

Immobilien. Renditestark und flexibel.



Inhalt

Highlights

Geschäftsbereiche

Finanzen

Ausblick

Aktie

Anhang

Näher an der Immobilie, näher am Markt.

Die DR Real Estate AG kauft und entwickelt hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien in westdeutschen Wachstumsregionen.

Die integrierte Strategie in den Bereichen Investition und Asset Management zielt auf nachhaltige Wertsteigerungen im eigenen Portfolio.

Die DR Real Estate AG realisiert ihre Wertzuwächse mit diversifizierten Instrumenten:

- Bestandshaltung
- Asset Management/After-Sales-Betreuung
- REIT-Initiierung
- Portfoliohandel

Geschäftsentwicklung: Highlights

Ergebnis vor Steuern 2007:	EUR 14,7 Mio.	(+ EUR 14,1 Mio.)
Ergebnis vor Steuern im 1. Halbjahr 2008:	EUR 4,5 Mio.	(+ EUR 2,5 Mio.)
Gewinn bringender Verkauf von Wohngrundstücken im Juli 2008 für	EUR 17,9 Mio.	
10% Grundkapitalerhöhung Anfang Juli 2008 Vollständige Zeichnung durch die Vivacon AG Bruttomittelzufluss	EUR 4,2 Mio.	

