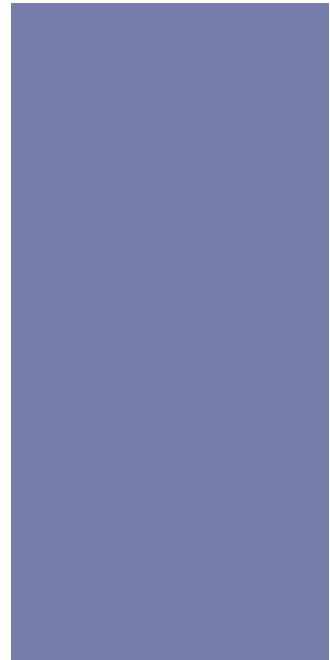


KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2018 (30. Juni 2018)



**KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT
2018**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4	UNTERNEHMEN
	4	KONZERNSTRUKTUR
	4	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	4	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	5	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	VERMÖGENS- UND FINANZLAGE
	9	NACHTRAGSBERICHT
	9	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10	RISIKOBERICHT
	10	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	10	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	10	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	11	KONZERNBILANZ
	12	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	13	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	14	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	16	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	23	VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2018

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 29 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 369.348 m². Weiterhin wurden im ersten Halbjahr 2018 noch 56 Objekte der Summit-Gruppe verwaltet.

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 2018 betrug die Mitarbeiterzahl 49 Personen (31. Dezember 2017: 45 Personen) sowie ein Vorstand.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Die Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen auf 89,5 % Ende Juni 2018. Die vermietbare Fläche wurde dabei um die Flächen, die aufgrund der geplanten Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, für eine Vermietung nicht mehr zur Verfügung stehen sowie um die Flächen der Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, für die im Mai 2018 ein Kaufvertrag unterschrieben worden ist, bereinigt. Für den weiteren Jahresverlauf 2018 ist nach dem derzeitigen Stand von keinen wesentlichen Veränderungen der Vermietungsquote auszugehen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - geringfügig von 3,4 Jahren Ende 2017 auf 3,3 Jahre Mitte 2018 vermindert.

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 Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingsystem 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 2017.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2018 von einer zunehmenden Volatilität geprägt. Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten Ende Juni 2018 um rund 7 % höher als Ende 2017.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG entwickelte sich im ersten Halbjahr 2018 positiv. Der Aktienkurs bewegte sich zwischen € 3,40 Anfang Januar und € 4,10 am 11. Januar 2018 und schloss mit € 3,10 Ende Juni 2018 und damit 7,6 % über dem Vorjahresschlusskurs von € 2,88. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2018 mit € 63,8 Mio. (Ende Dezember 2017: € 59,3 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 24. Mai 2018 in Berlin statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat mit 0,5 % im zweiten Quartal 2018 nach 0,4 % im ersten Quartal wieder mehr Fahrt aufgenommen. Für das Gesamtjahr 2018 geht der Internationale Währungsfonds von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in Höhe von 2,2 % aus. Allerdings sind die Auswirkungen der zunehmenden protektionistischen Tendenzen in der Handelspolitik, der zahlreichen Krisen sowie die eingeleitete Abkehr von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank auf die weitere Entwicklung der exportabhängigen deutschen Wirtschaft zurzeit nicht absehbar.

Deutscher Immobilienmarkt

Die Entwicklungen auf den einzelnen Immobilienmärkten waren im ersten Halbjahr 2018 weiterhin grundsätzlich positiv.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien lag nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2018 mit € 25,6 Mrd. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Vermietungsmärkte

