.008.032</b>	<b>132.564.856</b>
<b>Rückstellungen</b>			
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7	1.107.599	1.063.345
II. Steuerrückstellungen	8	5.208.261	2.419.234
III. Latente Steuern		1.512.000	0
IV. Sonstige Rückstellungen	9	6.704.127	2.339.412
		<b>14.531.987</b>	<b>5.821.991</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	10		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		548.937.366	280.159.909
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.279.602	4.281.542
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0	20.776.020
IV. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		365.541	750.804
V. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		520.960	195.583
VI. Sonstige Verbindlichkeiten		31.378.483	129.134.005
- davon aus Steuern: DM 2.650.126 (Vorjahr: DM 1.715.936)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: DM 3.288 (Vorjahr: DM 1.825)			
		<b>586.481.952</b>	<b>435.297.863</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>173.181</b>	<b>107.035</b>
		<b>802.195.152</b>	<b>573.791.745</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DES KONZERNS

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2000

		2000	1999
	Anhang	DM	DM
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>1</b>	<b>47.877.764</b>	<b>18.899.857</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	2	16.562.693	1.363.116
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-3.061.613	-2.087.152
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-173.548	-122.431
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3	-6.601.358	-1.851.695
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4	-21.588.813	-9.119.887
6. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen: DM 576.000 (Vorjahr: DM 168.000)	5	603.413	168.000
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	6	2.247.640	1.929.257
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.340.868	1.959.103
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-29.813.038	-8.064.446
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>7.394.008</b>	<b>3.073.722</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.318.167	-1.978.189
12. Latente Steuern		-1.209.000	0
13. Sonstige Steuern		-1.261.364	-368.099
<b>14. Konzernjahresüberschuß</b>		<b>3.605.477</b>	<b>727.434</b>
15. Gewinn-/Verlustvortrag		-6.032.961	3.115.968
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
- in die gesetzliche Rücklage		-98.632	-98.066
- in andere Gewinnrücklagen		0	-3.115.968
17. Anteile anderer Gesellschafter am Gewinn/Verlust		-1.761.013	46.374
18. Entnahme aus Rücklagen		0	1.145.297
<b>20. Konzernverlust/-gewinn</b>		<b>-4.287.129</b>	<b>1.821.039</b>

# ANHANG DES KONZERNS

## I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluß für das Geschäftsjahr 2000 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt.

## II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluß umfaßt grundsätzlich den Einzelabschluß der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft mit Sitz in Bremerhaven und ihrer unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften, an denen mehr als 50 % der Anteile gehalten werden.

Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine Erhöhung der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochtergesellschaften von 58 auf 70. Bei den neu einbezogenen Gesellschaften handelt es sich um in 2000 gegründete Vorratsgesellschaften sowie um die DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste mit ihren Tochtergesellschaften, die im Geschäftsjahr 2000 erworben wurde.

Die Beteiligungen an der DREAG Objekt Grolmanstraße GmbH & Co. KG sowie DREAG Objekte Nordenham GmbH & Co. KG werden wegen der im Geschäftsjahr 2000 erfolgten Veräußerung von jeweils 94 % der Anteile nicht mehr in den Konzernabschluß einbezogen. Die Endkonsolidierung erfolgte jeweils auf den 1. Januar 2000.

Nicht konsolidiert werden lediglich die Anteile an dem BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk, an der im Konzern 70,07 % der Anteile gehalten werden. Diese Gesellschaft ist bei zusammengefasster Betrachtung für die Ermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung, so daß gemäß § 296 Abs. 2 HGB auf eine Einbeziehung verzichtet worden ist.

Hinsichtlich der Tochterunternehmen i. S. v. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i. S. v. § 271 Abs. 2 HGB sind, verweisen wir auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Ferner bestehen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen i. S. v. § 311 HGB.

### III. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

In den Konzernabschluß werden die auf denselben Stichtag aufgestellten Jahresabschlüsse aller einbezogenen Unternehmen übernommen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem Konzernanteil am Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluß (Erwerbszeitpunkt). Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge werden den Vermögensgegenständen zugeordnet, bei denen die Zeitwerte die Buchwerte übersteigen. Danach verbleibende Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert ausgewiesen.

Passivische Unterschiedsbeträge werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile an den im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wird ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

Der Wertansatz der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen i. S. v. § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode. Der im Rahmen der Equity-Konsolidierung das anteilige Eigenkapital der assoziierten Unternehmen übersteigende Kaufpreis (Buchwert) wurde den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten auf fremden Grundstücken zugeordnet.

Der im Rahmen der Equity-Konsolidierung von erstmals als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluß einbezogenen Unternehmen den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken zugeordnete Unterschiedsbetrag beträgt TDM 16.326.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet.

Konzerninterne Erträge werden mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet.

Zwischengewinneliminierungen wurden für Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken innerhalb des Konzerns vorgenommen. Entsprechend wurden Steuerabgrenzungen nach § 306 HGB in Höhe von TDM 303 vorgenommen. Der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 25 % Körperschaftsteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt.



