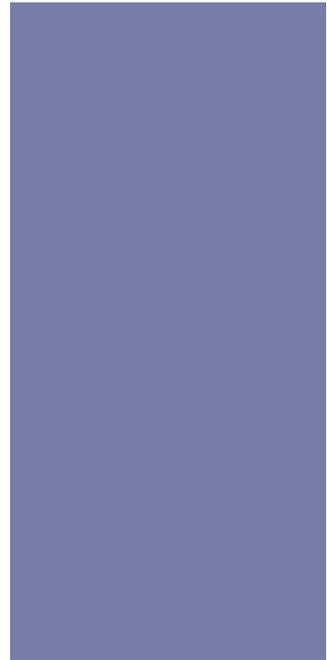
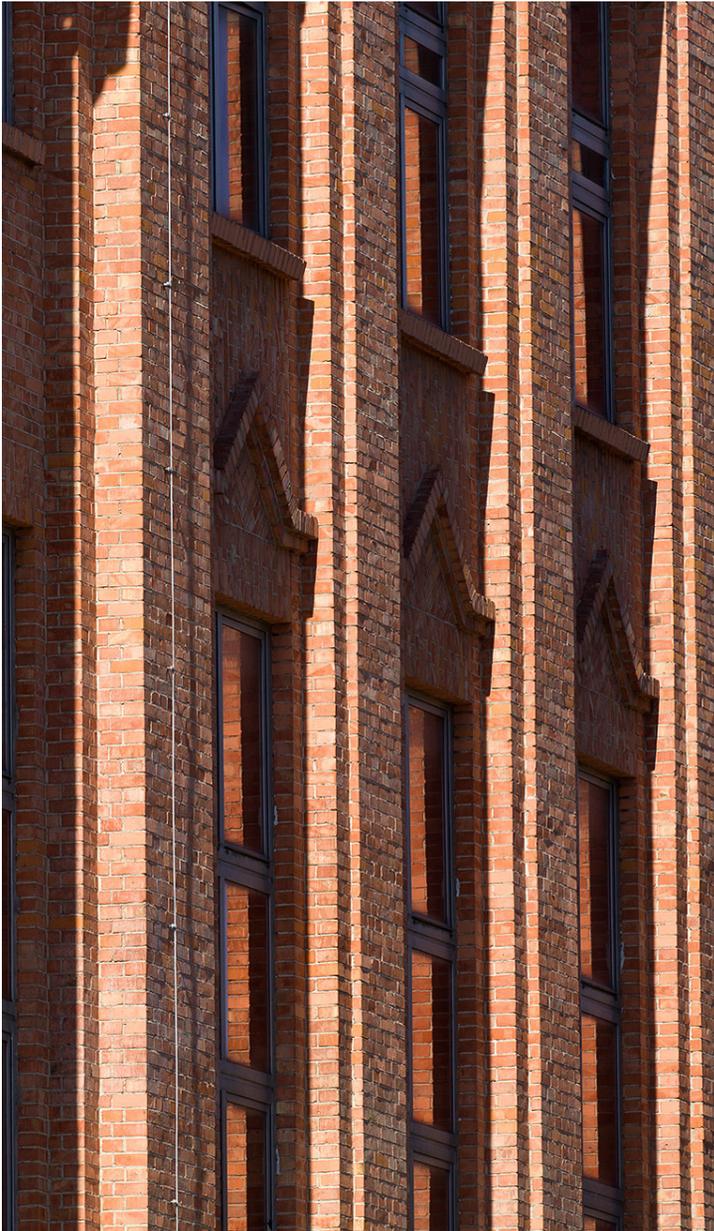


KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2013 (30. Juni 2013)



KONZERN- ZWISCHENBERICHT 2013

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	3	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	3	HAUPTVERSAMMLUNG
	3	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	5	GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS
	6	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE
	7	NACHTRAGSBERICHT
	7	CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
	12	STANDORTÜBERSICHT
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	13	KONZERNBILANZ
	14	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
	15	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	16	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	18	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	23	VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

ZUM 1. HALBJAHR 2013 (30. JUNI 2013)

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung des deutschen Aktienmarktes in 2013 war im ersten Halbjahr durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Die durch die Staatsschuldenkrise ausgelöste lockere Geldpolitik der Zentralbanken führte an den Märkten zunächst zu steigenden Kursen. Die zunehmende Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Geldpolitik belastete jedoch im Jahresverlauf die Aktienmärkte. Der DAX schloss am letzten Handelstag des ersten Halbjahres mit 7.959 Punkten und damit um ca. 4,5 % höher als am Jahresende 2012 (7.612 Punkte). Der für die Aktie der Deutsche Real Estate AG relevantere Aktienindex Composite DAX (abgekürzt CDAX) entwickelte sich ähnlich wie der DAX. Am 30. Juni 2013 schloss er mit 711 Punkten und legte damit gegenüber Ende 2012 (673 Punkte) um ca. 5,6 % zu.

In einem Umfeld, das weiterhin von hohen Schwankungen der Aktienpreise charakterisiert wird, zeigte auch die Aktie der Deutsche Real Estate AG volatile Tendenzen. Der Aktienpreis schwankte in den ersten sechs Monaten des Jahres zwischen € 0,24 (4. Januar 2013) und € 0,73 (15. April 2013). Zum Stichtag 30. Juni 2013 beläuft sich der Kurs auf € 0,35. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2013 mit rund € 7,2 Mio. (Ende Dezember 2012: € 8,2 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 16. Mai 2013 in Berlin statt.

Alle Beschlussvorschläge der Verwaltung fanden eine deutliche Mehrheit und es wurden keine Klagen zur Hauptversammlung 2013 eingereicht.

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wachstum der Weltwirtschaft blieb im ersten Halbjahr 2013 weiterhin verhalten. Wachstumsträger waren vor allem die Volkswirtschaften der Schwellenländer in Asien und Lateinamerika. Die EURO-Zone hat die Rezession im zweiten Quartal 2013 beendet und erstmals seit Quartalen wieder ein positives Wirtschaftswachstum von 0,3 % erreicht. In Deutschland hat sich das Wirtschaftswachstum gegenüber dem ersten Quartal 2013 – auch aufgrund von Nachholeffekten wegen des lang anhaltenden Winters – ebenfalls deutlich beschleunigt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP), preis-, saison- und kalenderbereinigt, liegt nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mit einem Anstieg um 0,7 % verglichen mit dem Vorquartal deutlich über dem Durchschnitt der EURO-Zone. Für den weiteren Jahresverlauf ist jedoch noch nicht absehbar, ob die wirtschaftliche Erholung in der EURO-Zone weiter anhält.

Das Wirtschaftswachstum im 1. Halbjahr 2013 führte zu einer stabilen Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Deutschland, die Werte des ersten Halbjahres 2012 wurden teilweise übertroffen.

