

H a l b j a h r e s b e r i c h t
zum 30. Juni 2001



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

Kennzahlen		30.6.99	30.6.00	30.6.01
Bilanzsumme (Einzelabschluß)	Mio. €	34	96	128
Bilanzsumme (Konzern)	Mio. €	96	363	497
Eigenmittel	Mio. €	29	72	107
Entwicklung Geschäftsvolumen *		30.6.99	30.6.00	30.6.01
Investitionsvolumen der Immobilien	Mio. €	217	553	890
Zahl der Objekte		26	49	65
Grundstücksfläche	m ²	358.000	690.000	870.000
Mietfläche	m ²	135.000	500.000	665.000
Jahresplanmieten	Mio. €	18	44	66

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

DEUTSCHE REAL ESTATE
Aktiengesellschaft

Sitz der Gesellschaft: Bremerhaven
HRB 1035
gegr. 27.12.1871

Wertpapier Kenn-Nr.: 805 502

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

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

Gezeichnetes Kapital: 18.480.000 €
(in 18.480.000 Stückaktien o. N.
mit je einem Stimmrecht)

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2001 war die Deutsche Real Estate AG mit der Strategie des aktiven Immobilienmanagements sehr erfolgreich. Durch das aktive Immobilienmanagement konnte die Gesellschaft weiter stark wachsen. Umsatz und Gewinn stiegen deutlich. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich mit 4,6 Mio. € (Vorjahr 1,4 Mio. €) mehr als verdreifacht.

Die wirtschaftlichen Rahmendaten gestalten sich für unser Geschäft nach wie vor günstig. Die Immobilienmärkte befinden sich auf hohem Niveau im Aufwind. Davon profitiert die Deutsche Real Estate AG nicht nur bei der Vermietung, sondern auch über den Wertzuwachs des Immobilienportfolios.

Der Finanzmarkt präsentiert sich derzeit stabil. Die Zinsen lagen in den vergangenen Monaten unverändert auf niedrigem Niveau. Vor diesem Hintergrund konnten wir unseren Finanzbedarf langfristig sichern. Gesamtwirtschaftlich schwächte sich das Wachstum in Deutschland zwar leicht ab, aber auf die Immobilienmärkte wirkte sich dies jedoch kaum aus.

Unser Immobilienportfolio in Deutschland konnten wir in den vergangenen 12 Monaten durch 16 Zukäufe mit einem Investitionsvolumen von 337 Mio. € ausbauen. Neue Vermietungen konnten wir zu Konditionen abschließen, die zum Teil erfreulich oberhalb

unserer Kalkulationen lagen. Unsere Developments wurden planmäßig fortgeführt. In München wurde ein Objekt fertiggestellt und den Mietern übergeben. Im Rahmen des aktiven Immobilienmanagements wurden zwei Objekte mit einem Gewinn von 3,1 Mio.€ verkauft.

Aufgrund der bisherigen guten Entwicklung sowie der für das zweite Halbjahr geplanten Maßnahmen des aktiven Immobilienmanagements erwarten wir für das Geschäftsjahr 2001 ein Ergebnis, das deutlich über dem des Vorjahres liegt.

Die Deutsche Real Estate AG wird davon profitieren, daß die Konzernobergesellschaft HBAG Real Estate AG die Aktienmehrheit an der AGIV AG erworben hat. Die Immobilien-Bestandsobjekte der AGIV-Gruppe werden derzeit im wesentlichen von deren Tochter Münchener Baugesellschaft mbH gehalten. Im Rahmen der Integration der deutlich vergrößerten HBAG-Gruppe werden diese Bestände von der Deutsche Real Estate AG erworben.

Der Erwerb der Mehrheit an der AGIV AG durch die HBAG Real Estate AG führte auch zu Veränderungen bei den Organen der Deutsche Real Estate AG. Herr Dr. Günter Rexrodt legte mit Wirkung zum 30. Juni 2001 sein Mandat als Aufsichtsratsvorsitzender nieder. Er wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden der AGIV AG bestellt. Ebenfalls zum 30. Juni 2001 legte Herr Dr. Gerhard Niesslein sein Mandat nieder.

Als neue Aufsichtsratsmitglieder wurden Herr Dr. Rainer Behne und Herr Dr. Wolf Klinz bestellt. Zum neuen Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Herrn Dr. Rainer Behne.