#### **IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Konzern werden grundsätzlich einheitlich ausgeübt.

Die im Rahmen der Equity-Konsolidierung den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten auf fremden Grundstücken zugeordneten Unterschiedsbeträge werden entsprechend der konzerneinheitlichen Regelung progressiv abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Der als Firmenwert ausgewiesene Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten aktiviert. Gebäude werden progressiv über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Der Abschreibungssatz beträgt für das erste Jahr der Nutzung 0,8278 %, für das zweite Jahr 2000 0,8692 %. Bei alternativer Anwendung der linearen Abschreibungsmethode hätten sich ein um TDM 10.999 erhöhter Abschreibungsbetrag und ein entsprechend geringeres Konzernergebnis ergeben. Das übrige Sachanlagevermögen wird linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr ihrer Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Jahr ihres Abgangs als solche erfaßt. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Der Rechnungsabgrenzungsposten wird planmäßig entsprechend den zugrunde liegenden Sachverhalten aufgelöst.

Die Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken ab.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die Umrechnung von Fremdwährungsverbindlichkeiten erfolgt mit dem Entstehungskurs bzw. mit dem am Bilanzstichtag höheren Kurs.

## II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

#### ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	1.1.2000	Zugänge	Zugänge aus Erstkonsolidierung	Umgliederung	Abgänge
	DM	DM	DM	DM	DM
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.320	0	0	0	0
Geschäfts- und Firmenwert	16.267	0	0	0	-2.272
	<b>47.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.272</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	522.041.968	203.487.134	42.623.044	8.207.542	-42.801.701
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.868	1.267	0	0	-41.293
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.207.542	10.206.012	0	-8.207.542	-147.653
	<b>530.302.378</b>	<b>213.694.413</b>	<b>42.623.044</b>	<b>0</b>	<b>-42.990.647</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.534.533	45.987	0	0	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.820.003	958.361	0	0	-1.412.001
Beteiligungen	285.583	244.537	0	0	0
Anzahlungen auf Finanzanlagen	2.162.633	0	0	0	-2.162.633
	<b>17.802.752</b>	<b>1.248.885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.574.634</b>
	<b>548.152.717</b>	<b>214.943.298</b>	<b>42.623.044</b>	<b>0</b>	<b>-46.567.553</b>

**AUGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN**

**NETTOBUCHWERTE**

31.12.2000	1.1.2000	Zuführungen	Zugänge aus Erstkonsolidierung	Abgänge	31.12.2000	31.12.2000	31.12.1999
DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
31.320	2.610	10.440	0	0	13.050	18.270	28.710
13.995	1.085	930	0	-155	1.860	12.135	15.182
<b>45.315</b>	<b>3.695</b>	<b>11.370</b>	<b>0</b>	<b>-155</b>	<b>14.910</b>	<b>30.405</b>	<b>43.892</b>
733.557.987	7.988.993	6.586.021	16.889.575	-156.869	31.307.720	702.250.267	514.052.975
12.842	2.212	3.967	0	-1.762	4.417	8.425	50.656
10.058.359	0	0	0	0	0	10.058.359	8.207.542
<b>743.629.188</b>	<b>7.991.205</b>	<b>6.589.988</b>	<b>16.889.575</b>	<b>-158.631</b>	<b>31.312.137</b>	<b>712.317.051</b>	<b>522.311.173</b>
9.580.520	0	0	0	0	0	9.580.520	9.534.533
5.366.363	0	0	0	0	0	5.366.363	5.820.003
530.120	0	0	0	0	0	530.120	285.583
0	0	0	0	0	0	0	2.162.633
<b>15.477.003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.477.003</b>	<b>17.802.752</b>
<b>759.151.506</b>	<b>7.994.900</b>	<b>6.601.358</b>	<b>16.889.575</b>	<b>-158.786</b>	<b>31.327.047</b>	<b>727.824.459</b>	<b>540.157.817</b>

## ANHANG DES KONZERNS

### **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf eine Forderung in Höhe von TDM 5.015 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt in Höhe von TDM 4.457 und aus Darlehen in Höhe von TDM 1.300 enthalten.

### **3. Grundkapital**

In teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung vom 13. April 1999 hat der Vorstand am 2. Oktober 2000 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 9. Oktober 2000 beschlossen, das Grundkapital von € 15.747.789,94 um € 3.149.557,99 auf € 18.897.347,93 aus dem genehmigten Kapital durch Ausgabe von 3.080.000 auf den Inhaber lautende Aktien zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 15. November 2000 in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital ist in 18.480.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 13. April 2004 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen oder gegen Bar- und Sacheinlagen gegen Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um einen rechnerischen Betrag von € 4.724.336,98 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital ist bis zu rechnerisch € 787.389,50, eingeteilt in 770.000 Inhaberaktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. April 1999 begeben werden können, von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen. Insgesamt sind den Organen sowie Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen bis zum Bilanzstichtag Optionsrechte auf 377.300 Stückaktien eingeräumt worden.

Durch Hauptversammlungsbeschluß vom 31. August 2000 wurde die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ermächtigt, eigene Aktien im Umfang von bis zu 10 % des jeweils eingetragenen Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung wurde am 1. Oktober 2000 wirksam und gilt bis zum 30. März 2002.

### **4. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage von insgesamt DM 154.916.823 enthält als Veränderung im Geschäftsjahr 2000 mit DM 66.127.477 das Aufgeld aus der Ausgabe von Aktien durch die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven.