Im ersten Halbjahr 2018 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 mit 1,83 Mio. m² und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Einschränkend wirkt sich auch hier die Angebotsknappheit an einzelnen Standorten aus. Gleichzeitig reduzierte sich der Leerstand auf 4,0 Mio. m² (Ende 2017 4,3 Mio. m²).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) lag nach JLL mit 3,4 Mio. m² um 5 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes und damit auf Rekordkurs.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz mit 239.000 m² in den ersten sechs Monaten 2018 leicht unter dem Umsatz des ersten Halbjahres 2017.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Das Geschäft des Deutsche Real Estate AG Konzerns entwickelte sich im ersten Halbjahr 2018 wiederum positiv. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich von € 3,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 42,8 Mio. im ersten Halbjahr 2018 verbessert. Das Ergebnis wird dabei im Wesentlichen durch die Ergebniseffekte aus der Anpassung der Immobilienwerte geprägt. Belastend auf das Finanzergebnis wirkten sich Einmaleffekte aus der Umfinanzierung des größten Immobilienportfolios im ersten Quartal 2018 aus. Aufgrund der erfolgreichen Umfinanzierung werden sich jedoch die Zinsaufwendungen in der Zukunft deutlich reduzieren.

Die bereinigte Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen zum 30. Juni 2018 auf 89,5 %.

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. 2018	1. Hj. 2017
Erträge aus Investment Properties	14.618	15.106
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	49.982	-1.011
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	59.658	9.172
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)	9.783	10.023
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	865	5.334
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	50.847	4.323
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	42.771	3.624

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2018	1. Hj. 2017
Erträge aus Investment Properties	14.618	15.106
Sonstige betriebliche Erträge	1.000	779
Bewirtschaftungskosten	-3.681	-4.054
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.132	-1.776
Sonstige Aufwendungen	-22	-32
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)	9.783	10.023

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

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 wurden abweichend zum Vorjahr die Immobilienmarktwerte durch einen unabhängigen Immobiliengutachter im Auftrag der Konzernmutter, der Summit-Gruppe, 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 haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei Immobilien insgesamt € 50,0 Mio. höhere Marktwerte ergeben. Wesentlicher Werttreiber war dabei die äußerst 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 € 11,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 11,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 3,2 Mio.) zusammen. Dabei ist zu beachten, dass in den Vorjahreszahlen noch das Ende 2017 veräußerte Objekt in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, enthalten ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich mit € 1,0 Mio. auf dem Niveau des Vergleichszeitraumes 2017.

Aus der Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2018 ergeben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 50,7 Mio. Ende Juni 2017 wurde eine Anpassung der Immobilienwerte nicht vorgenommen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 4,1 Mio. in den ersten sechs Monaten 2017 auf € 3,7 Mio. vermindert. Die Reduzierung ist dabei im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 um € 0,3 Mio. auf € 2,1 Mio. unter anderem aufgrund eines Anstiegs der Personalaufwendungen.

Die sonstigen Aufwendungen veränderten sich aufgrund eines höheren Wertberichtigungsbedarfs von € 0,1 Mio. im ersten Halbjahr 2017 auf € 0,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2018.

Unter den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties werden zum Bilanzstichtag erfolgte Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung nachträglicher Anschaffungskosten in Höhe von T€ 690 (1. Halbjahr 2017: T€ 1.011) ausgewiesen. Im Vorjahreszeitraum wurden unter den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties nachträgliche Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen zum Bilanzstichtag keine entsprechende Werterhöhung nachgewiesen werden konnte, da zum 30. Juni 2017 keine externe Begutachtung der Immobilien vorgenommen worden ist.

Die Verminderung des Finanzergebnisses auf € -8,8 Mio. im ersten Halbjahr 2018 ist auf Einmalaufwendungen aus der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios und auf Rückzahlungen von Darlehen gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

In den ersten sechs Monaten 2018 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 9,8 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern verbesserte sich aufgrund der Anpassung der Immobilienwerte zum Bilanzstichtag deutlich und beläuft sich auf € 50,8 Mio. nach € 4,3 Mio. im Vorjahreszeitraum; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 42,8 Mio. (1. Halbjahr 2017: € 3,6 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. 2018	1. Hj. 2017
Bereinigtes EBITDA	9.783	10.023
./. Zinsaufwand FFO*	-3.883	-4.850
./. Laufende Ertragsteuern	-3	-5
+ Substanzwahrende Investitionen	510	465
FFO	6.407	5.633
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.528.200	20.528.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €	0,31	0,27

*Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte

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

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

in T€	30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	433.478	432.260
Investment Properties	416.592	368.627
Finanzanlagevermögen	2.710	2.710
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.807	51.920
Eigenkapital	187.398	143.238
Eigenkapitalquote	43,2 %	33,1 %
Finanzschulden	209.346	258.694
Finanzschuldenquote	48,3 %	59,9 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	50,3 %	70,2 %

Das langfristige Vermögen hat sich von € 372,0 Mio. am Vorjahresende auf € 419,8 Mio. zum 30. Juni 2018 erhöht. Die Veränderung ist auf die Werterhöhung der Investment Properties zum Bilanzstichtag Ende Juni 2018 zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 60,3 Mio. zum Jahresende 2017 auf € 13,6 Mio. zum 30. Juni 2018 reduziert. Die Zahlungseingänge im ersten Halbjahr 2018 aus der zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Kaufpreisforderung in Höhe von € 51,4 Mio. aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, wurden zur Rückführung von Finanzschulden verwendet. Die Immobilie Düsseldorf, Bonner Straße, für die im Mai 2018 ein Kaufvertrag unterschrieben worden ist, wird im kurzfristigen Vermögen unter der Position zur Veräußerung gehaltene Immobilien zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 3,1 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am 30. Juni 2018 zu 66,9 % (Ende 2017: 100,6 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital von € 143,2 Mio. Ende 2017 auf € 187,4 Mio. Ende Juni 2018. Der Anstieg ist im positiven Konzern-Gesamtergebnis von € 44,2 Mio. begründet. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 33,1 % Ende 2017 auf 43,2 % zum 30. Juni 2018.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 von € 229,1 Mio. auf € 225,7 Mio. Die langfristigen Finanzschulden haben sich dabei im Wesentlichen aufgrund der erfolgten Tilgungen sowie der laufzeitbedingten Umgliederungen von € 205,4 Mio. Ende 2017 auf € 195,0 Mio. zum 30. Juni 2018 reduziert. Gleichzeitig erhöhten sich die passiven latenten Steuern infolge der höheren Bewertung der Investment Properties um € 8,4 Mio. auf € 30,1 Mio. Ende Juni 2018.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich von € 59,9 Mio. Ende 2017 im Wesentlichen aufgrund der Rückführung von Finanzschulden auf € 20,4 Mio. zum Bilanzstichtag vermindert.

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

in T€	30.06.2018	31.12.2017
Finanzschulden	209.346	258.694
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.667	-7.870
Bereinigte Netto-Finanzschulden	201.679	250.824
Verkehrswert des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	420.092	368.627
Loan-to-Value-Verhältnis für die Finanzschulden	48,0 %	68,0 %

Nach der erfolgreichen Umfinanzierung des größten Immobilienportfolios im ersten Quartal 2018 bestehen zum 30. Juni 2018 Finanzschulden in Höhe von € 191,4 Mio. (31. Dezember 2017: € 77,4 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40 in T€	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	187.254	143.098
Latente Steuern auf Investment Properties/ zur Veräußerung gehaltene Immobilien	36.429	27.543
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	0	1.633
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0	-244
EPRA NAV	223.683	172.030
Zahl der Aktien unverwässert/ verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	10,87	8,36

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beläuft sich auf € 9,0 Mio. nach € 9,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Investitionsbereich wurde von Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € 1,8 Mio. einerseits und Einzahlungen im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, in Höhe von € 51,0 Mio. andererseits geprägt, so dass sich unter dem Strich ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit von € 49,2 Mio. ergab (1. Halbjahr 2017: € 1,5 Mio.). Im Finanzierungsbereich spiegeln 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. (1. Halbjahr 2017: € -10,9 Mio.) wider. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2018 ein leicht negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -0,2 Mio. (1. Halbjahr 2017: € 0,2 Mio.). Der Finanzmittelfonds verminderte sich dementsprechend von € 7,9 Mio. Ende 2017 auf € 7,7 Mio. Ende Juni 2018.