Inhalt

Highlights

Geschäftsbereiche

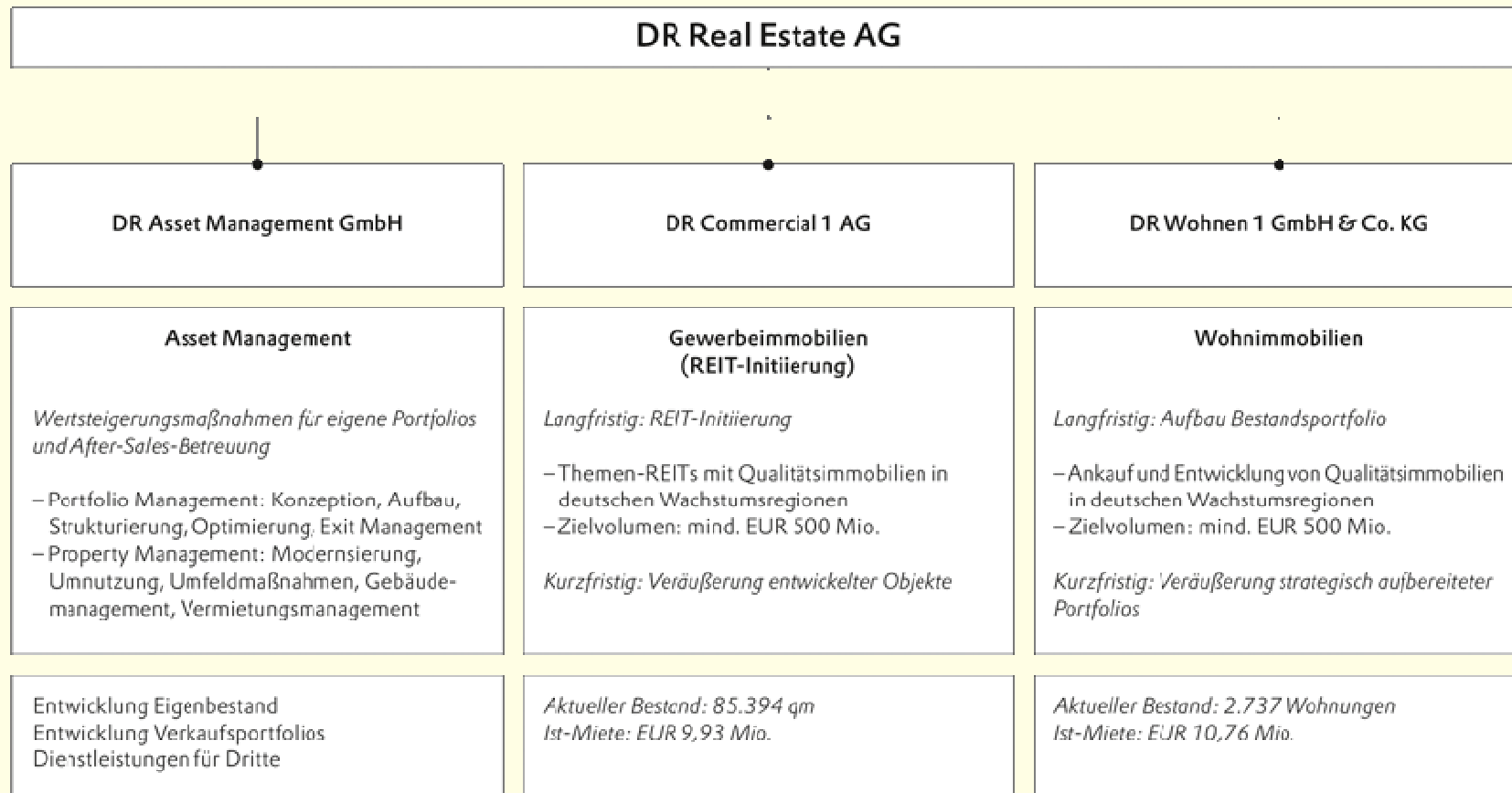
Finanzen

Ausblick

Aktie

Anhang

Breite Diversifizierung im Geschäftsmodell



Gewerbeimmobilien



Gewerbeobjekt Dortmund

Fokus: Wachstumsregionen in Deutschland

Strategischer Mix aus chancenreichen und konservativen Objekten

Öffentliche Liegenschaften, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien

Zielvolumen: mind. EUR 500 Mio.

DR Commercial 1 AG: Vor-REIT

Börsengang als REIT bei positivem Kapitalmarktumfeld

Gewerbeimmobilien



Gewerbeobjekt Hamburg

Transaktionen 2007 (DRAG, Vor-REIT)

Erwerbskosten: **EUR 160,45 Mio.**

Anfangsrendite: **6,8%**

Verkaufserlöse: **EUR 25,8 Mio.**

Aktueller Bestand (DRAG, Vor-REIT)

Gewerbeflächen: **86.709 qm**

Erwerbskosten: **EUR 155,5 Mio.**

Anfangsrendite: **6,5%**

Soll-Miete: **EUR 10,56 Mio.**

Sollrendite: **6,8%**

Gewerbeimmobilien: Beispiele



München, Berg am Laim

Mietfläche:	4.036 qm
Grundstücksgröße:	5.125 qm
Erwerbskosten:	EUR 11,9 Mio.
Miete:	EUR 0,75 Mio.
Leerstand:	0,00%
Langfr. Mieter (AAA):	Mondial Assistance (Tochter Allianz AG)

Hamburg-Harburg

Mietfläche:	2.914 qm
Grundstücksgröße:	2.029 qm
Erwerbskosten:	EUR 3,96 Mio.
Miete:	EUR 0,28 Mio.
Leerstand:	0,00%
Hauptmieter:	Deutsche Bahn AG (Cash-Zentr.)

Gewerbeimmobilien: im Ankauf



Stuttgart/Böblingen

Mietfläche:	54.043 qm
Grundstücksgröße:	75.800 qm
Erwerbskosten:	EUR 97,2 Mio.
Ist-Miete:	EUR 6,15 Mio.
Soll-Miete:	EUR 6,15 Mio.
Leerstand:	0,00 %
Langfr. Mietvertrag (AAA):	Daimler AG (Entwicklungszentrum)

Wohnimmobilien: Portfolio



Wohnobjekte: Dormagen (oben), Wilhelmshaven (unten)

Aufbau eines eigenen Wohnportfolios

Fokus: Wachstumsregionen in Deutschland

Zielvolumen: min. EUR 500 Mio.

Nischenstrategie: Ankauf kleiner Pakete

Zugang zu lukrativen Angeboten

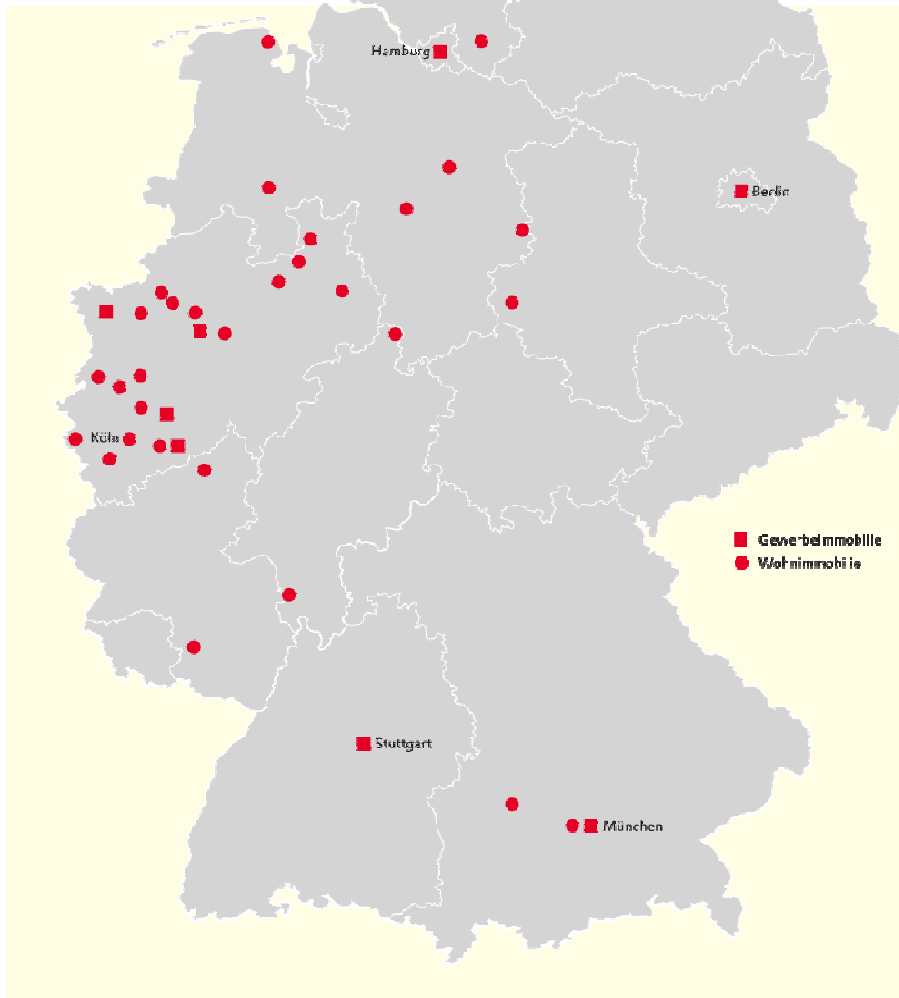
Gezielte Akquise strategiekonformer Objekte