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen im Bereich gewerblich genutzter Immobilien schwächte sich nach ersten Berechnungen von Jones Lang LaSalle im zweiten Quartal 2013 mit € 6,0 Mrd. nach € 7,1 Mrd. im ersten Quartal leicht ab. Bis zur Jahresmitte summierte sich das Transaktionsvolumen damit auf insgesamt € 13,1 Mrd. und lag damit um ca. 37 % über dem entsprechenden Vorjahresvolumen von € 9,5 Mrd.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Berichtsjahres dominierten weiterhin die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart die Markttransaktionen. Mit € 8,0 Mrd. wurde mehr als die Hälfte (61 %) in diese Märkte investiert (Einzeltransaktionen und Portfolios) und das entsprechende Vorjahresergebnis von € 5,3 Mrd. weit übertroffen. Spitzenreiter war Frankfurt am Main mit einem Transaktionsvolumen von € 1,8 Mrd. (+108 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum), gefolgt von Berlin mit knapp € 1,6 Mrd. (+53 %) und München mit € 1,5 Mrd. (-8 %).

Wie im Vorjahreszeitraum stellen Büroimmobilien mit 43 % (Vorjahreszeitraum 45 %) des Transaktionsvolumens die bevorzugte Anlageform dar; darüber hinaus wurden 29 % (30 %) in Einzelhandelsimmobilien, 10 % (7 %) in gemischt genutzte Immobilien, 8 % (9 %) in Logistik-/Industrieobjekte und 10 % (9 %) in Hotels, Grundstücke und sogenannte Spezialimmobilien investiert. Der Anteil der ausländischen Investoren hat sich im ersten Halbjahr 2013 mit ca. 30 % gegenüber dem Jahr 2012 leicht vermindert.

Die Spitzenrenditen in den großen Immobilienhochburgen sind in den 1a-Lagen im ersten Halbjahr 2013 gegenüber Ende 2012 weitestgehend stabil geblieben.

Vermietungsmarkt

Im ersten Halbjahr 2013 hat sich die Nachfrage im Bereich des deutschen Büovermietungsmarktes leicht abgeschwächt. Der kumulierte Büroflächenumsatz der sieben Büroimmobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Stuttgart (inklusive Eigennutzer) verminderte sich von 1,53 Mio. m² in den ersten sechs Monaten 2012 um rund 11 % auf 1,36 Mio. m² im Vergleichszeitraum 2013.

Insbesondere durch ein geringes Neubauvolumen verminderte sich die Leerstandsquote für die oben genannten Immobilienhochburgen gemäß Jones Lang LaSalle gegenüber dem Stand Ende 2012 im ersten Halbjahr 2013 weiter.

Durch den abnehmenden Leerstand sind die Spitzenmieten teilweise weiter gestiegen:

Spitzenmieten (pro Monat in €/ m ²)	Monatsmiete 1. Halbjahr 2013	Monatsmiete 1. Halbjahr 2012
Düsseldorf	27,50	25,00
Frankfurt am Main	34,00	33,00
Hamburg	24,00	24,00
München	31,00	30,00
Berlin	22,00	22,00
Stuttgart	18,50	18,50
Köln	22,00	22,00

Auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt wurden mit 263.000 m² nahezu gleichviel umgesetzt wie im ersten Halbjahr 2012 (268.000 m²). Im Markt für Lagerflächen wurde mit 2,6 Mio. m² (1. Halbjahr 2012: 2,3 Mio. m²) Umsatz das zweitbeste Ergebnis für das erste Halbjahr in den letzten 5 Jahren erzielt. Die Steigerung ist allerdings vorwiegend auf Eigennutzer zurückzuführen, die ihr vorhandenes Kapital in eigene Immobilien anlegen. Mieter waren mit Vertragsabschlüssen dagegen zurückhaltender als im Vorjahreszeitraum.

GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS

GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Die Unternehmenspolitik des Konzerns ist auf eine mittel- bis langfristige Wertentwicklung ausgerichtet. Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes werden daher stets auf ihren Ergebnis- oder Cashflow-Beitrag hin untersucht. Die in den letzten Jahren umgesetzte Betreuung der Bestandsobjekte durch eigene Mitarbeiter hat zu einer Verbesserung der Ergebnissituation und damit verbunden auch der Immobilienwerte geführt. Die nachhaltige Entwicklung der Bestandsimmobilien führt unabhängig von kurzfristigen Ausschlägen zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes.

Im Februar 2013 wurde die Refinanzierung des größten Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate AG in einer Gesamtgrößenordnung von € 216 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Im Rahmen der Refinanzierung wurden dabei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von € 56 Mio. herausgelöst und an die Gallia Invest S.a.r.l., eine mit der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, verbundene Gesellschaft, durch das finanzierende Kreditinstitut, die Royal Bank of Scotland, verkauft. Die Darlehen über nun € 160 Mio. und über € 56 Mio. haben eine Laufzeit bis Ende 2017. Die Darlehen über € 56 Mio. sind nachrangig zu bedienen. Ohne die Refinanzierung wäre das Gesamtdarlehenspaket im Oktober 2014 fällig geworden. Durch die bis Oktober 2014 beizubehaltende bisherige Zinssicherung ergibt sich bis zu diesem Zeitpunkt ein erhöhter Zinsaufwand aus der Refinanzierung.

Gegenüber dem Stand am Vorjahresende gab es zum Stichtag 30. Juni 2013 keine Veränderungen im Immobilienbestand der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften. Demnach befanden sich unverändert 33 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 386.967 m² im Bestand. Eine nicht benötigte unbebaute Teilfläche des Grundstücks in Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße, wurde für T€ 430 verkauft. Nutzen- und Lastenwechsel war am 25. Juni 2013. Weiterhin wurde am 14. Mai 2013 ein Kaufvertrag für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück Frankfurt am Main, Zeil 41, mit einem Kaufpreis von € 10,6 Mio. abgeschlossen, so dass zum Halbjahr die Immobilie mit € 10,6 Mio. bewertet wurde. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 16. Juli 2013 erfolgt. Nach diesem Verkauf beträgt die vermietbare Fläche 383.737 m².

Im ersten Halbjahr 2013 verhielten sich die Mieter beim Abschluss von Neuverträgen zurückhaltend. Die Leerstandsquote erhöhte sich – stichtagsbezogen – von 14,4 % Ende 2012 auf 15,2 % Ende Juni 2013. Der Anstieg ist insbesondere auf den Auszug von drei großen Mietern im Objekt Berlin, Carrée Seestraße, zurückzuführen. Für den weiteren Jahresverlauf 2013 rechnen wir mit einer leicht verbesserten Vermietungsquote.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge blieb mit 3,5 Jahren gegenüber Ende 2012 (3,6 Jahre) nahezu konstant.

STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS

Beteiligungsstruktur

Zum 30. Juni 2013 befanden sich 41 (31. Dezember 2012: 41) vollkonsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter/-innen

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtszeitraum unverändert aus einem Mitglied, Herrn Boaz Rosen.