NACHTRAGSBERICHT

Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, hat nach der vollständigen Kaufpreiszahlung im Juli 2018 stattgefunden. Der Bauantrag für die geplante Projektentwicklung (Bau von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche) im Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde Ende Juli 2018 beim Bauamt eingereicht.

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

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich im ersten Halbjahr 2018 auf € 9,8 Mio. (1. Halbjahr 2017: € 10,0 Mio.). Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich mit € 42,8 Mio. nach einem Periodenergebnis von € 3,6 Mio. im Vorjahreszeitraum deutlich verbessert. Die Ergebnisverbesserung ist dabei im Wesentlichen auf die Anpassung der Immobilienwerte zum 30. Juni 2018 zurückzuführen. Ergebnisbelastend wirkten sich im ersten Halbjahr 2018 Einmaleffekte aus der Umfinanzierung des größten Immobilienportfolios sowie aus der Rückführung von Finanzschulden aus.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2018 auf € 9,0 Mio. Die Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, wurden zur Rückführung der Finanzschulden verwendet. Insgesamt ergibt sich ein leicht negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -0,2 Mio.

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 2017 ausführlich beschrieben. Wir verweisen auf die dort gemachten Ausführungen. Die konkreten Chancen und Risiken sowie Veränderungen seit Aufstellung des Konzernabschlusses 2017 sind im Folgenden dargestellt:

Vermietungsrisiken

Ende Juni 2018 beläuft sich die bereinigte Vermietungsquote stichtagsbezogen auf 89,5 %. Für den weiteren Jahresverlauf geht der Konzern nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon aus, dass wesentliche Veränderungen der Vermietungsquote nicht zu erwarten sind.

CHANCENBERICHT

Wir verweisen auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 gemachten Angaben.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft ist in Deutschland im ersten Halbjahr 2018 weiter gewachsen. Für das Gesamtjahr 2018 geht der Internationale Währungsfonds von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in Höhe von 2,2 % aus. Allerdings sind die Auswirkungen der zunehmenden protektionistischen Tendenzen in der Handelspolitik, der zahlreichen Krisen sowie die eingeleitete Abkehr von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank auf die weitere Entwicklung der exportabhängigen deutschen Wirtschaft zurzeit nicht absehbar.

Der Investmentmarkt für Immobilien hat sich im ersten Halbjahr 2018 weiter positiv entwickelt.

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2018 unterschiedlich. Während die Vermietungsumsätze für Logistikflächen zulegen konnten, beliefen sich die Umsätze für Büroflächen und für Einzelhandelsflächen unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die bereinigte Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen zum 30. Juni 2018 auf 89,5 %. Für die zweite Jahreshälfte sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Veränderungen der Vermietungsquote zu erwarten. Die Erträge aus Investment Properties haben sich im Geschäftsjahr 2018 nach dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, in der prognostizierten Bandbreite entwickelt.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2018 und darüber hinaus ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen gesichert. Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 9,8 Mio. erzielt. Für das Gesamtjahr 2018 sehen wir unsere Prognose bestätigt, ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2017 zu erzielen.

Im ersten Halbjahr 2018 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 2,3 Mio. aufgewendet. Für das Gesamtjahr 2018 gehen wir zurzeit davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen in Höhe von rund € 4,5 Mio. erreicht werden.

Das Loan-to-Value-Verhältnis der Finanzschulden hat sich aufgrund der Neubewertung der Immobilien sowie der Rückführung von Finanzschulden zum 30. Juni 2018 auf 48,0 % verbessert und somit den bisher mittelfristig prognostizierten Wert von 50 % bereits unterschritten. Wir gehen nunmehr davon aus, dass sich das Loan-to-Value-Verhältnis – unter der Annahme unveränderter Immobilienwerte – durch Tilgungen weiter verbessern und mittelfristig auf 40 % sinken wird.

Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist im zweiten Halbjahr 2018 nicht geplant. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass die weiterhin attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien genutzt wird.

Berlin, 28. August 2018

Boaz Rosen
Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)

Aktiva in T€	30.06.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	6	8
Investment Properties	416.592	368.627
Übriges Sachanlagevermögen	109	118
Finanzanlagevermögen	2.710	2.710
Derivative Finanzinstrumente	0	37
Latente Steuern	391	365
Übrige langfristige Vermögenswerte	35	104
	419.843	371.969
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.807	51.920
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	661	501
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.667	7.870
	10.135	60.291
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.500	0
	13.635	60.291
	433.478	432.260
Passiva in T€		
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	159.917	117.150
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	-290	-1.679
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil	187.254	143.098
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil	144	140
	187.398	143.238
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	194.937	205.415
Derivative Finanzinstrumente	0	1.249
Latente Steuern	30.060	21.716
Pensionsrückstellungen	416	432
Übrige langfristige Schulden	289	302
	225.702	229.114
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	14.409	53.279
Derivative Finanzinstrumente	0	649
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1.516	1.516
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	679	1.371
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.663	2.204
Übrige kurzfristige Schulden	2.111	889
	20.378	59.908
	433.478	432.260

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Erträge aus Investment Properties	14.618	15.106
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.034	983
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	50.672	0
Summe der betrieblichen Erträge	66.324	16.089
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.681	-4.054
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.132	-1.776
Sonstige Aufwendungen	-163	-75
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-690	-1.011
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-6.666	-6.916
Finanzerträge	11	0
Finanzaufwendungen	-8.822	-4.850
Finanzergebnis	-8.811	-4.850
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	50.847	4.323
Ertragsteuern	-8.076	-699
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	42.771	3.624
Cashflow-Hedges		
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern	1.633	1.262
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges	-244	-190
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern	1.389	1.072
Wertänderung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen	0	0
Reklassifizierbare Gewinne	1.389	1.072
Sonstiges Ergebnis	1.389	1.072
Gesamtergebnis	44.160	4.696
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	42.767	3.621
- Nicht beherrschende Gesellschafter	4	3
Konzern-Periodenergebnis	42.771	3.624
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	1.389	1.072
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
Sonstiges Ergebnis	1.389	1.072
Zurechnung des Gesamtergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	44.156	4.693
- Nicht beherrschende Gesellschafter	4	3
Gesamtergebnis	44.160	4.696
Ergebnis je Aktie	€	€
- unverwässert/verwässert	2,08	0,18

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01- 30.06.2018	01.01- 30.06.2017
Konzern-Periodenergebnis	42.771	3.624
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	15	15
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-49.982	1.011
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	0	0
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	8.073	694
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2.858	334
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-254	-558
Zinsaufwendungen	6.054	4.540
Zinserträge	-11	0
Ertragsteuerergebnis	3	5
Veränderung des Working Capital	-562	-127
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	8.965	9.538
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-3	-4
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8.962	9.534
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	50.962	2.500
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.770	-1.011
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-3	-13
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	0	0
Erhaltene Zinsen	11	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	49.200	1.476
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-192.517	-5.700
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-4.247	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen	145.000	0
Gezahlte Zinsen	-6.601	-5.160
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-58.365	-10.860
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-203	150
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	7.870	7.717
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	7.667	7.867

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen
Stand am 1. Januar 2017	20.582	7.045	65.614
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	51.158
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	378
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
	0	0	378
Gesamtergebnis	0	0	51.536
Stand am 31. Dezember 2017	20.582	7.045	117.150
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	42.767
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	0
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	42.767
Stand am 30. Juni 2018	20.582	7.045	159.917

