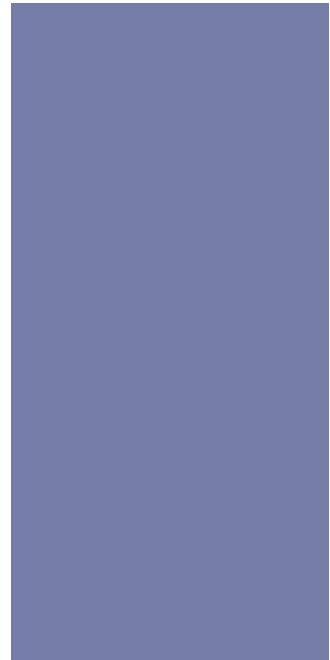


KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2019 (30. Juni 2019)



**KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT
2019**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4	UNTERNEHMEN
	4	KONZERNSTRUKTUR
	4	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	4	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIEN- BESTANDES
	4	STEUERUNGSSYSTEM
	5	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	5	HAUPTVERSAMMLUNG
WIRTSCHAFTSBERICHT	5	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	6	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	6	ERTRAGSLAGE
	8	VERMÖGENSLAGE
	9	FINANZLAGE
	9	NACHTRAGSBERICHT
	10	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFT- LICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10	RISIKOBERICHT
	10	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	10	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	10	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	12	KONZERNBILANZ
	13	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	14	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	16	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	17	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	24	VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2019

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

UNTERNEHMEN

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten zum Bilanzstichtag ein Portfolio von 28 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 359.413 m². Weiterhin wurden im ersten Halbjahr 2019 noch 88 Objekte der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im amtlichen Handel sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr.

Das Kerngeschäft ist dabei auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland konzentriert. Die Betreuung des Immobilienbestandes erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bei einer Tochtergesellschaft angestellt sind. Standorte sind dabei Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg.

KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Real Estate AG nimmt im Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Dabei werden die zentralen Funktionen wie Objektbetreuung, Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht und Verwaltung durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht.

ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER

Alleiniger Vorstand der Deutsche Real Estate AG war im Berichtszeitraum unverändert Herr Boaz Rosen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 30. Juni 2019 betrug die Mitarbeiterzahl 46 Personen (31. Dezember 2018: 48 Personen) sowie ein Vorstand.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Die Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen auf 87,0 % Ende Juni 2019. Für den weiteren Jahresverlauf 2019 ist nach dem derzeitigen Stand - auch aufgrund von bereits abgeschlossenen Mietverträgen - wieder von einer Verbesserung der Vermietungsquote auszugehen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - von 3,4 Jahren Ende 2018 auf 3,6 Jahre Mitte 2019 erhöht.

STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2019 von einem Aufwärtstrend geprägt. Der Leitindex Dax 30 verzeichnete insgesamt Kursgewinne in den ersten sechs Monaten 2019 von rund 17,4 % und verbesserte sich von 10.558 Punkten Ende 2018 auf 12.399 Punkte Ende Juni 2019. Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten Ende Juni 2019 um rund 3 % höher als Ende 2018.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG entwickelte sich im ersten Halbjahr 2019 sehr positiv. Der Aktienkurs bewegte sich zwischen € 4,00 Anfang Januar 2019 und € 9,70 am 19. Juni 2019 und schloss mit € 9,30 Ende Juni 2019 und damit rund 127 % über dem Vorjahresschlusskurs von € 4,10. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2019 mit € 191,4 Mio. (Ende Dezember 2018: € 84,4 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 23. Mai 2019 in Berlin statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2019 mit -0,1 % geschrumpft, nachdem im ersten Quartal noch ein Wachstum von 0,4 % erreicht worden ist. Die Auswirkungen der weltweiten Handelskonflikte sowie der offenen Frage des Ausscheidens von Großbritannien aus der Europäischen Union belasten zunehmend die deutsche Realwirtschaft. Für das Gesamtjahr 2019 geht die Bundes-

regierung von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in Höhe von 0,5 % aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Die Entwicklungen auf den einzelnen Immobilienmärkten waren im ersten Halbjahr 2019 weiterhin robust. Die sich abschwächende Wirtschaftsentwicklung hatte im bisherigen Jahresverlauf noch keine negativen Auswirkungen auf die deutschen Immobilienmärkte.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (einschließlich Wohnimmobilien) lag nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2019 mit € 32,2 Mrd. um € 4,4 Mrd. oder 12 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes.

Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 beläuft sich der Flächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien nach einer Studie von JLL an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart auf rund 2,0 Mio. m² und liegt damit um 5,4 % über dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes. Begrenzend wirkt sich nach wie vor die Angebotsknappheit an einzelnen Standorten aus. Der Leerstand reduzierte sich weiter auf rund 3,0 Mio. m² (Ende 2018: 3,4 Mio. m²).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) lag nach JLL mit 3,3 Mio. m² um 9 % unter dem Rekordniveau des Vorjahreszeitraumes. Insgesamt wurde im ersten Halbjahr 2019 damit in diesem Marktsegment der dritthöchste Halbjahresumsatz erzielt.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz mit rund 248.000 m² in den ersten sechs Monaten 2019 leicht über dem Umsatz des ersten Halbjahres 2018.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2019 positiv entwickelt.

Das weiterhin sehr attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Objekt in Berlin, Carrée Seestraße zu einem Kaufpreis von € 225 Mio. zu veräußern. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt vereinbarungsgemäß zum Ende des Jahres 2019.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 23,9 Mio. Das Ergebnis wird dabei im Wesentlichen durch den Ergebniseffekt in Höhe von € 21,2 Mio. aus der Anpassung der Immobilienwerte zum 30. Juni 2019 geprägt.

Die Funds from Operations (FFO) je Aktie haben sich von € 0,31 in den ersten sechs Monaten 2018 auf € 0,39 im Vergleichszeitraum verbessert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Ertragslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns:

in T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Erträge aus Investment Properties	14.854	14.618
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	21.164	49.982
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	30.419	59.658
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	10.038	9.783
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	6.645	865
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	27.809	50.847
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	23.922	42.771

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Erträge aus Investment Properties	14.854	14.618
Sonstige betriebliche Erträge	1.210	1.000
Bewirtschaftungskosten	-3.751	-3.681
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.196	-2.132
Sonstige Aufwendungen	-79	-22
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	10.038	9.783

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt.

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 wurden, wie zum Vorjahresstichtag, die Immobilienmarktwerte grundsätzlich durch einen unabhängigen Immobiliengutachter, der von einem Unternehmen der Summit-Gruppe beauftragt worden ist, überprüft. Die Bewertungsergebnisse wurden dem Vorstand zur Verfügung gestellt. Nach Überprüfung der vom Gutachter ermittelten Wertansätze ist der Vorstand zu dem Ergebnis gelangt, im Rahmen der Aufstellung des Halbjahresabschlusses die Bewertung anzupassen.

Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards.

Aus der Immobilienbewertung sowie aufgrund des im Juni 2019 abgeschlossenen Kaufvertrages haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen für die Immobilien insgesamt € 21,2 Mio. höhere Marktwerte ergeben. Wesentlicher Werttreiber war dabei weiterhin die dynamische Entwicklung des Immobilienmarktes in Berlin.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties setzen sich aus

Mieterträgen in Höhe von € 11,9 Mio. (1. Halbjahr 2018: € 11,6 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 3,0 Mio. (1. Halbjahr 2018: € 3,0 Mio.) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 1,0 Mio. in den ersten sechs Monaten 2018 auf € 1,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2019 erhöht.

Aus der Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2019 ergeben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 23,7 Mio. (1. Halbjahr 2018: € 50,7 Mio.).

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf € 3,8 Mio. im ersten Halbjahr 2019 nach € 3,7 Mio. im Vergleichszeitraum 2018.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 2,9 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,7 Mio. angestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Einmaleffekte zurückzuführen.

Die sonstigen Aufwendungen liegen mit € 0,2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 2,5 Mio. nach € 0,7 Mio. in den ersten sechs Monaten 2018. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 21,2 Mio. gegenüber € 50,0 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich von € 8,8 Mio. im ersten Halbjahr 2018 auf € 2,6 Mio. im Vergleichszeitraum 2019 reduziert. Im Vorjahreszeitraum waren unter dieser Position Einmalaufwendungen aus der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios und aufgrund von Rückzahlungen von Darlehen enthalten.