### **5. Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen setzen sich aus den Rücklagen des Mutterunternehmens in Höhe von TDM 11.041 sowie aus bei Tochtergesellschaften gebildeten Rücklagen in Höhe von TDM 196 zusammen. Bei Tochtergesellschaften wurden im Geschäftsjahr TDM 98 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

### **6. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**

Aus der erstmaligen Einbeziehung eines Unternehmens im Rahmen der Vollkonsolidierung ist ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung entstanden, der entsprechend seinem Charakter dem Eigenkapital zugeordnet worden ist.

### **7. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt und betreffen die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

### **8. Steuerrückstellungen**

Die Rückstellungen für latente Steuern wurden in den Einzelabschlüssen der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2000 gebildet und in den Konzernabschluß unverändert übernommen.

Die Rückstellungen für latente Steuern wurden bei diesen Gesellschaften im wesentlichen auf die Differenzen zwischen den von ihren Tochter-Kommanditgesellschaften handelsrechtlich vereinnahmten Beteiligungserträgen und den ihnen im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung zuzurechnenden niedrigeren steuerlichen Ergebnisse berechnet. Die Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerrechtlichen Beteiligungserträgen aus den Tochter-Kommanditgesellschaften resultieren aus der Tatsache, daß die in dem Eigentum der Tochter-Kommanditgesellschaften stehenden Immobilien handelsrechtlich progressiv und steuerrechtlich linear mit 4 % p. a. abgeschrieben werden. Die Berechnung der Rückstellung für latente Steuern erfolgte grundsätzlich unter Anwendung eines Körperschaftssteuersatzes von 25 % sowie des Solidaritätszuschlages von 5,5 %.

### **9. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen Zinsen (TDM 1.514), Abschluß und Prüfungskosten (TDM 781), ausstehende Rechnungen (TDM 602), Instandhaltung (TDM 538) sowie Tantieme (TDM 455).

ANHANG DES KONZERNS

**10. Verbindlichkeiten**

	<b>Gesamt</b>	<b>Davon mit einer Restlaufzeit</b>		
		bis zu einem Jahr	über ein Jahr bis fünf Jahre	von mehr als fünf Jahren
	<b>DM</b>	<b>DM</b>	<b>DM</b>	<b>DM</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	548.937	102.615	82.647	363.675
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.280	5.280	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	366	366	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	521	521	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	31.378	31.378	0	0
	<b>586.482</b>	<b>140.160</b>	<b>82.647</b>	<b>363.675</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TDM 641.668 besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen mit TDM 13.930 aus dem Erwerb von 100 % der Anteile an der DREAG Objekte Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG. Die Abtretung der Anteile ist auflösend bedingt für den Fall der Nichtzahlung des Kaufpreises. Darüber hinaus beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten mit TDM 5.576 Verpflichtungen zur Übernahme von Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit einem weiteren Anteilerwerb.

## **VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse von insgesamt TDM 47.878 resultieren im wesentlichen aus Mieteinnahmen.

### **2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im wesentlichen mit TDM 10.991 aus Objektverkäufen (inkl. der Effekte aus vorzunehmenden Endkonsolidierungen) sowie mit TDM 3.161 aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

### **3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen beinhalten auch die planmäßigen Abschreibungen, die auf die im Rahmen der Equity-Konsolidierung auf die Gebäude zugeordneten Unterschiedsbeträge vorgenommen worden sind.

### **4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im wesentlichen aus Grundstücksaufwendungen (TDM 4.860), Beratungs-, Abschluß- und Prüfungskosten (TDM 2.301), Forderungswertberichtigungen (TDM 1.935) sowie Kosten für das Asset Management (TDM 1.745).

### **5. Erträge aus Beteiligungen**

Bei den Erträgen aus Beteiligungen handelt es sich mit TDM 576 im wesentlichen um Gewinnanteile für 2000 aus dem BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk (verbundenes Unternehmen).

### **6. Erträge aus assoziierten Unternehmen**

Die Erträge resultieren im wesentlichen aus der zeitgleichen Gewinnvereinnahmung des Ergebnisses der GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Heidelberg, für das Geschäftsjahr 2000.

ANHANG DES KONZERNS

**VII. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Der Konzern kann entsprechend der rechtlichen Struktur in drei Segmente aufgeteilt werden:

- Gewerblich gemischt genutzte Immobilien (Einzelhandel und gewerbliche Büroflächen)
- Shopping (Einzelhandelsbereich)
- Wohnen

	Gemischt genutzte Immobilien TDM	Shopping TDM	Wohnen TDM	Konso- lidierungs- buchungen TDM	Gesamt TDM
Anlagevermögen	503.719	225.941	120	(1.956)	727.824
davon Anteile an verbundenen Unternehmen (TDM 9.581)					
davon Anteile an assoziierten Unternehmen (TDM 5.366)					
davon übrige Finanzanlagen (TDM 530)					
Umlaufvermögen und Abgrenzungsposten	137.305	12.686	5.345	(80.965)	74.371
	<b>641.024</b>	<b>238.627</b>	<b>5.465</b>	<b>(82.921)</b>	<b>802.195</b>
Eigenkapital	204.955	(1.976)	3.070	(5.041)	201.008
Rückstellungen	8.732	4.835	964	0	14.531
Schulden und Abgrenzungsposten	427.337	235.768	1.431	(77.880)	586.656
	<b>641.024</b>	<b>238.627</b>	<b>5.465</b>	<b>(82.921)</b>	<b>802.195</b>
Umsätze	29.756	18.122	0	0	47.878
Übrige Erträge	11.963	1.136	3.467	(3)	16.563
Personalaufwand	3.235	0	0	0	3.235
Abschreibungen	3.005	3.596	0	0	6.601
Sonstige Aufwendungen	15.958	5.595	41	(5)	21.589
Erträge aus Beteiligungen	5.008	0	0	(4.405)	603
Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.248	0	0	0	2.248
Zinserträge	4.422	348	12	(3.442)	1.340
Zinsaufwand	21.619	11.577	59	(3.442)	29.813
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.580	(1.162)	3.379	(4.403)	7.394
Steueraufwand	3.099	1.060	951	(1.321)	3.789
<b>Konzernjahresüberschuß</b>	<b>6.481</b>	<b>(2.222)</b>	<b>2.428</b>	<b>(3.082)</b>	<b>3.605</b>