Risikominimierung

Wettbewerbsvorteil: Due-Diligence-System

Effiziente Erstprüfungen innerhalb kurzer Zeit

Wohnimmobilien: Portfolio



Transaktionen 2007

Erwerbskosten: **EUR 166 Mio.**

Anfangsrendite: **8,2 %**

Verkaufserlöse: **EUR 57,9 Mio.**

Aktueller Bestand

Wohnungen: **2.562 WE**

Erwerbskosten: **EUR 148,9 Mio.**

Ist-Miete: **EUR 10,33 Mio.**

Anfangsrendite: **7,3%**

Soll-Miete: **EUR 11,34 Mio.**

Sollrendite: **7,8%**

Leerstand: **6,15%**

Wohnimmobilien: strategischer Schwerpunkt NRW



Aktueller Bestand NRW (August 2008)

Einheiten:	1.391
Erwerbskosten:	EUR 83,59 Mio.
Ist-Miete:	EUR 5,99 Mio.
Anfangsrendite:	7,17%
Soll-Miete:	EUR 6,34 Mio.
Zielrendite:	7,4%
Leerstand:	6,37%

Asset Management

Portfolio Management

- Konzeption renditestarker Portfolios
- Kleinteiliger Ankauf
- Strukturierung und Aufbereitung
- Laufende Bereinigung und Optimierung
- Exit Management: Handel, Privatisierung

Property Management

- Sanierungen
- Modernisierungen (Klimaschutz, Komfort)
- Umbau- und Ausbaumaßnahmen
- Umfeldmaßnahmen
- Umnutzungen
- Gebäudemanagement
- Vermietungsmanagement

Maßnahmen zur Wertbildung und Renditesteigerung für

- *Eigenbestand*
- *Käufer aufbereiteter Portfolios: After Sales*
- *Dritte: Eigentümerversammlung für institutionelle Investoren und öffentliche Bestandshalter*

Asset Management: Fallbeispiel

Portfolio Management: Verkaufspaket 1 (NRW)

- Strategische Aufbereitung kleinteiliger Ankäufe (3 Pakete)
- Veräußerung nach Wertsteigerungsmaßnahmen: Mietgarantien und Sanierungsverpflichtungen
- Adäquate Rendite bei einem Verkaufspreis von **EUR 57,85 Mio.**
- Durchschnittliche Haltedauer: **6 Monate**

Property Management für Dritte: Beispiel Oerlinghausen

- Wärmedämmung zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit
- Farbkonzept zur gestalterischen Aufwertung der Wohngebäude
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds in Kooperation mit der Kommune
- Leerstandsreduzierung durch aktive Vermarktung

Asset Management: Ziele 2008

Ausgangspunkt: lukrative Wohnimmobilien

Durchschnittsrenditen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: 6%

Anfangsrenditen im DRAG Wohnportfolio : 7,3%

Gezielte Renditesteigerung

Reduzierung Leerstand: **von 6,15% auf 5,7%** Ende 2008

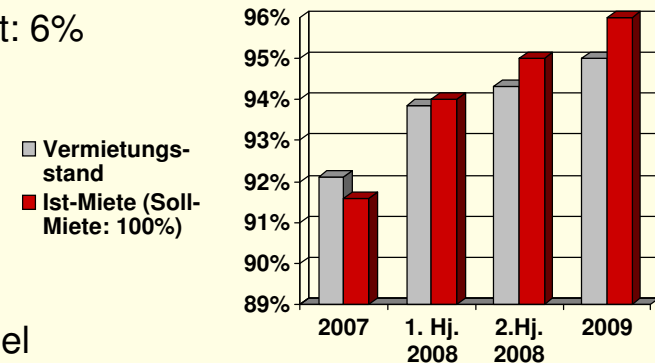
Schrittweise Mietpreissteigerung durch Anpassung an Mietspiegel