In den ersten sechs Monaten 2019 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 10,0 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 27,8 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 23,9 Mio.

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO). Die Kennzahl orientiert sich am Cashflow und bildet die Leistungsfähigkeit des Geschäfts aus der Vermietung ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen. Gleichzeitig werden Investitionen mit einem substanzwahrenden Charakter, die nicht aktiviert worden sind, hinzugerechnet.

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Bereinigtes EBITDA	10.038	9.783
./. Zinsaufwand FFO*	-2.603	-3.883
./. Laufende Ertragsteuern	-2	-3
+ Substanzwahrende Investitionen	495	510
FFO	7.928	6.407
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €	0,39	0,31

*Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte

**Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien

VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	632.700	608.010
Investment Properties inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	617.090	592.650
Finanzanlagevermögen	3.159	3.159
Vorräte	3.352	2.578
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	952	562
Eigenkapital	367.176	343.254
Eigenkapitalquote	58,0 %	56,5 %
Finanzschulden	197.645	201.105
Finanzschuldenquote	31,2 %	33,1 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	32,0 %	33,9 %

Die Veränderung des langfristigen Vermögens von € 596,2 Mio. am Vorjahresende auf € 396,1 Mio. zum 30. Juni 2019 ist insbesondere auf die Umgliederung der Immobilie Berlin, Carrée Seestraße von den Investment Properties in die Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 11,8 Mio. zum 31. Dezember 2018 auf € 236,6 Mio. zum 30. Juni 2019 erhöht. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 37,4 % zum Bilanzstichtag.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 23,9 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 343,3 Mio. Ende 2018 auf € 367,2 Mio. zum 30. Juni 2019.

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 56,5 % Ende 2018 auf 58,0 % zum 30. Juni 2019.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 von € 256,4 Mio. auf € 225,3 Mio. zum 30. Juni 2019 vermindert. Die Veränderung ist dabei auf

laufzeitbedingte Umgliederungen von Finanzschulden von dem langfristigen Fremdkapital in das kurzfristige Fremdkapital zurückzuführen. Gleichzeitig erhöhten sich die passiven latenten Steuern insbesondere aufgrund der Wertsteigerungen der Investment Properties um € 3,8 Mio. auf € 62,5 Mio. Ende Juni 2019.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere aufgrund der laufzeitbedingten Umgliederungen von Finanzschulden von € 8,4 Mio. Ende des Jahres 2018 auf € 40,2 Mio. zum 30. Juni 2019.

Die branchenübliche Loan-to-Value-Kennzahl, d.h. das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	30.06.2019	31.12.2018
Finanzschulden	197.645	201.105
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-6.118	-8.056
Bereinigte Netto-Finanzschulden	191.527	193.049
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	617.090	592.650
Loan-to-Value-Verhältnis für die Finanzschulden	31,0 %	32,6 %

Die Finanzschulden zum 30. Juni 2019 von € 197,6 Mio. entfallen in Höhe von € 180,6 Mio. auf Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Nettovermögenswert (NAV nach EPRA (European Public Real Estate)) entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40 in T€	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzerns	367.024	343.106
Latente Steuern auf Investment Properties / zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	69.895	65.479
EPRA NAV	436.919	408.585
Zahl der Aktien unverwässert / verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	21,23	19,85

FINANZLAGE

Ziel der Finanzstrategie des Konzerns ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und vom Bereich Treasury umgesetzt. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultieren dabei aus den laufenden Mieteinnahmen. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im ersten Halbjahr 2019 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2019 auf € 6,1 Mio.

Im ersten Halbjahr 2019 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Zum 30. Juni 2019 werden Finanzschulden von € 197,6 Mio. (31. Dezember 2018: € 201,1 Mio.) ausgewiesen, von denen € 180,6 Mio. (31. Dezember 2018: € 183,6 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen sowie € 15,0 Mio. (31. Dezember 2018: € 15,3 Mio.) gegenüber Kreditinstituten bestehen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt durch den Abschluss festverzinslicher Darlehen grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Zum 30. Juni 2019 bestehen noch variabel verzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 36,0 Mio. Die variabel verzinslichen Darle-

hen entfallen dabei vollständig auf nahestehende Unternehmen, Zinssicherungen wurden für diese Darlehen nicht abgeschlossen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7,5	9,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3,3	49,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6,1	-58,4
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-1,9	-0,2
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	8,0	7,9
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	6,1	7,7