Mit Wirkung zum 21. Januar 2013 wurde Herr Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl gerichtlich zum weiteren Aufsichtsratsmitglied bestellt. Auf der Hauptversammlung 2013 wurde Herr Lehmkuhl bis zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 als Aufsichtsratsmitglied gewählt.

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 2013 sind 45 Mitarbeiter sowie ein Vorstand im Konzern tätig (31. Dezember 2012: 46 Personen).

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

Umsatz, Erträge aus Marktwertveränderungen und sonstige und sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Investment Properties (Mieterlöse und Einnahmen aus Nebenkosten) haben sich mit € 14,6 Mio. gegenüber den ersten sechs Monaten 2012 leicht um € 0,3 Mio. erhöht. Sie setzen sich aus Mieteinnahmen in Höhe von € 11,7 Mio. (Vorjahreszeitraum € 11,5 Mio.) sowie Einnahmen aus Nebenkosten in Höhe von € 2,9 Mio. (Vorjahreszeitraum € 2,8 Mio.) zusammen.

Erträge aus realisierten Marktwertveränderungen betreffen die veräußerte Teilfläche in Böblingen. Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Vorjahresvergleich um € 1,3 Mio. auf nunmehr € 2,8 Mio. Ursächlich waren hierfür insbesondere mit rund € 1,5 Mio. angestiegene Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Erträge aus unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die Veräußerung des Objekts Frankfurt Zeil, da die Immobilie zum 30. Juni mit ihrem im Juli 2013 gezahlten Verkaufspreis bewertet wurde.

Aufwandsseite und Ergebnis

Die Bewirtschaftungskosten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit € 4,0 Mio. um € 0,3 Mio. gestiegen. Die Veränderung ist insbesondere auf eine Erhöhung der umlagefähigen Aufwendungen für die Medienversorgung zurückzuführen.

Die Verwaltungskosten sind mit € 2,0 Mio. konstant geblieben; einem leichten Anstieg der Personalkosten von € 0,1 Mio. im ersten Halbjahr 2013 auf nunmehr € 1,2 Mio. standen entsprechende Reduzierungen der Beratungs- sowie der Bürokosten gegenüber.

Gleichzeitig verminderten sich die sonstigen Aufwendungen von € 0,5 Mio. im ersten Halbjahr 2012 auf € 0,4 Mio. Grund hierfür sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,2 Mio. verminderte Zuführungen zu Rückstellungen; im Gegenzug haben sich die Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen leicht um € 0,1 Mio. erhöht.

Unter den Aufwendungen aus unrealisierten Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties werden nachträgliche Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen zum Stichtag keine entsprechende Werterhöhung nachgewiesen werden kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum 30. Juni keine externe Begutachtung der Immobilien vorgenommen wird.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 1,7 Mio. auf nunmehr € -9,7 Mio. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Zinsaufwendungen aufgrund der erfolgten Refinanzierung des größten Immobilienportfolios sowie Einmaleffekte aus der erfolgten Refinanzierung. Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf € -0,1 Mio. nach € 0,8 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist mit € 341,0 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2012 nahezu unverändert geblieben. Der Bilanzansatz der Investment Properties erhöhte sich dabei gegenüber dem Jahresende 2012 um € 0,9 Mio. auf nunmehr € 327,7 Mio. Gleichzeitig reduzierte sich das kurzfristige Vermögen um € 1,0 Mio. auf € 9,0 Mio. Ende Juni 2013. Die Zahlungsmittelbestände und -äquivalente haben sich dabei um € 0,5 Mio. auf € 2,2 Mio. zum 30. Juni 2013 vermindert.

Auf der Passivseite reduzierte sich die negative Zeitbewertungsrücklage von € -16,8 Mio. Ende 2012 auf € -11,6 Mio. Hier wirken sich ergebnisneutrale Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente aus, die aufgrund der Veränderung des aktuellen 3-Monats-Euribors zum Bewertungszeitpunkt notwendig waren. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren für sie zum 30. Juni 2013 negative Fair Values in Höhe von € 12,1 Mio. (31. Dezember 2012: € 17,7 Mio.) zu bilanzieren.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um € 5,1 Mio. auf € 32,6 Mio. aufgrund des Periodenergebnisses sowie der Anpassungen in der Zeitbewertungsrücklage. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 8,1 % Ende 2012 auf 9,5 % zum 30. Juni 2013.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 von € 296,0 Mio. auf € 257,6 Mio. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch die Umgliede-

rungen von Bankkrediten in das kurzfristige Fremdkapital aufgrund der kürzeren vertraglichen Restlaufzeit sowie wegen der geplanten Sondertilgungen nach den erfolgten Grundstücksverkäufen begründet. Des Weiteren haben sich die Fair Values für die Derivate von € 17,7 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf € 12,1 Mio. Ende Juni 2013 vermindert. Die Finanzschulden reduzierten sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 leicht von € 278,9 Mio. auf nunmehr € 278,4 Mio.

In Folge dessen erhöhte sich das kurzfristige Fremdkapital von € 17,7 Mio. Ende 2012 auf € 50,9 Mio.

Das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties (sogenanntes Loan-to-Value Ratio) hat sich zum 30. Juni 2013 leicht auf 85,0 % (31. Dezember 2012: 85,3 %) verbessert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit konnte im ersten Halbjahr 2013 um € 0,5 Mio. gegenüber dem Vergleichszeitraum 2012 auf nunmehr € 2,1 Mio. gesteigert werden. Im Investitionsbereich führten Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien zu einem negativen Cashflow von insgesamt € -0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum € -0,9 Mio.). Im Finanzierungsbereich bestimmten insbesondere die Tilgungen der Finanzschulden den negativen Cashflow von € - 2,1 Mio. (Vorjahreszeitraum € - 3,0 Mio.).

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Das operative Ergebnis vor Zinsen, Einmaleffekten, Fair Value-Anpassungen und Steuern beläuft sich mit € 9,2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern war mit € -0,1 Mio. nach € 0,2 Mio. im Vorjahreszeitraum leicht rückläufig. Die Vermietungsquote verminderte sich stichtagsbezogen leicht von 85,6 % Ende 2012 auf 84,8 % Ende Juni 2013.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verbesserte sich weiter von € 1,6 Mio. im ersten Halbjahr 2012 auf € 2,1 Mio. im gleichen Zeitraum 2013. Der Gesamtcashflow ist jedoch aufgrund von Investitionen und der Rückführung der Finanzschulden weiter mit € 0,6 Mio. negativ.