Die Investitionen in das Segment „Gemischt genutzte Immobilien“ belaufen sich im Geschäftsjahr 2000 auf TDM 228.890 und in das Segment „Shopping“ auf TDM 11.786.



## VIII. KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2000 TDM
Konzernjahresüberschuß	3.605
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.601
+ Zunahme der langfristigen Rückstellungen	44
./. Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-10.991
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	8.666
./. Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen sowie anderer Aktiva	-52.927
./. Abnahme der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-117.527
<b>= Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-162.529</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	57.400
./. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-240.676
<b>= Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-183.276</b>
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	72.287
./. Dividendenausschüttung an Gesellschafter	-7.854
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (netto)	268.777
./. Anteile Konzernfremder	-318
+ Unterschiedsbetrag	722
<b>= Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>333.614</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-12.191
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.824
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>633</b>

Der Finanzmittelfonds entspricht der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten. Aus dem Verkauf des Objektes Berlin, Grolmanstraße und des Objektes Nordenham wurden Erlöse in Höhe von TDM 10.915 erzielt.

## ANHANG DES KONZERNS

Für den Kauf der Immobilien in Rahmen des Erwerbs der Anteile an der DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr eine erste Rate auf den Kaufpreis in Höhe von TDM 5.000 gezahlt. Bezüglich des Restbetrages wurden Verrechnungen vorgenommen bzw. wird eine Restkaufpreisverbindlichkeit von TDM 13.930 ausgewiesen. An liquiden Mitteln wurden TDM 81 übernommen.

### **IX. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne § 298 i. V. m. § 251 HGB.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Abschluß eines Zinsswapgeschäftes am 1. Juli 1999. Die Gesellschaft ist danach verpflichtet, vom 1. Dezember 1999 bis zum 1. Dezember 2004 einen Zins von 4,93 % p. a. auf einen jeweiligen Festbetrag, der sich vom 1. Dezember 1999 von TDM 120.000 sukzessive auf TDM 103.720 am 1. Dezember 2004 reduziert, zu zahlen. Als Gegenleistung erhält die Gesellschaft eine Zinszahlung in Höhe des jeweiligen 1-Monats-EURIBOR plus 0,5 % auf den jeweiligen Festbetrag. Der Zinsswap dient als Sicherungsgeschäft zu auf Ebene der Tochtergesellschaften der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft geschlossenen Darlehens- und Kreditvereinbarung.

Die Gesellschaft bzw. die in den Konzernabschluß einbezogenen Tochtergesellschaften haben für fünf Immobilien vor dem 31. Dezember 2000 Kaufverträge geschlossen, bei denen der Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich in 2001 erfolgen wird. Die Zahlungsverpflichtungen belaufen sich auf insgesamt TDM 83.235.

### **X. SONSTIGE ANGABEN**

#### **1. Beteiligungsverhältnis und Veröffentlichungen gemäß § 25 WpHG**

An der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, ist die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, mehrheitlich beteiligt (56,56 %). Die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, stellt einen Konzernabschluß auf, in den der Konzernabschluß der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, einbezogen wird. Der Konzernabschluß wird beim Amtsgericht Hamburg hinterlegt.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2000 hat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach, mitgeteilt, daß sie seit dem 8. Dezember 2000 weniger als 25 % der ausgegebenen Stückaktien hält und der Stimmrechtsanteil nunmehr 24,8938 % beträgt.

Im Jahre 1999 wurde der Gesellschaft sowohl von der Bayerischen Landesbank als auch von der Hamburgischen Landesbank – Girozentrale – mitgeteilt, daß sie die Schwelle von jeweils 5 % der Stimmrechtsanteile an unserer Gesellschaft erreicht haben.

Gegenüber der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft werden am Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von TDM 27.556 ausgewiesen.

## **2. Vorstand**

Dem Vorstand gehören an:

- Dr. Rainer Behne, Hamburg (Vorsitzender)
- Busso von Alvensleben, Berlin
- Thomas Schwerdtfeger, Hannover (ab dem 15. September 2000)

Die Tätigkeiten des Vorstands in Aufsichtsräten finden Sie auf S. 86.