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2019 auf € 7,5 Mio. und liegt damit um € 1,5 Mio. unter dem Vorjahreszeitraum. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties zu einem negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -3,3 Mio. Der positive **Cashflow aus Investitionstätigkeit** im Vorjahreszeitraum resultierte aus Einzahlungen aus den Verkäufen der Immobilien Frankfurt am Main, Rahmhofstraße sowie Düsseldorf, Bonner Straße. Tilgungen der Finanzschulden sowie Zinszahlungen führten im ersten Halbjahr 2019 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -6,1 Mio. Im Vorjahreszeitraum spiegelten sich die Umfinanzierung des größten Immobilienkredites im ersten Quartal 2018, die vorgenommenen außerplanmäßigen und planmäßigen Tilgungen der Finanzschulden sowie Zinszahlungen in dem negativen Cashflow von € -58,4 Mio. wider. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2019 ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -1,9 Mio. (1. Halbjahr 2018: € -0,2 Mio.). Der Finanzmittelfonds verminderte sich dementsprechend von € 8,0 Mio. Ende 2018 auf € 6,1 Mio. Ende Juni 2019.

NACHTRAGSBERICHT

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns eingetreten, über die zu berichten wäre.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich im ersten Halbjahr 2019 wiederum positiv entwickelt.

Das weiterhin sehr attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Objekt in Berlin, Carrée Seestraße zu einem Kaufpreis von € 225 Mio. zu veräußern. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt vereinbarungsgemäß zum Ende des Jahres 2019.

Durch die gestiegenen Immobilienwerte sowie aufgrund von Tilgungen hat sich das Loan-to-Value-Verhältnis für die gesamten Finanzschulden von 32,6 % Ende 2018 auf 31,0 % zum 30. Juni 2019 verbessert.

Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich im ersten Halbjahr 2019 auf € 10,0 Mio. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 23,9 Mio. Das Ergebnis wird dabei im Wesentlichen durch die Ergebniseffekte in Höhe von € 21,2 Mio. aus der Anpassung der Immobilienwerte zum 30. Juni 2019 geprägt.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2019 auf € 7,5 Mio. Unter Berücksichtigung der negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich im ersten Halbjahr 2019 ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -1,9 Mio. Die Funds from Operations belaufen sich in den ersten sechs Monaten 2019 auf € 0,39 je Aktie.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem sowie die Chancen und Risiken für das Geschäft sind in dem zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht zum Konzernabschluss 2018 ausführlich beschrieben. Wir verweisen auf die dort gemachten Ausführungen. Die konkreten Chancen und Risiken sowie Veränderungen seit Aufstellung des Konzernabschlusses 2018 sind im Folgenden dargestellt:

Vermietungsrisiken

Ende Juni 2019 beläuft sich die bereinigte Vermietungsquote stichtagsbezogen auf 87,0 %. Für den weiteren Jahresverlauf geht der Konzern nach dem derzeitigen Kenntnisstand von einer Verbesserung der Vermietungsquote aus.

CHANCENBERICHT

Wir verweisen auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 gemachten Angaben.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft ist nach einem Wirtschaftswachstum von 0,4 % im ersten Quartal im zweiten Quartal 2019 mit -0,1 % leicht geschrumpft. Für das Gesamtjahr 2019 geht die Bundesregierung in ihrer letzten Prognose von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in Höhe von 0,5 % aus. Die in den letzten Quartalen zunehmenden protektionistischen Tendenzen in der Handelspolitik sowie die ungelösten Fragen des Brexit wirken sich zunehmend negativ auf die exportlastige deutsche Realwirtschaft aus.

Der Investmentmarkt für Immobilien sowie die Vermietungsmärkte haben sich im ersten Halbjahr 2019 weiter robust entwickelt.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Erträge aus Investment Properties sind im ersten Halbjahr 2019 um rund 2,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf € 11,9 Mio. angestiegen und haben sich somit in der prognostizierten Bandbreite zwischen 2 % und 5 % verändert.