Sein bisheriges Mandat als Vorsitzender des Vorstands der Deutsche Real Estate AG legte Herr Dr. Rainer Behne zum 30. Juni 2001 nieder. Als weiteres Vorstandsmitglied der Deutsche Real Estate AG bestellte der Aufsichtsrat Herrn Marcus Hientzsch.

Zum 1. August 2001 verlegte die Deutsche Real Estate AG ihren Verwaltungssitz und bezog die neuen Geschäftsräume in der Markgrafenstraße 36 · Am Gendarmenmarkt · in Berlin-Mitte. Mit diesem Schritt unterstreicht die Gesellschaft ihre Selbständigkeit innerhalb der HBAG-Gruppe.

Berlin, im August 2001

Der Vorstand



Busso von Alvensleben



Marcus Hientzsch



Thomas Schwerdtfeger

LAGEBERICHT

Marktbedingungen bleiben günstig

Zur Zeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für deutsche Immobilienaktiengesellschaften günstig. Das Interesse an der in Deutschland noch relativ jungen Anlageform Immobilienaktie nimmt – nicht zuletzt aufgrund der sinkenden Kurse am Neuen Markt – deutlich zu.

Zentren entwickeln sich positiv

Auch für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate AG gestaltet sich das Umfeld günstig. Die Immobilienmärkte entwickeln sich auf hohem Niveau weiter positiv. Berlin als deutsche Hauptstadt wächst auch im Immobilienbereich zunehmend in die Rolle der deutschen Metropole. Der Überhang an gewerblichen Flächen sinkt spürbar. Zahlreiche Bauvorhaben werden vollendet und die Objekte bezogen.

Neben den inländischen zeigen inzwischen auch ausländische Investoren ein verstärktes Interesse an Berlin. Besondere Nachfrage besteht zur Zeit für die zahlreichen Bauvorhaben im Botschaftsviertel am Tiergarten. Neben ausländischen Vertretungen fragen Verbände, Firmenrepräsentanzen sowie Dienstleister bei einem hohen Mietpreisniveau gute Büroflächen nach.

In München ist der Markt für gewerbliche Immobilien mit einer Leerstandsquote von 0,5% praktisch leer. Mieten und Kaufpreise entwickeln sich entsprechend fest. Neubauf Flächen in nennenswertem Umfang werden dort voraussichtlich erst 2003 auf den Markt gelangen.

In Frankfurt am Main wurden bei Mietabschlüssen neue Höchstpreise erzielt. Der Umsatz von Gewerbeimmobilien bewegt sich hier über dem Vorjahresniveau. Von der guten Entwicklung profitieren auch Randlagen, für die eine wachsende Nachfrage vorliegt.

Bei einer Betrachtung des Gesamtjahres ist für die wichtigsten Märkte nicht mit einer Abschwächung der Immobilienkonjunktur zu rechnen.

Immobilienportfolio wurde weiter ausgebaut

Im ersten Halbjahr dieses Jahres konnte die Deutsche Real Estate AG ihr Immobilienportfolio weiter ausbauen. Im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit stand dabei die Wertsteigerung des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger Streuung der Risiken innerhalb der Gewerbeimmobilien nach Struktur und Regionen.

Die wichtigsten Neuerwerbungen

In Heidelberg investierte die Deutsche Real Estate AG weitere 1,5 Mio. € in den Technologiepark I. Mit diesen Mitteln wurden von der Sparkasse Heidelberg 23,1 % der Geschäftsanteile erworben und der Anteil an der Objektgesellschaft auf 49 % erhöht. Damit ist die Deutsche Real Estate AG an den beiden Objektgesellschaften des Technologieparks Heidelberg – neben der Sparkasse Heidelberg – mit jeweils 49 % beteiligt.

In Berlins prominentester Einkaufslage, dem Kurfürstendamm, erwarb die Deutsche Real Estate AG in unmittelbarer Nähe zur Gedächtniskirche für

9,1 Mio. € einen Anteil von 26% an der Objektgesellschaft Gloria Passage. Dieses Büro- und Geschäftshaus verfügt über 8.300 m² Einzelhandelsfläche und 6.900 m² für Büro-, Wohn- und Hotelnutzung.

In München ist unsere Gesellschaft an einem großen Gewerbeareal in der Heidemannstraße beteiligt. Das Gelände ist überwiegend von BMW angemietet. In der angrenzenden Maria-Probst-Straße gelang es uns, für 4,75 Mio. € ein Nachbargrundstück mit einer Fläche von 7.940 m² zu erwerben. Das Grundstück mit einer Lagerhalle von 5.414 m² ist auf fünf Jahre an die Möbel-Oase vermietet und erschließt strategisch einen zweiten Zugang zum BMW-Gelände.