## **3. Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

- Dr. Günter Rexrodt (Vorsitzender), Berlin, Bundesminister für Wirtschaft a. D., MdB
- Dr. Gerhard Niesslein (stellvertretender Vorsitzender), Münster, Vorsitzender der Geschäftsführung DeTe Immobilien und Service GmbH
- Michael Doranth, München (ab dem 15. November 2000), Sprecher der Geschäftsleitung Unternehmensbereich LBI Landesbank Immobilien Bayerische Landesbank – Girozentrale –, München
- Karl Ehlerding, Hamburg, Kaufmann
- Alexander Knapp Voith, Hamburg (ab dem 15. November 2000), Kaufmann
- Peter Rieck, Hamburg (ab dem 15. November 2000), stellvertretender Vorsitzender des Vorstands Hamburgische Landesbank – Girozentrale –, Hamburg

Die weiteren Mitgliedschaften in Aufsichtsräten finden Sie auf S. 87.

## **4. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen im wesentlichen die Vorstandsvergütungen. Das Mutterunternehmen sowie die Tochtergesellschaften haben Dienstleistungsverträge über Asset Management, Objektverwaltung und andere Leistungen mit anderen Unternehmen abgeschlossen.

### 5. Bezüge der Organmitglieder

Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2000 beträgt TDM 187.

Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2000 Bezüge in Höhe von TDM 2.976. Darüber hinaus wurde dem Vorstand das Recht gewährt, 154.000 Inhaberstückaktien der Gesellschaft zum Basispreis von € 6,00 je Stückaktie sowie 154.000 Inhaberstückaktien der Gesellschaft zum Basispreis von € 12,00 je Stückaktie zu erwerben. Dieses Optionsrecht kann der Vorstand erstmals für 50 % der zu beziehenden Aktien drei Jahre nach der Begebung der Optionsrechte, den Rest nach vier Jahren ausüben. Die Optionsrechte können bis zum 30. Juni 2009 ausgeübt werden. Die Ausübung setzt ferner voraus, daß der Börsenkurs den Basispreis von € 6,00 bzw. € 12,00 je Aktie seit Begebung der Optionsrechte um mindestens 10 % p. a. übersteigt.

An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von TDM 109 geleistet.

Bremerhaven, den 16. Februar 2001

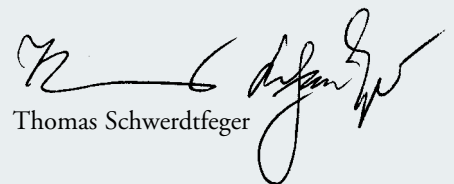
Der Vorstand



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben



Thomas Schwerdtfeger

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft aufgestellten Konzernabschluß und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2000 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluß und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlußprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlußprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, daß Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluß und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluß einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 19. Februar 2001

ARTHUR ANDERSEN  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

gez. Jöns	gez. Gerrads
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufbau der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zu einer Immobilienanlagegesellschaft mit aktivem Immobilienmanagement ist im zweiten vollen Geschäftsjahr der Gesellschaft nach ihrer mehrheitlichen Übernahme durch die HBAG Real Estate AG und der damit verbundenen Neuausrichtung gut vorangekommen. Die Gesellschaft hat die sich selbst gesteckten Ziele voll erreicht. Am Ende des Geschäftsjahrs 2000 verwaltete die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft einen Immobilienbestand von 1,4 Mrd. DM. Der Ausbau des Immobilienportfolios soll unvermindert fortgesetzt werden. Mittelfristig soll die Gesellschaft eine Größenordnung erreichen, die der großer offener Immobilienfonds entspricht.

Vor dem Hintergrund dieser strategischen Zielsetzung hat der Aufsichtsrat während des Geschäftsjahrs die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich vom Vorstand regelmäßig über die allgemeine Geschäftslage sowie wichtige Einzelvorgänge mündlich und schriftlich berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand die weitere Entwicklung des Unternehmens beraten sowie die erforderlichen Beschlüsse gefaßt.

Sitzungen des Aufsichtsrats haben am 2. März, 15. Juni, 31. August und 29. November 2000 stattgefunden. In den Sitzungen sowie durch schriftliche Berichte wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Konzerngesellschaften, den Geschäftsverlauf, wichtige unternehmenspolitische Maßnahmen und die beabsichtigte Geschäftspolitik einschließlich der geplanten Investitions- und Beteiligungspolitik ausführlich informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über sämtliche Erwerbsvorgänge von Immobilien und Immobilienbeteiligungen sowie deren Finanzierungen unterrichtet. Die wichtigsten Vorgänge in diesem Zusammenhang betrafen den Erwerb von sieben Gewerbeobjekten aus einem Insolvenzverfahren und ein weiteres Paketgeschäft über drei Gewerbeimmobilien von einer Kapitalsammelstelle.

Die Hauptversammlung am 31. August 2000 hat ein genehmigtes Kapital für eine Kapitalerhöhung durch Bar- oder Sacheinlage geschaffen. Auf Vorschlag des Vorstands hat der Aufsichtsrat am 3. Oktober 2000 eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von 3.080.000 Stückaktien zu einem Kurs von 12 € je Stückaktie beschlossen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat berichtet, daß die Kapitalerhöhung im Dezember 2000 erfolgreich abgeschlossen wurde. Weitere Satzungsänderungen, die ebenfalls von der Hauptversammlung am 31. August 2000 beschlossen worden sind, wurden inzwischen in das Handelsregister eingetragen.