NACHTRAGSBERICHT

Am 16. Juli 2013 fand der Nutzen- und Lastenwechsel für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück in Frankfurt am Main, Zeil 41, auf den Käufer statt. Die Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf dieses Grundstückes sowie der unbebauten Teilfläche in Böblingen wurden für Rückzahlungen des Darlehens bei der Royal Bank of Scotland in Höhe von € 7,7 Mio. sowie des Darlehens bei der Gallia Invest S.a.r.l. in Höhe von € 2,6 Mio. verwendet. Die Rückzahlungen werden die Zinsbelastung in Zukunft entsprechend reduzieren.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem sowie die Chancen und Risiken für das Geschäft sind in dem Lagebericht zum Konzernabschluss 2012 ausführlich beschrieben. Wir verweisen auf die dort gemachten Ausführungen. Die wesentlichen Chancen und Risiken sowie Veränderungen seit Aufstellung des Konzernabschlusses 2012 sind im Folgenden dargestellt:

MARKTRISIKO

Mit der Neuausrichtung des Immobilienmanagements in den letzten Jahren wurde der Kontakt zu den Objekten und Mietern verstärkt. Die Gesellschaft tritt dem allgemeinen Leerstandsrisiko durch verstärkte Vermietungsaktivitäten entgegen. Dennoch sind in einzelnen Objekten durch Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern höhere Leerstandsquoten entstanden. Ungeachtet dessen wird im Falle auslaufender sowie bei gefährdeten Mietverträgen schnell reagiert, mit Bestandsmietern werden zeitnah Vertragsverhandlungen aufgenommen bzw. Mietinteressenten durch ein verstärktes und aktives Marketing geworben. Die Leerstandsquote hat sich stichtagsbezogen Ende Juni 2013 gegenüber Ende 2012 von 14,4 % auf 15,2 % erhöht. Der Anstieg ist insbesondere auf den Auszug von drei großen Mietern im Objekt Berlin, Carrée Seestraße zurückzuführen. Für den weiteren Jahresverlauf 2013 rechnen wir mit einer rückläufigen Leerstandsquote.

FINANZIERUNGSRISIKEN IM IMMOBILIENBESTAND

Zinsänderungsrisiko

Wesentliche Zinsänderungen könnten die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage beeinträchtigen. Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt der Deutsche Real Estate AG Konzern grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen. Die Vereinbarungen sehen zurzeit eine maximale Verzinsung zwischen 6,3 % p.a. und 9,3 % p.a. vor. Die (zeitlich befristeten) Erhöhungen der Zinssätze im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios und aus den bisherigen bis Ende Oktober 2014 abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften. Ab Oktober 2014 werden die vorgenannten Zinssätze aufgrund im Rahmen der Refinanzierung neu abgeschlossener Zinssicherungsgeschäfte für den Zeitraum von Oktober 2014 bis Ende 2017 deutlich sinken. Von fallenden Zinsen profitiert der Konzern nur bis zu den durch die entsprechenden Swaps definierten Zinsuntergrenzen.

Zum 30. Juni 2013 waren Immobiliendarlehen über € 231,3 Mio. (Grundgeschäft) mit entsprechenden Zinssicherungsgeschäften abgesichert. Weitere unter den Finanzschulden ausgewiesene Darlehen in Höhe von € 43,7 Mio. werden zum Bilanzstichtag zu einem festen Zinssatz und Darlehen in Höhe € 16,9 Mio. zu einem variablen Zinssatz verzinst.

Aufgrund des Zeitablaufs und der erwarteten Zinsentwicklung haben sich im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 positive Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente ergeben. Die sich am Bilanzstichtag verminderte negative Zeitbewertungsrücklage führte in der Konzernbilanz zu einer Erhöhung des Eigenkapitals. Unabhängig von der Entwicklung der Zinserwartungen ist auf der Finanzierungsseite der ursprünglich angestrebte Zweck einer Absicherung der Zinsen nach wie vor erreicht, da die effektive Zinsbelastung in der Gesamtergebnisrechnung nur in der ursprünglich gewollten Bandbreite anfällt. Zur Aufrechterhaltung der Effektivität der Zinssicherung wird der Sicherungsumfang dem veränderten Grundgeschäft angepasst. Für die Planbarkeit des operativen Geschäftes beabsichtigt die Deutsche Real Estate AG in der Zukunft auch weiterhin, Zinssicherungsgeschäfte vorzunehmen.

Unabhängig von der Entwicklung der Zinserwartungen werden die in der Zeitbewertungsrücklage ausgewiesenen negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sich über die Laufzeit der entsprechenden Zinssicherungsverträge bis auf Null reduzieren.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrollen begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und drohende Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

Liquiditätsrisiken bestehen durch Einmaleffekte aus der Vergangenheit, die im Konzernabschluss passiviert sind, wie beispielsweise Zahlungen von Grunderwerbsteuern oder für die notwendige Dekontamination eines Grundstückes.

Durch die im Februar 2013 erfolgte Refinanzierung des größten Immobilienportfolios wurde die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 verlängert und damit die Planungssicherheit für den Konzern erhöht. Ohne die Refinanzierung wäre das Gesamtdarlehenspaket in Höhe von € 216 Mio. im Oktober 2014 fällig geworden. Allerdings ergibt sich durch die bis Oktober 2014 beizubehaltende Zinssicherung ein bis zu diesem Zeitpunkt erhöhter Zinsaufwand. Die zu erbringende Tilgungsleistungen haben sich jedoch im Vergleich zum ursprünglichen Vertrag für den gleichen Zeitraum reduziert.

Das Darlehen für das Objekt Frankfurt am Main, Rahmhofstraße hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2014. Zurzeit werden mit anderen Banken Gespräche über eine Refinanzierung geführt. Falls das finanzierende Kreditinstitut in der Zukunft einer weiteren Prolongation nicht zustimmen sollte oder die Refinanzierungsbemühungen erfolglos bleiben, könnte der Darlehensnehmer verpflichtet sein, das Darlehen zurückzuzahlen. Wenn er dazu nicht in der Lage sein sollte, hat das Kreditinstitut zwar Zugriff auf die besicherte Immobilie und auf zusätzlich bestellte Sicherheiten, jedoch nicht auf die übrigen Immobilien des Konzerns (Darlehen ohne Rückgriffsmöglichkeit).

Für den Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG besteht an dieser Stelle die Gefahr, den Beteiligungsansatz

und Forderungen wertberichtigen zu müssen, falls der Darlehensgeber es vorzieht, anstatt einer weiteren Prolongation sein Recht auf die besicherte Immobilie auszuüben. Das Ergebnis und damit das Eigenkapital wären in einem solchen Fall betroffen.

Die bestehenden Kreditverträge verpflichten den Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Zielgrößen (Financial Covenants), unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Ende Juni 2013 wurden alle Financial Covenants erfüllt.