In Lübeck investierte die Deutsche Real Estate AG 8,6 Mio. € in ein Gewerbeobjekt in der Lohmühlenstraße. Hauptmieter sind zwei erstklassige Call-Center-Betreiber. Das Objekt verfügt über 2.826 m² Verkaufsfläche und 3.350 m² Büroareal. Die Deutsche Real Estate AG erwarb 90% der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft. Ein Teil des Kaufpreises wird mit Aktien der Deutsche Real Estate AG beglichen.

Gute Vermietungsergebnisse

Aufgrund des Einsatzes unserer Partner vor Ort und der positiven Marktsituation konnte unsere Gesellschaft im Berichtszeitraum sehr gute Vermietungserfolge erzielen. Die umfassend renovierten Büroflächen

des Objekts Oberanger 28 in München sind vollständig vermietet. Die Mietkonditionen liegen dabei deutlich über der ursprünglichen Kalkulation.

Auch das Bürohaus in der Friedrichstraße in Stuttgart konnte vor der Renovierung voll vermietet werden. Die Mietkonditionen liegen hier aufgrund der gestiegenen Marktpreise um rund 10 % über den beim Ankauf des Objektes erwarteten Mieten.

Der zweite Bauabschnitt des Bürohauses Neu-Isenburg, Dornhofstraße, ist sechs Monate vor Fertigstellung voll vermietet, die Budgetmiete wurde auch bei diesem Objekt übertroffen.

Objekte im Bau verlaufen planmäßig

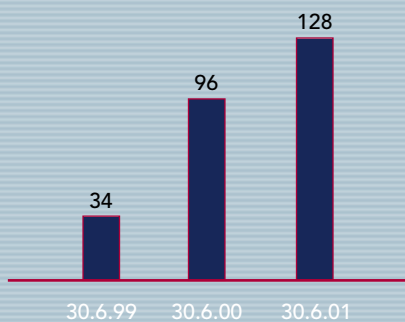
Die von der Deutsche Real Estate AG im Rahmen des aktiven Immobilienmanagements durchgeführten Developments schreiten planmäßig voran.

Die Modernisierung des Bürohauses in der Münchener Prinzregentenstraße 18 wurde im Juni 2001 begonnen. Die Mietflächen werden im Rahmen dieser Arbeiten in einen der Lage entsprechend hochwertigen Zustand gebracht.

Bei dem Bauvorhaben in Neu-Isenburg, Dornhofstraße, stehen der zweite Bauabschnitt sowie das Parkhaus vor der Vollendung. Das Objekt wird von den Mietern in der zweiten Jahreshälfte bezogen. Das dritte Gebäude ist im Rohbau fertiggestellt.

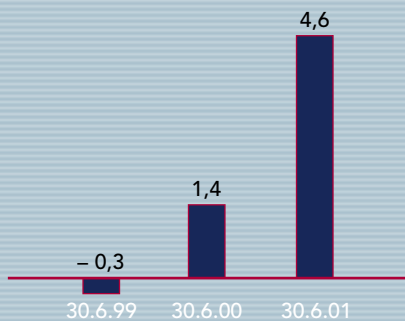
BILANZSUMME AG

in Mio. €



ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT AG

in Mio. €



In Berlin hat die Deutsche Real Estate AG von der Stadt Berlin den Zuschlag für den Erwerb eines 3.368 m² großen Grundstücks im Tiergarten-Viertel erhalten. Die Fläche soll mit einem Bürohaus mit ca. 11.000 m² Mietfläche bebaut werden. Es ist beabsichtigt, einen Teil dieses Gebäudes im Diplomatenviertel in Berlin selbst als Sitz der Verwaltung zu nutzen.

Geplante Verkäufe erfolgreich realisiert

Im Rahmen des aktiven Immobilienmanagements verkaufte die Deutsche Real Estate AG im ersten Halbjahr 2001 planmäßig zwei Gebäude und realisierte hieraus einen Gewinn von 3,1 Mio. €. Aus Gründen der Portfoliobereinigung veräußerte die Gesellschaft ein Wohn- und Geschäftshaus in Bremerhaven, Langener Landstraße. In Neu-Isenburg bei Frankfurt am Main realisierte die Gesellschaft den Verkauf des Bürohauses Dornhofstraße 34. Damit wurde der erste Bauabschnitt des Developments Dornhofstraße planmäßig zu Ende geführt.