Außerdem ließ sich der Aufsichtsrat über die Umsetzung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) in der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und in den Konzerngesellschaften informieren. Der Vorstand hat das Risk-Management-System der Gesellschaft weiterentwickelt und den Aufsichtsrat über die Inhalte unterrichtet.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Von der Möglichkeit, innerhalb des Aufsichtsrats Ausschüsse zu bilden, hat der Aufsichtsrat bisher keinen Gebrauch gemacht. Aufsichtsrat und Vorstand legen Wert darauf, in der das künftige Unternehmensgeschehen prägenden Aufbauphase einen vollständigen und einheitlichen Informationsstand für alle Aufsichtsratsmitglieder sicherzustellen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluß und Konzernjahresabschluß zum 31. Dezember 2000 und der Lagebericht für die AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Arthur Andersen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Jahresabschluß und Konzernjahresabschluß sowie der Lagebericht für die AG und den Konzern und die Prüfungsberichte des Abschlußprüfers für das Geschäftsjahr 2000 sind dem Aufsichtsrat zur eingehenden Prüfung im Vorfeld der Sitzung übersandt worden. In seiner Sitzung am 1. März 2001 hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand und in Anwesenheit des Abschlußprüfers diese Unterlagen beraten.

Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse und den Lagebericht der Deutsche Real Estate AG und des Konzerns sowie den Gewinnverwendungsvorschlag geprüft und keine Einwendungen erhoben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluß 2000 der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft wurde gebilligt. Er ist damit festgestellt. Dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Vorstand hat nach § 312 AktG den Bericht zu Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt und im Lagebericht die gesetzlich vorgeschriebene Schlußerklärung wiedergegeben. Der Abschlußprüfer, die Arthur Andersen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat den Bericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, daß

- (1) die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- (2) bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren.“

Der Aufsichtsrat erklärt, daß nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluß des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.



Um der wachsenden Größe der Gesellschaft und dem stark ausgeweiteten Immobilienbestand sowie den laufenden Käufen Rechnung zu tragen, hat die Hauptversammlung am 31. August 2000 den Aufsichtsrat von drei Mitgliedern um weitere drei Mitglieder auf sechs Aufsichtsratsmitglieder vergrößert. Die Hauptversammlung wählte Herrn Michael Doranth, München, Herrn Alexander Knapp Voith, Hamburg, und Herrn Peter Rieck, Hamburg, zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern.

Mit Wirkung vom 15. September 2000 konnte die Gesellschaft Herrn Thomas Schwerdtfeger als weiteres Vorstandsmitglied neben Herrn Dr. Rainer Behne und Herrn Busso von Alvensleben gewinnen.

Der große Erfolg des Geschäftsjahrs 2000 mit umfangreichen Investitionen bei gleichzeitiger Erzielung eines gesteigerten Jahresüberschusses wurde gemeinsam errungen. Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen der Deutsche Real Estate AG sowie den Führungskräften und Mitarbeitern der TAXXUS Real Estate Service GmbH & Co. für den gezeigten Einsatz und die geleistete Arbeit.

Bremerhaven, im März 2001

Der Aufsichtsrat



Dr. Günter Rexrodt  
Vorsitzender

## MITGLIEDSCHAFTEN VORSTAND

**Dr. Rainer Behne** übt folgende Tätigkeiten in Aufsichtsräten aus:

- ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
- Nakupni Park LOTOS, a.s., Prag (Vorsitzender)
- PONTON AG, Hamburg (Vorsitzender)
- german communications dbk ag, Hamburg
- TRANSATLANTICA Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)
- myLoc Real Estate & Technology AG, Hamburg (Vorsitzender)

**Busso von Alvensleben** übt folgende Tätigkeiten in Aufsichtsräten aus:

- Deutsche Shopping AG, Hamburg (Vorsitzender)
- DREAG Wohnen AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Achte TAXXUS Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)
- TRANSATLANTICA Real Estate AG, Hamburg
- Tschechien Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)
- España Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)
- France Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Italia Real Estate AG, Hamburg (Vorsitzender)

## MITGLIEDSCHAFTEN AUFSICHTSRAT

**Dr. Günter Rexrodt** ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei der

- AWD AG, Hannover
- Berliner Effektengesellschaft AG, Berlin
- DTZ Zadelhoff Holding GmbH, Frankfurt am Main
- EuroRatings AG, Frankfurt am Main
- Factumedia AG, Berlin
- gecco.net AG, Berlin (Vorsitzender)
- IhrPreis.de, Düsseldorf

**Dr. Gerhard Niesslein** ist ferner Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- Eintracht Frankfurt Fußball AG, Frankfurt am Main
- IVG Immobilien GmbH, Bonn (Beiratsmitglied)
- IVG Service GmbH, Bonn (Beiratsmitglied)
- TERCON Immobilien Projektentwicklungs-GmbH, München (Beiratsmitglied)

**Michael Doranth** ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei der

- Bayerische Grundvermögen AG, München (stellvertretender Vorsitzender)
- Realis AG Gesellschaft für Immobilien Asset-Management, München

**Karl Ehlerding** ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei der

- BBG Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH, Bremen (stellvertretender Vorsitzender)
- Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG, Frankfurt am Main (Beirat)
- Getreideheber-Gesellschaft mbH, Hamburg
- GLADBAU Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Mönchengladbach (Beirat)
- IVG Holding AG, Bonn
- Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH, Kiel
- RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hamburg
- SSW Fähr- und Spezialschiffbau GmbH, Bremerhaven (Beirat)
- WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender)