Sanierungen/Modernisierungen: Reduzierung der Betriebskosten („zweite Miete“)

Standardisierung/Prozessoptimierung: Reduzierung der Verwaltungskosten

Portfoliooptimierung

Kontinuierliche Portfoliobereinigung und zusätzliche Cash flows durch Privatisierungen



Portfoliohandel

Veräußerung strategisch aufbereiteter Portfolios

Immobilien- und Grundstücksportfolios

Wertsteigerungen durch Asset Management

Kurzfristige Gewinnrealisierung wenn Wertpotenzial ausgeschöpft

Inhalt

Highlights

Geschäftsbereiche

Finanzen

Ausblick

Aktie

Anhang

Erstes Halbjahr 2008: Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	1. Hj. 2008 (TEUR)	1. Hj. 2007 (TEUR)
Summe der betrieblichen Erträge	25.834	33.075
Ergebnis vor Ertragssteuern	4.451	1.998
Konzernergebnis	2.888	950
Verwässertes Ergebnis je Aktie	EUR 0,39	EUR 0,14

Erstes Halbjahr 2008: Bilanz

Konzernbilanz	30.06.2008 (TEUR)	31.12.2007 (TEUR)
Langfristige Vermögenswerte	52.564	50.718
— davon: als Finanzinvestition gehaltenes Immobilienvermögen	48.110	48.110
Kurzfristige Vermögenswerte	138.049	108.805
Bilanzsumme	190.613	159.523
Eigenkapital	29.719	26.598
Langfristige Schulden	108.598	55.760
Kurzfristige Schulden	52.296	77.165
Bilanzsumme	190.613	159.523

Inhalt

Highlights

Geschäftsbereiche

Finanzen

Ausblick

Aktie

Anhang

Langfristige Investments

- Asset Management: Aufbereitung weiterer gewinnträchtiger Verkaufspakete; Reduzierung Leerstand, Erhöhung Mietpreise, Erhöhung Wirtschaftlichkeit im Eigenbestand
- Gewerbeimmobilien/REIT-Initiierung: weiterer Zukauf attraktiver Immobilien in Wachstumsregionen (mittelfristiges Volumen min. EUR 500 Mio.)
- Wohnimmobilien: weiterer Zukauf attraktiver Immobilien in Wachstumsregionen (mittelfristiges Volumen min. EUR 500 Mio.)

Kurzfristige Investments

- Veräußerungen strategisch aufbereiteter Portfolios: kurzfristige Gewinnrealisierung

Inhalt

Highlights

Geschäftsbereiche

Finanzen

Ausblick

Aktie

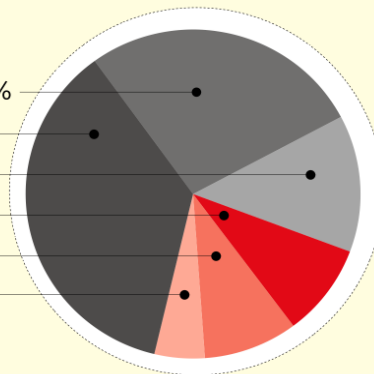
Anhang

Daten zur Aktie

Börsenplätze: Düsseldorf, München (Regulierter Markt)
 WKN: 557700
 ISIN: DE0005577001
 Börsenkürzel: DOL
 Zahl der Aktien: 8,71 Mio.
 Free Float: 36,27 %

Barkapitalerhöhung 2008: EUR 4,2 Mio.
 Gezeichnet: Vivacon AG

DRB Beteiligungs GmbH & Co. KG (Jens Liewald) 27,23 %
 Free Float 36,27 %
 SAJEP GmbH (Stefan Perthel) 13,46 %
 Eigene Aktien 9,09 %
 Vivacon AG 9,09 %
 Heinrich Becker Immobilien GmbH & Co. KG 4,86 %



XETRA 16.10.2008: EUR 3,25
 Marktkapitalisierung: EUR 28,31 Mio.
 12-Monats-Hoch: EUR 12,33
 12-Monats-Tief: EUR 2,95
 Volumen/Tag (250 Tage): EUR 91.041,64

Kursverlauf 2008



Inhalt

Highlights

Geschäftsbereiche

Finanzen

Ausblick

Aktie

Anhang

Kontaktdaten

DR  Real Estate AG



Jens Liewald

Große Sandkaul 2

D-50667 Köln

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

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

E-Mail: ir@dr-realestate.de

Disclaimer

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

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

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