Das Risikocontrolling des Konzerns ist auf die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Zielgrößen ausgerichtet, um sonst notwendige zusätzliche Sicherheiten oder Kündigungen von Darlehen zu vermeiden. Bei einer Veräußerung der finanzierten Objekte besteht aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen den Rückzahlungsbeträgen und den durchaus volatilen Marktwerten der Immobilien (sog. Loan-to-Value-Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügend freie Liquidität aus den Objektveräußerungen zu erzielen.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit konnte im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 weiter verbessert werden, jedoch ergab sich weiterhin unter Berücksichtigung des negativen Cashflows aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit eine Verminderung der liquiden Mittel. Trotz der erfolgreichen Refinanzierung wird die Liquiditätslage in den Jahren 2013 und 2014 angespannt bleiben. Es ist für den Konzern mittelfristig notwendig, zumindest einen ausgeglichenen Cashflow zu erzielen. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es dabei erforderlich sein, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern bzw. alternative Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Die Gesellschaft rechnet nach neuesten Schätzungen für die Dekontaminierung eines Grundstücks mit Kosten von mindestens € 3,0 Mio. Zurzeit geht die Gesellschaft davon aus, dass die Finanzierung durch Gewährung eines entsprechenden Darlehens erfolgen kann. Sollte dies nicht der Fall sein, ergibt sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in dieser Höhe.

Vorfälligkeitsentschädigungen

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventualansprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2014 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die Vertragsparteien haben mit Datum vom 19. August 2013 eine weitere Verlängerung der Frist bis zum Ablauf des 31. Januar 2016 vereinbart.

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung eine entsprechende Auswirkung auf das Konzernergebnis vor Steuern. Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen schätzt der Vorstand das Risiko, dass die Vorfälligkeitsentschädigung entstehen wird, zurzeit als gering ein.

Finanzierungsstrukturrisiko

Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich Ende Juni 2013 auf 9,5 % nach 8,1 % Ende 2012 verbessert. Belastend wirkt sich nach wie vor noch die negative Zeitbewertungsrücklage für die negativen Fair Values der derivativen Finanzinstrumente aus. Die Gesellschaft erwartet eine Verminderung der negativen Zeitbewertungsrücklage in der Zukunft, da die Fair Values eines Teils der abgeschlossenen derivativen Finanzinstrumente sich, selbst bei längerfristig niedrigen Zinsen, durch Zeitablauf auf Null reduzieren werden. Die Immobilienmarktwerte sollten sich durch die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote und der Mieterlöse positiv entwickeln. Aufgrund dieser angestrebten Entwicklungen erwartet die Gesellschaft eine sich weiter verbessernde Eigenkapitalquote.

BEWERTUNGSRISIKEN

Der Marktwert des Immobilienvermögens wurde in den vergangenen Jahren von unabhängigen Immobiliengewertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden.

Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann im Konzern das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital deutlich reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem weiteren Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen und damit ggf. auch ein Absinken des Eigenkapitals im Einzelabschluss unter 50 % des Grundkapitals bewirken. Gleichzeitig würde eine notwendige Abwertung der Immobilienwerte ggf. zu einer Verletzung der in den Kreditverträgen vereinbarten Financial Covenants führen. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechtes durch das finanzierende Kreditinstitut die Folge. Entscheiden sich die Kreditinstitute, dieses auszuüben, könnte dies zu einer Gefährdung des Unternehmens und des Konzerns führen. Für das größte vom Konzern gehaltene Immobilienportfolio, dessen Refinanzierung im Februar 2013 erfolgreich abgeschlossen wurde, besteht diese Gefahr bis April 2015 nicht mehr, da mit der Verlängerung des Darlehens die Prüfung dieser Kennzahl bis zu diesem Zeitpunkt ausgesetzt ist.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich im Geschäftsjahr 2013 die Situation am Immobilienmarkt nicht wesentlich verschlechtert und sich daher auch die Immobilienwerte insgesamt nicht negativ verändern werden, so dass sich kein wesentlicher Abwertungsbedarf ergibt. Ein negativer Einfluss könnte sich für die Bewertung der Immobilien aus dem ggf. wieder steigenden Zinsniveau ergeben. Grundsätzlich geht der Konzern jedoch langfristig von steigenden Immobilienwerten aus.

RISIKEN AUF OBJEKTEBENE

Mietausfall-/Vermietungsrisiken

Entsprechend der Art der Objekte und der Situation des Teilmarktes werden in der Regel langfristige Mietverträge angestrebt. Zurzeit gestaltet es sich aufgrund der Marktlage jedoch teilweise als schwierig, langfristige Mietverträge bei Neuvermietungen abzuschließen.

Im ersten Halbjahr 2013 ist die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 85,6 % zum Ende des Jahres 2012 auf 84,8 % Ende Juni 2013 leicht zurück gegangen. Für den weiteren Jahresverlauf geht der Konzern davon aus, dass sich die Vermietungsquote wieder verbessern wird.

Gelingt eine Neuvermietung nicht zeitnah, kann sich dies negativ auf die Mieteinnahmen auswirken, die das Immobilienportfolio in künftigen Berichtsperioden realisiert.

RECHTLICHE RISIKEN

Prozessrisiken

Die Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes Forderungen geltend machen oder Klagen gegen die Gesellschaft anstrengen. Zur Vermeidung oder Risikoreduzierung werden die wesentlichen Unternehmensaktivitäten sorgfältig intern oder – soweit notwendig – durch externe Anwälte überprüft. Zum Abschlussstichtag ist eine Reihe von Klagen gegen die Gesellschaften der Gruppe anhängig. Die Gesellschaft hat – soweit notwendig – Rückstellungen in angemessenem Umfang gebildet und schätzt darüber hinaus das Risiko sowie die finanziellen Auswirkungen aus diesen Klagen zurzeit als gering ein.

Hinsichtlich des von Seiten eines Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin eingereichten Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten Schadenssumme von € 4,0 Mio. geht die Gesellschaft von einem geringen Risiko aus, da nach Einschätzungen des Vorstands die vertraglichen Gewährleistungsansprüche zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren. Diese Auffassung wurde in einem Teilverfahren auch in erster Instanz durch das Gericht bestätigt.

Für den Fall, dass der Kläger in weiteren Verfahren obsiegen sollte, wäre die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG wesentlich beeinträchtigt. Zurzeit sind zwei gerichtlich bestellte Sachverständige weiterhin mit der Erstellung von Gutachten betraut.

CHANCENBERICHT

Prognoseumfeld

Die EURO-Zone hat im II. Quartal 2013 die Rezession zunächst beendet. Allerdings verläuft die Entwicklung innerhalb der EURO-Zone immer noch sehr unterschiedlich. Deutschland ist aufgrund der Exportorientierung und des steigenden privaten Konsums bisher relativ unbeschadet aus der Krise gekommen. Ein Wiederaufflammen der EURO-Krise könnte jedoch auch negative Auswirkungen auf die Konjunkturentwicklung in Deutschland haben.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland ist stabil. Die Entwicklung der Investmentmärkte könnte jedoch durch eine restriktivere Geldpolitik der Zentralbanken belastet werden.

In den Vermietungsmärkten sind die Leerstandsquoten im ersten Halbjahr 2013 weiter rückläufig. Gleichzeitig steigen die Miethöhen an den meisten der sieben Immobilienhochburgen weiter an. Nach wie vor sind nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte nur sehr schwer zu vermarkten.