**Alexander Knapp Voith** ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei der

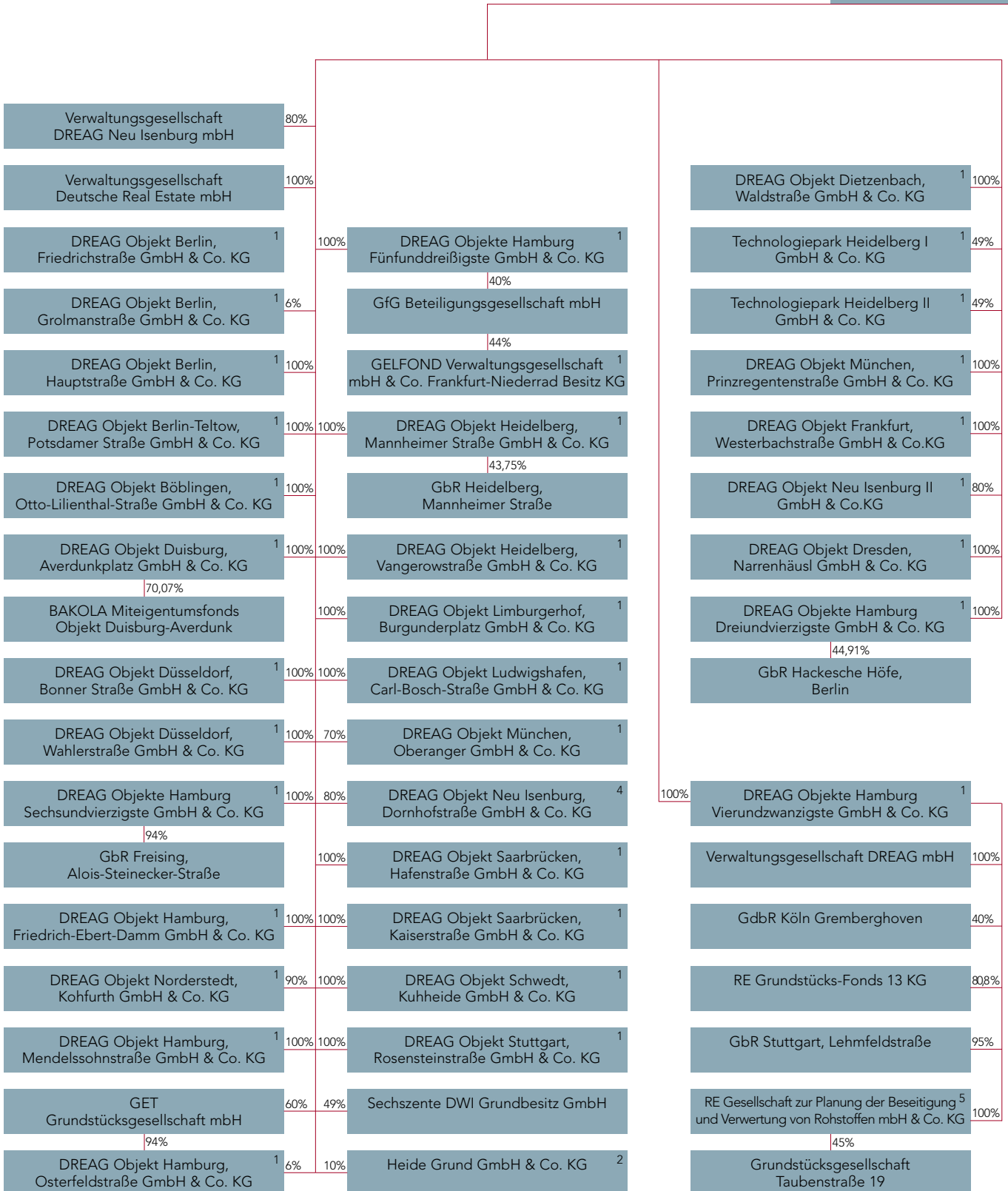
- Cumberland AG, Zürich/Schweiz (Verwaltungsratspräsident)
- HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg
- Ponton Group AG, Hamburg