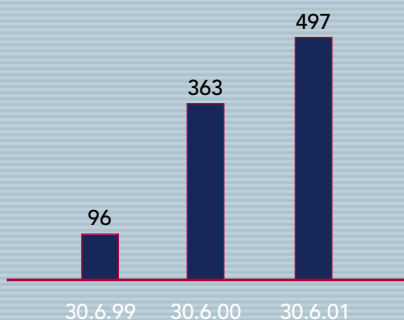
Halbjahresdaten sehr zufriedenstellend

Die Daten für die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2001 belegen sowohl für die Deutsche Real Estate AG als auch für den Deutsche Real Estate AG-Konzern ein starkes Wachstum.

Die Bilanzsumme der AG stieg um 32 Mio. € auf 127,7 Mio. €. Zum Vorjahresstichtag lag sie bei 95,7 Mio. €. Das Anlagevermögen stieg von 33,4 Mio. € im Vorjahr auf 69 Mio. €. Das Eigenkapital betrug zum 30. Juni 2001 106,6 Mio. € (Vorjahr 72 Mio. €).

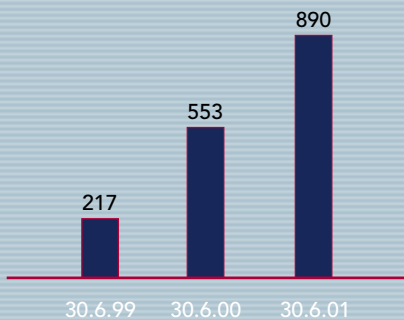
BILANZSUMME KONZERN

in Mio. €



INVESTITIONSVOLUMEN DER IMMOBILIEN*

in Mio. €



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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate AG für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2001 wuchs auf 4,6 Mio. € nach 1,4 Mio. € im Vorjahr. Damit hat sich das Ergebnis im Vergleich zum 1. Halbjahr 2000 mehr als verdreifacht.

Die Bilanzsumme des Deutsche Real Estate AG-Konzerns betrug zum Ende des ersten Halbjahres 497 Mio. € (Vorjahr 363 Mio. €). Das Konzern-Anlagevermögen stieg um 112 Mio. € auf 448 Mio. € (Vorjahr 336 Mio. €). Die Deutsche Real Estate AG hat inzwischen ein Investitionsvolumen von 890 Mio. € unter Management (Vorjahr 553 Mio. €).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Deutsche Real Estate AG-Konzerns für das erste Halbjahr steigerte sich um 1,88 Mio. € auf 1,8 Mio. €. Im Vorjahr wies der Konzern noch einen Verlust der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 77.800 € aus. Diese positive Entwicklung spiegelt deutlich die gesteigerte Ertragskraft des Deutsche Real Estate AG-Konzerns wider.

Kursverlauf wird wirtschaftlicher Entwicklung nicht gerecht

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG betrug am 30. Juni 2001 10,50 €. Zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres betrug der Aktienkurs noch 15 €. Um

die Jahreswende herum konnte sich auch die Aktie der Deutsche Real Estate AG der allgemeinen Börsenentwicklung nicht entziehen, und der Kurs gab bei sehr geringen Umsätzen bis auf unter 10 € nach.

Die dargestellten Kursdaten entsprechen nicht der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Deutsche Real Estate AG und dem starken Wachstum der Gesellschaft. Wir sind davon überzeugt, daß sich mit zunehmendem Vertrauen der Anleger in die stabile und wachsende Ertragskraft unseres Unternehmens die positive Entwicklung der Gesellschaft auch in deutlich steigenden Aktienkursen niederschlagen wird.

Gewinnerwartung für das Geschäftsjahr 2001 mit gesteigerten Werten

Die überaus positive Entwicklung der Deutsche Real Estate AG wird sich voraussichtlich auch im zweiten Halbjahr 2001 fortsetzen. Aufgrund der positiven Rahmendaten und der festen Vermietungsposition sowie der geplanten Maßnahmen des aktiven Immobilienmanagements für die zweite Jahreshälfte erwarten wir für das Geschäftsjahr 2001 ein gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigertes Ergebnis.

Bremerhaven, August 2001

Der Vorstand

DEUTSCHE REAL ESTATE
Aktiengesellschaft

Markgrafenstraße 36 · Am Gendarmenmarkt
10117 Berlin

Telefon (030) 201 44 – 0

Telefax (030) 201 44 – 499

E-Mail contact@dreag.de

Internet www.dreag.de