Ausblick

Die Deutsche Real Estate AG verfolgt nach wie vor primär folgende Ziele: Verbesserung des operativen Ergebnisses und des Cashflows sowie die langfristig ausgerichtete Wertsteigerung der von ihr gehaltenen Immobilien.

Der Vorstand betrachtet allerdings nicht nur die derzeitige konjunkturelle Situation, sondern eine mittel- und langfristige Perspektive. Es ist dabei Priorität des Vorstandes, den bestehenden Leerstand mittelfristig zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2013 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Fair Value-Anpassungen, Einmaleffekten und Steuern in Höhe des Jahres

2012. Bei den Immobilienmarktwerten sind wesentliche Bewegungen derzeit nicht zu erwarten.

Trotz der erfolgreichen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios und der damit deutlich verbesserten Planungssicherheit des Konzerns wird die Liquiditätssituation in der nächsten Zeit weiter angespannt sein. Die Liquiditätszuflüsse aus der im Jahr 2013 erfolgten Veräußerung von Immobilien wurden zur Rückführung der Finanzschulden verwendet. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es erforderlich werden, weitere Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern oder andere Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

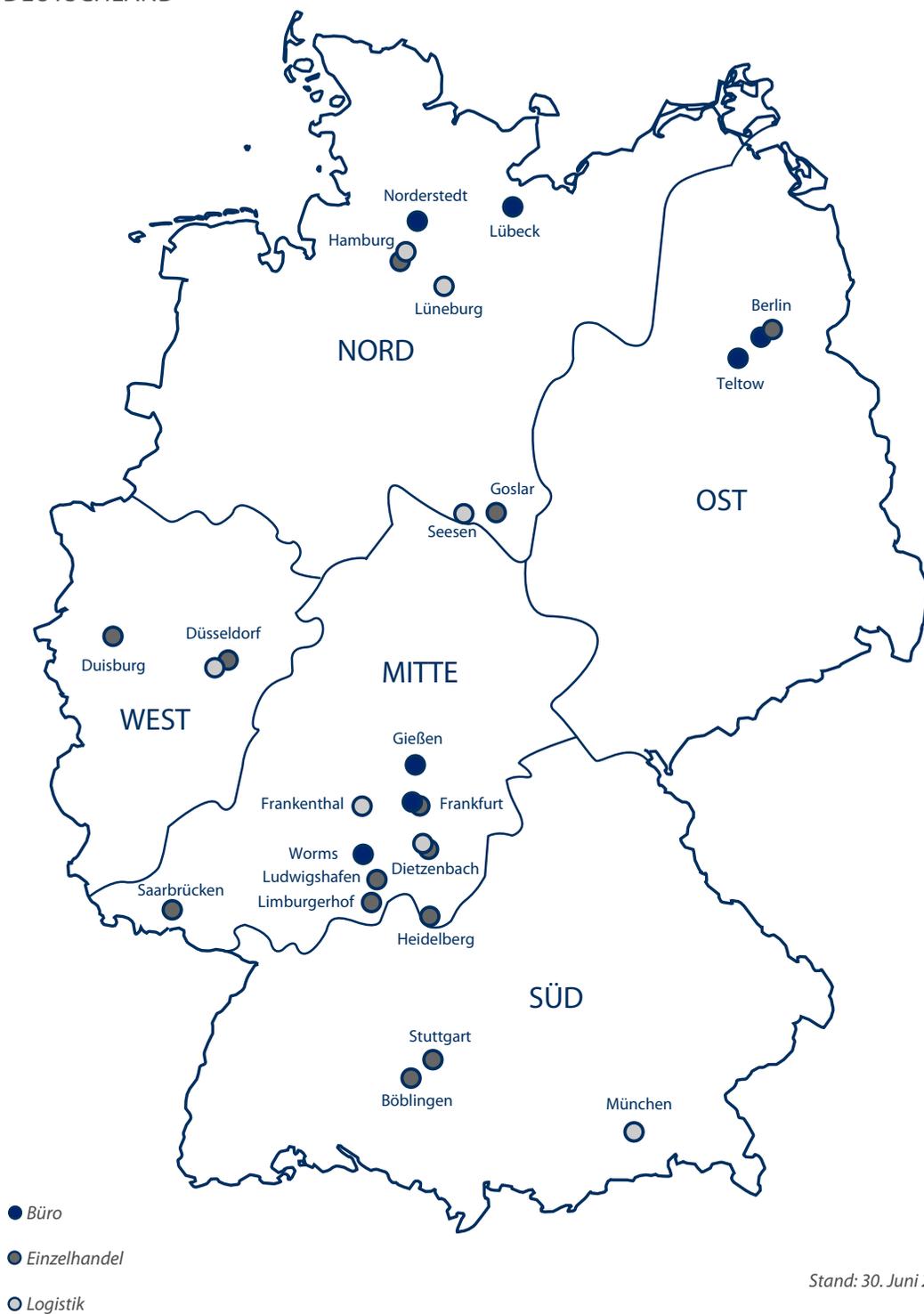
Die Staatsschuldenkrise in der EURO-Zone ist noch nicht endgültig gelöst. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im zweiten Halbjahr 2013 und damit die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind zurzeit nur schwer vorherzusehen.

Berlin, 26. August 2013

Boaz Rosen
Vorstand

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 30. Juni 2013

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2013 (UNGEPRÜFT)

Aktiva in T€	30.06.2013	31.12.2012 (angepasst)	01.01.2012
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Immaterielle Vermögenswerte	30	48	78
Investment Properties	327.651	326.805	322.181
Übriges Sachanlagevermögen	115	138	195
Finanzanlagevermögen	2.657	2.627	2.664
Latente Steuern	745	857	926
Übrige langfristige Vermögenswerte	883	772	854
	332.081	331.247	326.898
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.064	1.077	1.055
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	6	401	215
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	5.661	5.826	7.554
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.226	2.716	3.799
	8.957	10.020	12.623
	341.038	341.267	339.521
Passiva in T€			
	30.06.2013	31.12.2012 (angepasst)	01.01.2012
EIGENKAPITAL			
Grundkapital	20.582	20.582	20.582
Kapitalrücklage	5.961	5.961	5.961
Zeitbewertungsrücklage	- 11.573	- 16.750	-19.593
Gewinnrücklagen	16.900	16.900	16.900
Ergebnisvortrag	657	-5.619	-9.334
Jahresergebnis nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter	-148	6.276	3.715
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	32.379	27.350	18.231
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	177	168	151
	32.556	27.518	18.382
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	239.989	273.808	234.972
Derivative Finanzinstrumente	12.099	17.702	20.753
Latente Steuern	3.692	2.655	1.289
Pensionsrückstellungen	778	802	718
Übrige langfristige Schulden	1.005	1.044	453
	257.563	296.011	258.185
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	38.419	5.089	48.732
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	0	0	1.440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	728	643	818
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	10.131	10.240	10.492
Übrige kurzfristige Schulden	1.641	1.766	1.472
	50.919	17.738	62.954
	341.038	341.267	339.521