**Peter Rieck** ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei der

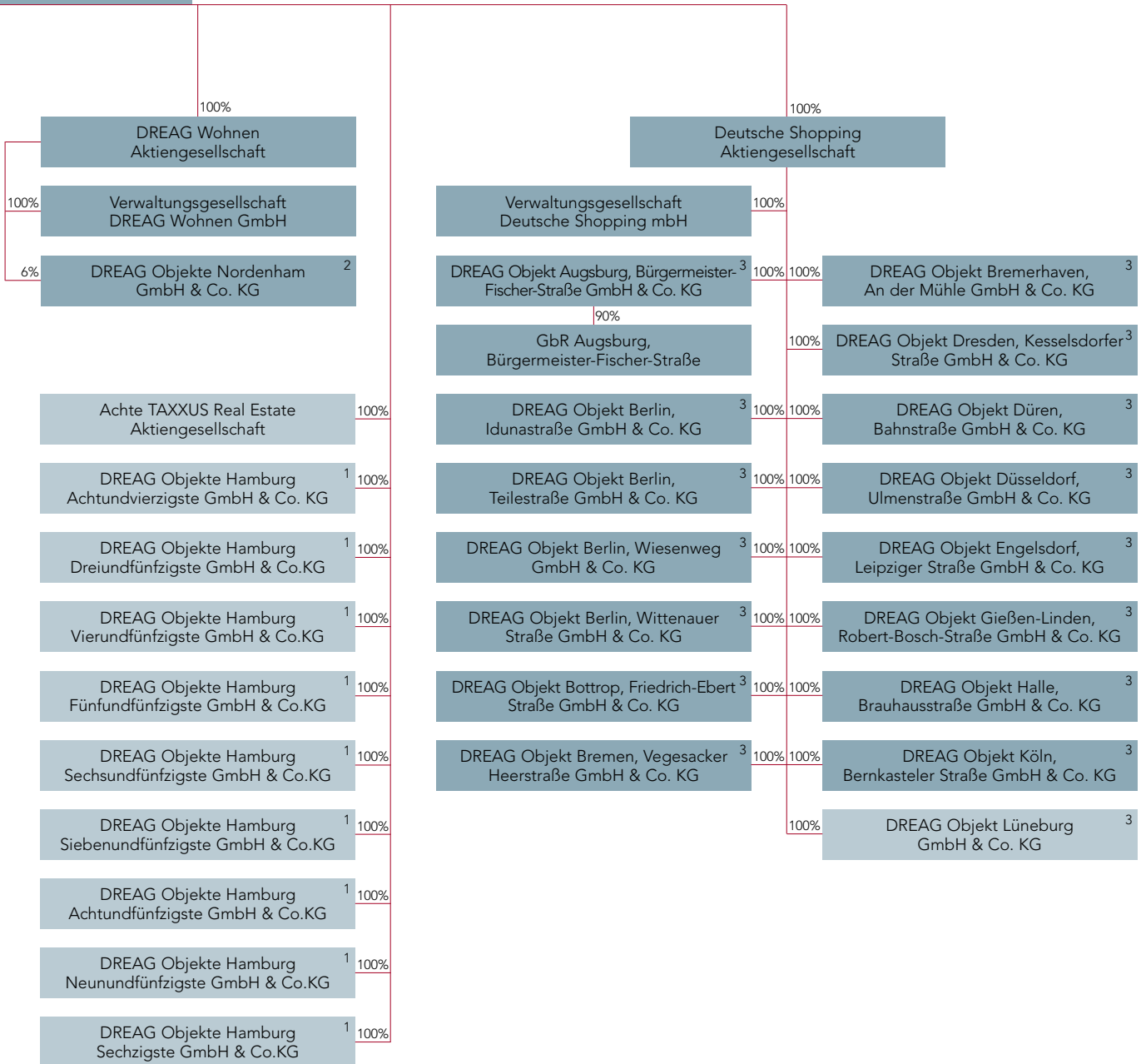
- Despa Deutsche Sparkassen-Immobilien-Anlage-Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- GEHAG Aktiengesellschaft, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
- HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender)
- pflegen & wohnen AöR, Hamburg
- SaGeBau Sanierungs- und Gewerbebau-Aktiengesellschaft, Aachen (stellvertretender Vorsitzender)
- Sprinkenhof AG, Hamburg
- WPS WertpapierServiceBank AG, Düsseldorf

# BETEILIGUNGSÜBERSICHT

**DEUTSCHE REAL ESTATE**



## AKTIENGESELLSCHAFT



■ Vorratsgesellschaft

- 1 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH
- 2 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft DREAG Wohnen GmbH
- 3 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft Deutsche Shopping mbH
- 4 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft DREAG Neu Isenburg mbH
- 5 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft DREAG mbH



**SITZ DER GESELLSCHAFT**

Bremerhaven  
HRB 1035  
gegr. 27.12.1871

**VERWALTUNGSANSCHRIFT**

Warburgstr. 50, 20354 Hamburg  
Telefon (040) 41 526 – 26  
Telefax (040) 41 526 – 299  
E-Mail [contact@dreag.de](mailto:contact@dreag.de)

**WEBSITE**

[www.dreag.de](http://www.dreag.de)

**INVESTOR RELATIONS**

Telefon (040) 41 526 – 403  
E-Mail [contact@dreag.de](mailto:contact@dreag.de)  
Eingehende Anfragen werden innerhalb von  
48 Stunden beantwortet

**PUBLIC RELATIONS**

german communications dbk AG  
Holzdamm 28-32, 20099 Hamburg  
Telefon (040) 46 88 33 – 0  
Telefax (040) 47 81 80

**GESCHÄFTSFELDER**

Immobilien-Anlage-Aktiengesellschaft innerhalb des  
HBAG-Konzerns für den Bereich deutscher  
Immobilien

**GEZEICHNETES KAPITAL**

€ 18.897.347,93

**EINTEILUNG**

18.480.000 Stückaktien o.N.

**RECHNERISCHER NENNWERT**

€ 1,02 je Aktie

**STIMMRECHT**

1 Stimme je Aktie

**WERTPAPIER-KENNUMMER**

805 502

**BÖRSENKÜRZEL**

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

**BÖRSENPLÄTZE**

Amtlicher Handel: Hamburg,  
Frankfurt am Main und Bremen  
Freiverkehr: Düsseldorf

**GESCHÄFTSJAHR**

Kalenderjahr

**HAUPTVERSAMMLUNG**

17. Mai 2001 in Bremerhaven