Die bereinigte Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen zum 30. Juni 2019 auf 87,0 %. Für die zweite Jahreshälfte ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich die Vermietungsquote verbessern wird.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2019 und darüber hinaus ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen gesichert. Im ersten Halbjahr 2019 wurde ein Ergebnis vor

Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 10,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 9,8 Mio.) erreicht. Für das Gesamtjahr 2019 sehen wir unsere Prognose bestätigt, ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2018 oder leicht darüber zu erzielen.

Im ersten Halbjahr 2019 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 3,8 Mio. aufgewendet. Für das Gesamtjahr 2019 gehen wir zurzeit davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 6,5 Mio. erreicht werden.

Der Ankauf von Immobilien ist nicht geplant. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die weiterhin attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien genutzt wird.

Berlin, 18. September 2019

Boaz Rosen
Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2019 (UNGEPRÜFT)

Aktiva in T€	30.06.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	16	21
Investment Properties	392.090	592.650
Übriges Sachanlagevermögen	557	102
Finanzanlagevermögen	3.159	3.159
Latente Steuern	243	279
	396.065	596.211
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	3.352	2.578
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	952	562
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	1	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.212	603
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.118	8.056
	11.635	11.799
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	225.000	0
	236.635	11.799
	632.700	608.010
Passiva in T€		
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	339.238	315.320
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	159	159
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechender Anteil am Eigenkapital	367.024	343.106
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	152	148
	367.176	343.254
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	161.656	196.970
Latente Steuern	62.501	58.651
Pensionsrückstellungen	385	401
Übrige langfristige Schulden	796	382
	225.338	256.404
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	35.989	4.135
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	0	1.406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672	717
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.649	1.059
Übrige kurzfristige Schulden	1.876	1.035
	40.186	8.352
	632.700	608.010

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Erträge aus Investment Properties	14.854	14.618
Sonstige betriebliche Erträge	1.225	1.034
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	23.721	50.672
Summe der betrieblichen Erträge	39.800	66.324
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.751	-3.681
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.873	-2.132
Sonstige Aufwendungen	-200	-163
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-2.557	-690
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-9.381	-6.666
Finanzerträge	0	11
Finanzaufwendungen	-2.610	-8.822
Finanzergebnis	-2.610	-8.811
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	27.809	50.847
Ertragsteuern	-3.887	-8.076
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	23.922	42.771
Cashflow-Hedges		
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern	0	1.633
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges	0	-244
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern	0	1.389
Reklassifizierbare Gewinne / Sonstiges Ergebnis	0	1.389
Gesamtergebnis	23.922	44.160
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	23.918	42.767
- Nicht beherrschende Gesellschafter	4	4
Konzern-Periodenergebnis	23.922	42.771
Zurechnung des Gesamtergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	23.918	44.156
- Nicht beherrschende Gesellschafter	4	4
Gesamtergebnis	23.922	44.160
Ergebnis je Aktie	€	€
- unverwässert/verwässert	1,16	2,08

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2019 (UNGEPRÜFT)

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 01. Januar 2018	20.582	7.045	117.150
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	198.166
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	4
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	0	0	0
	0	0	4
Gesamtergebnis	0	0	198.170
Stand am 31. Dezember 2018	20.582	7.045	315.320
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	23.918
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	0
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	0	0	0
	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	23.918
Stand am 30. Juni 2019	20.582	7.045	339.238

Gesamtergebnis

Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals

Hedging-Rücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-1.389	-290	143.098	140	143.238
0	0	198.166	8	198.174
0	0	4	0	4
1.389	0	1.389	0	1.389
0	449	449	0	449
1.389	449	1.842	0	1.842
1.389	449	200.008	8	200.016
0	159	343.106	148	343.254
0	0	23.918	4	23.922
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	23.918	4	23.922
0	159	367.024	152	367.176

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2019 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01- 30.06.2019	01.01- 30.06.2018
Konzern-Periodenergebnis	23.922	42.771
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	49	15
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-21.164	-49.982
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	3.885	8.073
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	82	2.858
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	636	-254
Zinsaufwendungen	2.601	6.054
Zinserträge	0	-11
Ertragsteuerergebnis	2	3
Veränderung des Working Capital	-359	-562
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	9.654	8.965
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-1.409	-3
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand	8.245	8.962
Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien)	-774	0
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7.471	8.962
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	0	50.962
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.321	-1.770
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-7	-3
Erhaltene Zinsen	0	11
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.328	49.200
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-3.308	-192.517
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-4.247
Leasingzahlungen	-27	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen	0	145.000
Gezahlte Zinsen	-2.746	-6.601
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.081	-58.365
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.938	-203
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	8.056	7.870
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	6.118	7.667