Das Vorjahr wurde aufgrund des geänderten IAS 12 angepasst.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2013 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012 (angepasst)
Erträge aus Investment Properties	14.644	14.311
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	430	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.804	1.508
Erträge aus unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	846	0
Summe der betrieblichen Erträge	18.724	15.819
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.993	-3.670
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.007	-1.970
Sonstige Aufwendungen	-368	-516
Aufwendungen aus unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	-2.699	-890
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-9.067	-7.046
Finanzergebnis	-9.732	-8.023
Ergebnis vor Steuern	-75	750
Ertragsteuern	-4	-22
Latente Steuern	-60	-502
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	-139	226
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste nach Steuern	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0
Cashflow-Hedges		
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern	6.278	891
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges	-1.071	-35
Cashflow-Hedges nach Steuern	5.207	856
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen vor Steuern	-30	0
Latente Steuern auf Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	0	0
Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen nach Steuern	-30	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	5.177	856
Gesamtperiodenergebnis	5.038	1.082
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	-148	217
- nicht beherrschende Anteile	9	9
Periodenergebnis	-139	226
Zurechnung des Gesamtperiodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.029	1.072
- nicht beherrschende Anteile	9	10
Übriges Ergebnis nach Steuern	5.038	1.082

Die Darstellung wurde aufgrund des geänderten IAS 1 angepasst.
Das Vorjahr wurde aufgrund des geänderten IAS 12 angepasst.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2013 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01- 30.06.2013	01.01- 30.06.2012 (angepasst)
Konzernüberschuss (+) / Konzernfehlbetrag (-)	- 139	226
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	50	55
Erträge aus dem Verkauf von Investment Properties	- 430	0
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.853	890
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	- 109	- 415
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	60	502
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.281	491
Ertragsteueraufwand	4	22
Zinsaufwendungen	8.351	7.678
Zinserträge	- 38	- 24
Sonstige Veränderungen des Working Capitals	- 1.492	- 76
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	9.391	9.349
Gezahlte Zinsen	- 7.290	- 7.775
Erhaltene Zinsen	25	18
Gezahlte Ertragsteuern/ -steuererstattungen	- 4	22
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.122	1.614
Einzahlungen aus Verkäufen von Investment Properties	440	0
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögensgegenständen	105	38
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	10	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Finanzanlagevermögen	30	0
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögensgegenstände	- 203	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	- 19	- 6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	- 863	- 890
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 60	- 60
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 560	- 918
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	0	200
Einzahlungen des Gesellschafters	73	0
Auszahlung zur Tilgung von Fremdkapital	- 2.193	- 3.170
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.120	- 2.970
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 558	- 2.274
Verwendung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	68	1.985
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	2.716	3.799
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	2.226	3.510

Das Vorjahr wurde aufgrund des geänderten IAS 12 angepasst.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2013 (UNGEPRÜFT)

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Zeitbewertungs- rücklage
Stand am 1. Januar 2012	20.582	5.961	-19.593
Anpassung IAS 12	0	0	128
Umgliederung des Periodenergebnisses	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	728
angepasster Stand am 30. Juni 2012	20.582	5.961	- 18.737
Stand am 1. Januar 2013	20.582	5.961	- 16.863
Anpassung IAS 12	0	0	113
angepasster Stand am 1. Januar 2013	20.582	5.961	- 16.750
Umgliederung des Periodenergebnisses	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	5.177
Stand am 30. Juni 2013	20.582	5.961	- 11.573

Das Vorjahr wurde aufgrund des geänderten IAS 12 angepasst.

Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Periodenergebnis	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
16.900	-9.334	3.715	18.231	151	18.382
0	0	-578	-450	0	-450
0	3.715	-3.715	0	0	0
0	0	795	1.523	9	1.532
16.900	-5.619	217	19.304	160	19.464
16.900	-5.619	7.025	27.986	168	28.154
0	0	-749	-636	0	-636
16.900	-5.619	6.276	27.350	168	27.518
0	6.276	-6.276	0	0	0
0	0	-148	5.029	9	5.038
16.900	657	-148	32.379	177	32.556

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2013

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung 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 Konzernzwischenabschluss ein verkürzter Berichtsumfang gewählt. Der Zwischenabschluss enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2012 entnommen werden.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis ist dabei gegenüber dem 31. Dezember 2012 unverändert geblieben.

Die in den Konzernzwischenabschluss 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

Im Rahmen der Bilanzierung wurden mit unten stehenden Ausnahmen im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Standards oder Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2013 erstmals anzuwenden waren, wurden vollständig angewendet.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit den IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätz-

zungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Durch die den Schätzungen und Annahmen innewohnenden Unsicherheiten könnten Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen können.

ANPASSUNG VORJAHRESZAHLEN

Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund der erfolgten Änderungen in IAS 12 geändert. Darüber hinaus wurde die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung an den geänderten IAS 1 angepasst. Zudem sind gemäß IAS 34.j erstmals bestimmte Angaben zu Finanzinstrumenten und zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte enthalten. Mit erstmaliger Anwendung des IAS 12 rev. besteht die widerlegbare Vermutung der Verwendung desjenigen Steuersatzes, der bei der Veräußerung von Immobilien entsteht. Grundsätzlich besteht das Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG in der Bestandsverwaltung. Die laufende Vermietung erfolgt gewerbesteuerfrei. Die Veräußerung von Immobilien kann unter Umständen eine Gewerbesteuerpflicht auslösen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Deutsche Real Estate AG ihre Immobilien größtenteils in Ein-Objekt-Gesellschaften verwaltet und die Gewerbesteuer unter Nutzung steuerrechtlicher Gestaltungen vermieden werden kann. Unabhängig hiervon hat sich die Gesellschaft entschieden, Gewerbesteuer in die Berechnung der latenten Steuern einzubeziehen, sofern der Verkauf einer Immobilie erwartet werden kann. Folgerichtig wurde der Bilanzansatz im Jahr 2012 angepasst.

Die erstmalige Anwendung des geänderten IAS 12 hatte auf den Konzernabschluss folgende Auswirkungen:

in T€	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Aktive latente Steuern	0	0	0
Passive latente Steuern	389	450	636
Eigenkapital	-389	-450	-636
Zeitbewertungsrücklage	-113	128	113
Steueraufwand	360	-578	-749
Ergebnis je Aktie in €	+0,02	-0,02	-0,04

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 durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Halbjahres.