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2019

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und ausgewählten Anhangangaben wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Im Einklang mit IAS 34 wurde für den Konzern-Zwischenabschluss ein verkürzter Berichtsumfang gewählt. Der Zwischenabschluss enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 um zwei Konzerngesellschaften reduziert; eine Gesellschaft ist durch Anwachsung auf eine andere Konzerngesellschaft beendet worden, bei einer weiteren Konzerngesellschaft ohne operative Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2019 das Liquidationsverfahren abgeschlossen.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Überprüfung der Betriebsergebnisse hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Zwischenabschlusses der Deutsche Real Estate AG unter Zugrundelegung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt worden.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN UND IM GESCHÄFTSJAHR 2019 ERSTMALS ANZUWENDEnde RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2018 und auf die nachfolgenden Erläuterungen:

IFRS 16 >>Leasingverhältnisse<< hat die Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27 ersetzt. Mit der Neuregelung ist die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease-Verträgen entfallen. Der Leasinggeber hat nach IFRS 16 das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand in Form eines Nutzungsgegenstandes zu bilanzieren, welches über die Laufzeit des Leasingvertrages beschrieben wird. Korrespondierend dazu ist eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes der zukünftigen Leasingzahlungen zu passivieren. Beim Leasinggeber entspricht die Abgrenzung den bisherigen Regelungen des IAS 17.

Die erstmalige Anwendung der IFRS 16 erfolgte im Deutsche Real Estate AG Konzern modifiziert retrospektiv. Von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten und für Leasinggegenstände mit einem geringen Wert wurde Gebrauch gemacht. Der Konzern Deutsche Real Estate AG mietet im Wesentlichen Büroräume und Hardware. Die Verbindlichkeiten werden zum Barwert, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns Deutsche Real Estate AG, zum 1. Januar 2019 bilanziert. Die entsprechenden Nutzungsrechte werden im Zugangszeitpunkt in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt. In der Konzernkapitalflussrechnung werden die Abschreibungen der Nutzungsrechte im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit und die Zins- und Tilgungszahlungen im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben sich durch die Erst- anwendung von IFRS 16 nicht.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bilanzierung im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Die Auf- stellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit den IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewer- tung.

Der Immobilienbestand wurde zum 30. Juni 2019 neu be- wertet. Hierbei wurden grundsätzlich die gleichen Bilan- zierungs- und Bewertungsmethoden wie zum 31. Dezem- ber 2018 verwendet.

Durch die den Schätzungen und Annahmen innewoh- nenden Unsicherheiten könnten Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen können.

Neue Standards und Interpretationen, welche erst ab dem 1. Januar 2020 und in den darauffolgenden Jahren ver- pflichtend anzuwenden sind, werden nicht frühzeitig an- gewendet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf T€ 14.854 (1. Halbjahr 2018: T€ 14.618) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 11.882 (1. Halbjahr 2018: T€ 11.618) und Mietnebenkosten mit T€ 2.972 (1. Halbjahr 2018: T€ 3.000).

ERGEBNIS AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den zum Bilanzstichtag erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert

ergab sich ein Ergebnis von T€ 21.164 (1. Halbjahr 2018: T€ 49.982). Es setzt sich zusammen aus Erträgen in Höhe von T€ 23.721 (1. Halbjahr 2018: T€ 50.672) sowie Aufwendungen in Höhe von T€ 2.557 (1. Halbjahr 2018: T€ 690). Die Anpas- sungen resultieren maßgeblich aus höheren Zeitwerten für Immobilien in Berlin.

PERSONALAUFWAND

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gesamtergebnisrech- nung sind die Personalaufwendungen enthalten.

in T€	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Löhne und Gehälter	1.239	1.239
Sozialabgaben	204	200
Gesamt	1.443	1.439

FINANZERGEBNIS

Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf Einmaleffekte im Vorjahreszeitraum aus der Umfinanzierung sowie aus der Rückführung von Darle- hen zurückzuführen.

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 2 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2018: Steueraufwand T€ 3) und mit T€ 3.885 latente Steuern (1. Halbjahr 2018: latente Steuern T€ 8.073).

ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der Deutsche Real Estate AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durch- schnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien wäh- rend des Halbjahres.

	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	23.918	42.767
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,16	2,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,16	2,08

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 30. Juni 2019 grundsätzlich auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2019
Stand 01.01.	592.650
Zugänge	3.276
Abgänge	0
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	21.164
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-225.000
Stand 30.06.	392.090

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2019 getätigte Investitionen. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft die Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße für die im Juni 2019 ein Kaufvertrag abgeschlossen worden ist. Die Bewertung erfolgte zum vereinbarten Kaufpreis.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2018: ein) verbundenes Unternehmen ausgewiesen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen worden ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-Äquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Zum 30. Juni 2019 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 176 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen die Immobilie Berlin, Carrée Seestraße. Die Bewertung erfolgte zum vereinbarten Kaufpreis.

Pensionsrückstellungen

Aus Gründen der Wesentlichkeit wurde auf die Bewertung der Pensionsverpflichtungen zum Bilanzstichtag verzichtet.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten **Finanzinstrumenten** im Sinne der Kategorien IFRS 9 zusammen.

30.06.2019 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 30.06.2019	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.159	-	3.159	3.159
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	FAAC	952	952	-	952
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	958	958	-	958
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	6.118	6.118	-	6.118
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	161.656	161.656	-	168.635
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	35.989	35.989	-	35.989
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	672	672	-	672
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	567	567	-	567

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2018 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 31.12.2018	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.159	-	3.159	3.159
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	FAAC	562	562	-	562
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	569	569	-	569
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	8.056	8.056	-	8.056
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	196.970	196.970	-	199.374
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	4.135	4.135	-	4.135
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	717	717	-	717
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	599	599	-	599

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: *Financial Assets at fair value through OCI*

FAAC: *Financial Assets measured at Amortised Cost*

FLAC: *Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

Entsprechend den Regelungen in IFRS 13 stellt der Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. wenn es diesen nicht gibt, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt werden könnte bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der Fair Value soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Fair Value-Hierarchie des IFRS 13 unterscheidet dabei in Abhängigkeit von der Marktnähe der in die Bewertungsverfahren eingehenden Faktoren die folgenden drei absteigenden Stufen:

Stufe 1: Notierte nicht angepasste Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zurückgreifen kann.

Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die unter Stufe 1 aufgeführten Preise, die sich aber direkt als Preis oder von Preisen ableiten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf Preisen auf beobachtbaren Märkten beruhen, wie beispielsweise die Ermittlung des Wertes durch Diskontierung von Zahlungsströmen.

Sofern mehrere Bewertungsparameter für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Bewertungsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Vermögenswerte, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

30.06.2019 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	392.090	0	0	392.090
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.159	0	0	3.159
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	225.000	225.000	0	0

31.12.2018 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	592.650	0	0	592.650
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.159	0	0	3.159

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von € 21,2 Mio. sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset-Deals. Nach Ansicht des Vorstandes ist damit ein Asset-Deal der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt.

Eine Immobilie, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen wird, ist mit dem vereinbarten Kaufpreis bewertet worden.

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt unverändert 7,00 %.

Darüber hinaus werden keine finanziellen Vermögenswerte oder Schulden mit dem Fair Value bewertet.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und -äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten.

Bei den festverzinslichen Darlehen wurde der Fair Value der Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2019 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 1.075 (1. Halbjahr 2018: T€ 788), Erträge aus der Vermietung in Höhe von T€ 94 (1. Halbjahr 2018: T€ 100) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.419 (1. Halbjahr 2018: T€ 2.690).

ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2019 auf 47 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2018: 48 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2019 beträgt T€ 1.443 (1. Halbjahr 2018: T€ 1.439). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, ergeben.