	30.06.2013	30.06.2012 (angepasst)
Ergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	- 148	217
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	- 0,01	+ 0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	- 0,01	+ 0,01

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Im Rahmen der Refinanzierung wurde ein Darlehen mit einem Valutastand von € 56 Mio. von der Gallia Invest S.a.r.l., Luxemburg, einem verbundenen Unternehmen der Summit-Gruppe von dem bisher finanzierenden Kreditinstitut erworben. Das nachrangig zu bedienende Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2017 und wird mit 5 % zuzüglich Euribor verzinst. Bis zum 30. Juni 2013 sind Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 996 angefallen.

Im zweiten Quartal 2013 wurde mit der Summit Finance Ltd., Guernsey, vereinbart, dass die Zinszahlungen für die Junior Loans bis Ende 2014 ausgesetzt werden und die tilgungsfreie Zeit bis März 2015 verlängert wird. In einem Mietobjekt wurde von einem der Summit-Gruppe nahestehendem Unternehmen eine Teilfläche angemietet.

Darüber hinaus haben sich hinsichtlich der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen gegenüber den zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2013 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 503 (I. Halbjahr 2012: T€ 405), Erträge aus der Vermietung in Höhe von T€ 140 (I. Halbjahr 2012: T€ 2) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.355 (I. Halbjahr 2012: T€ 359).

RÜCKSTELLUNGEN

Für anstehende Kosten zur Dekontaminierung eines verunreinigten Grundstücks hat die zuständige Behörde die in Vorjahren geschätzten Kosten deutlich auf € 3,0 Mio. erhöht. Die angepasste Risikovorsorge wurde in einem ersten Schritt als nachträgliche Anschaffungskosten klassifiziert. Aufgrund einer nicht sicheren mit der Dekontaminierung einhergehenden Werterhöhung wurde die Immobilie wieder auf den ihr am 31. Dezember 2012 beigemessenen beizulegenden Zeitwert abgeschrieben.

NACHTRAGSBERICHT

Wir verweisen auf die im Lagebericht gemachten Angaben.

ANGABEN ZUM FAIR VALUE

Die Prinzipien und Methoden zur Fair Value Bewertung sind gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert. Detaillierte Erläuterungen zu den Bewertungsprinzipien und -methoden finden sich im Geschäftsbericht 2012. Der Fair Value entspricht im Allgemeinen dem Markt- oder Börsenwert. Wenn kein aktiver Markt existiert, wird der Fair Value mittels finanzmathematischer Methoden, zum Beispiel durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme mit dem Marktzinssatz oder die Anwendung anerkannter Optionspreismodelle, ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung der Bilanzposten zu den Klassen von Finanzinstrumenten, aufgeteilt nach den Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente.

ÜBERLEITUNG DER BILANZPOSTEN ZU DEN KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE

zum 30.06.2013 in T€	Zum Fair Value bewertet	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet	
	Buchwert	Buchwert	Fair Value
AKTIVA			
Langfristiges Finanzanlagevermögen			
Ausleihungen und Darlehen		833	833
Beteiligungen	2.082	575	575
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.064	1.064
Übrige kurzfristige Vermögenswerte		5.464	5.464
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2.226	2.226
PASSIVA			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden		239.989	264.571*
Derivative Finanzinstrumente	12.099		
Übrige langfristige Schulden		1.005	1.005
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden		38.419	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		728	728
Übrige kurzfristige Schulden		1.383	1.383

*Fair Value erfasst sowohl die lang- als auch die kurzfristigen Finanzschulden

zum 31.12.2012 in T€	Zum Fair Value bewertet	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet	
	Buchwert	Buchwert	Fair Value
AKTIVA			
Langfristiges Finanzanlagevermögen			
Ausleihungen und Darlehen		727	727
Beteiligungen	2.112	515	515
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.077	1.077
Übrige kurzfristige Vermögenswerte		5.726	5.726
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2.716	2.716
PASSIVA			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden		273.808	265.027*
Derivative Finanzinstrumente	17.702		
Übrige langfristige Schulden		1.044	1.044
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden		5.089	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		643	643
Übrige kurzfristige Schulden		1.472	1.472

*Fair Value erfasst sowohl die lang- als auch die kurzfristigen Finanzschulden

ZUM FAIR VALUE BEWERTETE BILANZPOSTEN

Eine Übersicht der zum Fair Value bewerteten Bilanzposten enthält die folgende Tabelle:

2013 in T€		Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte			
Vermögenswerte	30.06.2013	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3	
Investment Properties	327.651	10.600	0	317.051	
AfS-Beteiligungen	2.082	0	0	2.082	
Schulden					
Derivate	12.099	0	12.099	0	

2012 in T€		Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte			
Vermögenswert	31.12.2012	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3	
Investment Properties	326.805	0	0	326.805	
AfS-Beteiligungen	2.112	30	0	2.082	
Schulden					
Derivate	17.702	0	17.702	0	

Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten, die durch Kapitalisierung (Ebene 3) erwarteter Cashflows ermittelt werden

in T€	2013 AfS-Beteiligungen
31.12.2012	2.082
Käufe	0
Verkäufe	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	0
- davon ergebniswirksam	0
- davon ergebnisneutral	0
Änderung der Bewertungshierarchie	0
30.06.2013	2.082
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen	0

Die Zuordnung der Fair Values in die drei Stufen der Fair Value Hierarchie richtet sich nach der Verfügbarkeit beobachtbarer Marktpreise auf einem aktiven Markt. In Stufe 1 werden Fair Values von Finanzinstrumenten gezeigt, für die ein Marktpreis direkt ermittelt werden kann. Fair Values in Stufe 2, beispielsweise bei Derivaten, werden auf Basis von Marktdaten wie Zinskurven gemäß marktbezogener Bewertungsverfahren ermittelt. Fair Values der Stufe 3 errechnen sich über Bewertungsverfahren, bei denen der Fair Value durch Kapitalisierung erwarteter Cashflows ermittelt werden. Die beizulegenden Zeitwerte von Derivaten werden durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt und stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Stufe 2 dar, da diese Bewertungen Ausgleichszahlungen bei Ablösung des Instruments zum Stichtag aus Sicht der Bank entsprechen. Darüber hinaus werden keine Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte auf Stufe 3 verwendeten Parameter entsprechen denen des Vorjahres. Die Cashflows wurden auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz beträgt 11 %.

**Entwicklung
der Bewertung
der Investment
Properties**

in T€	Gesamt	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Bestand zum 1. Januar 2013	326.805	0	0	326.805
Käufe	0	0	0	
Übrige Zugänge	2.699	0	0	2.699
Verkäufe	-430	0	0	-430
Umgliederungen	0	9.754	0	-9.754
Realisierte Marktwertveränderungen	430	0	0	430
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-1.853	846	0	-2.699
Bestand zum 30. Juni 2013	327.651	10.600	0	317.051

ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2013 auf 45 Mitarbeiter (erstes Halbjahr 2012: 41 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2013 beträgt T€ 1.203 (erstes Halbjahr 2012: T€ 1.093) Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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, 26. August 2013

Deutsche Real Estate AG

Boaz Rosen
Vorstand



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Aufgang 13
13347 Berlin

www.drestate.de