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

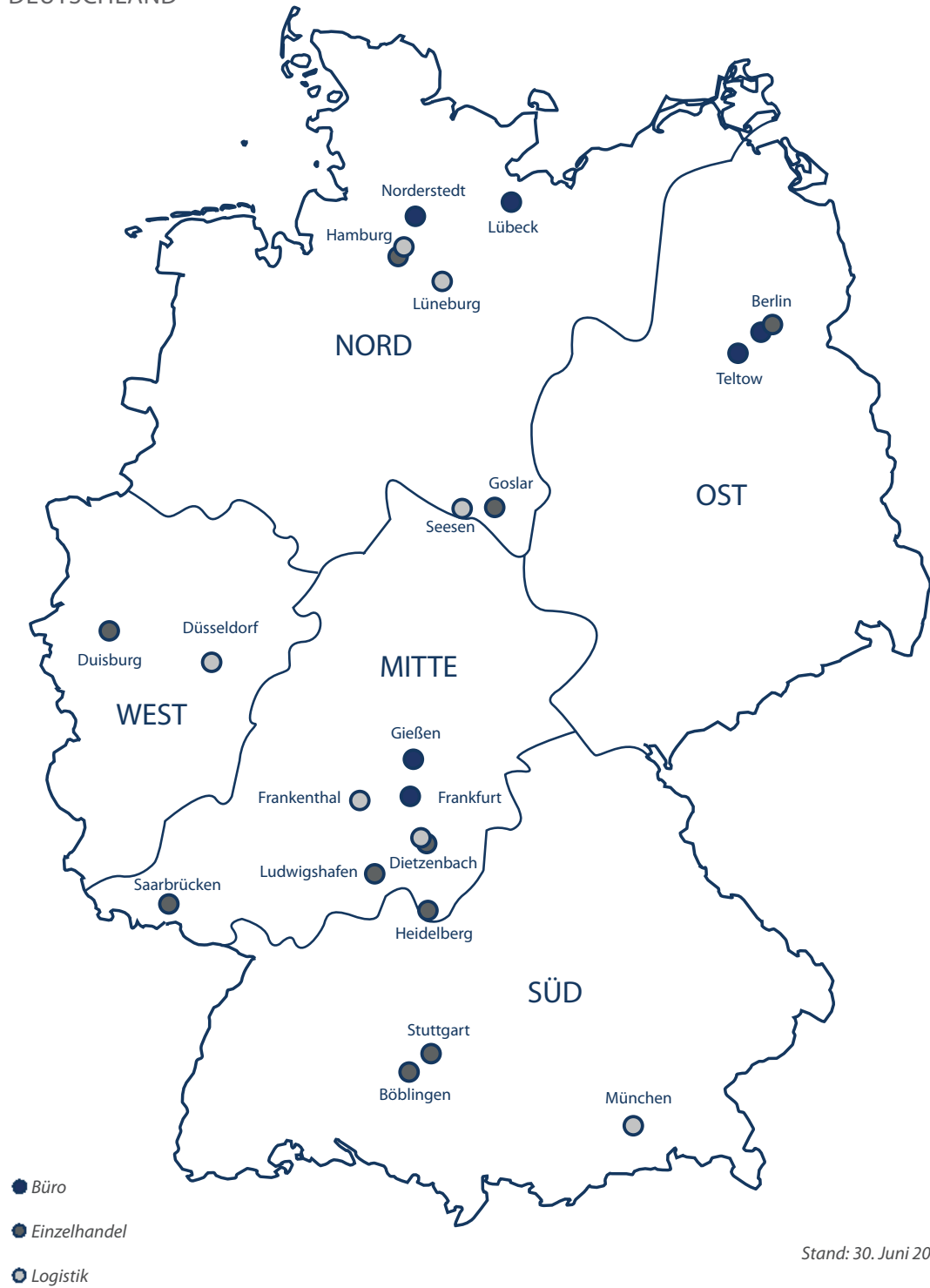
Berlin, 18. September 2019

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

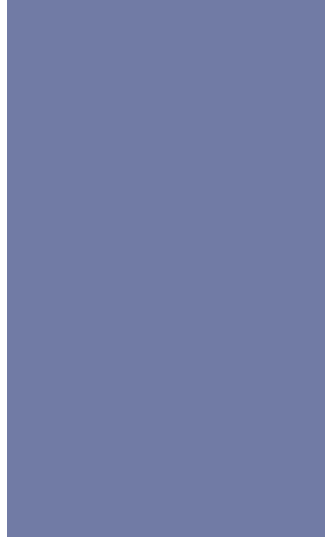
Boaz Rosen
Vorstand

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 30. Juni 2019



DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Oudenarder Straße 16
Aufgang 13
13347 Berlin

www.drestate.de