Gesamtergebnis**Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals**

Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust reklassifiziert werden

Cashflow-Hedges	Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-3.011	-627	89.603	134	89.737
0	0	51.158	6	51.164
0	0	378	0	378
1.622	0	1.622	0	1.622
0	337	337	0	337
1.622	337	2.337	0	2.337
1.622	337	53.495	6	53.501
-1.389	-290	143.098	140	143.238
0	0	42.767	4	42.771
0	0	0	0	0
1.389	0	1.389	0	1.389
0	0	0	0	0
1.389	0	1.389	0	1.389
1.389	0	44.156	4	44.160
0	-290	187.254	144	187.398

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2018

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, 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 2017 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis ist dabei gegenüber dem 31. Dezember 2017 unverändert geblieben.

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 2018 ERSTMALS ANZUWENDEnde RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Im Rahmen der Bilanzierung wurden im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Standards oder Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2018 erstmals anzuwenden waren, wurden vollständig angewendet. Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit den IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung.

Der Immobilienbestand wurde zum 30. Juni 2018 neu bewertet. Hierbei wurden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie zum 31. Dezember 2017 verwendet. Aufgrund eines deutlichen Anstiegs gewerblicher Mietzinsen, insbesondere in Berlin, wurde jedoch bei der Bewertung eine höhere zu erzielende Marktmiete unterstellt. Die höhere Marktmiete konnte bereits im Geschäftsjahr 2018 beim Abschluss von neuen Mietverträgen erzielt werden. Weitere wesentliche Anpassungen einzelner Bewertungsparameter erfolgten nur in geringem Umfang.

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.

Änderungen an Standards oder Interpretationen, welche erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2018 in der EU anzuwenden sind und einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, liegen nicht vor. Neue Standards und Interpretationen, welche erst ab dem 1. Januar 2019 und in den darauffolgenden Jahren verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht frühzeitig angewendet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im ersten Halbjahr 2018 auf T€ 14.618 (1. Halbjahr 2017: T€ 15.106) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 11.618 (1. Halbjahr 2017: T€ 11.909) und Mietnebenkosten mit T€ 3.000 (1. Halbjahr 2017: T€ 3.197).

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€ 49.982 (1. Hj. 2017: T€ -1.011). Es setzt sich zusammen aus Erträgen in Höhe von T€ 50.672 (1. Halbjahr 2017: T€ 0) sowie Aufwendungen in Höhe von T€ 690 (1. Halbjahr 2017: T€ 1.011). Die Anpassungen resultieren maßgeblich aus höheren Zeitwerten für Immobilien in Berlin aufgrund der dynamischen Marktentwicklung. Dabei ist zu beachten, dass zum 30. Juni 2017 keine externe Begutachtung der Immobilien vorgenommen worden ist.

PERSONALAUFWAND

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gesamtergebnisrechnung sind die Personalaufwendungen enthalten.

in T€	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Löhne und Gehälter	1.239	1.086
Sozialabgaben	200	175
Gesamt	1.439	1.261

FINANZERGEBNIS

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist auf Einmaleffekte aus der Umfinanzierung sowie aus der Rückführung von Darlehen zurückzuführen.

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 3 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2017: Steueraufwand T€ 5) und mit T€ 8.073 latente Steuern (1. Halbjahr 2017: latente Steuern T€ 694).

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.

	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	42.767	3.621
Anzahl ausgegebener Stück- aktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	2,08	0,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	2,08	0,18

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 30. Juni 2018 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2018
Stand 01.01.	368.627
Zugänge	1.483
Abgänge	0
Wertänderung durch Bewertung zum beizu- legenden Zeitwert (Saldo)	49.982
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3.500
Stand 30.06.	416.592

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2018 getätigte Investitionen.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (AVAILABLE-FOR-SALE)

Es handelt sich um ein (31.12.2017: ein) verbundenes Unternehmen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen wurde.

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 2018 werden Bankguthaben in Höhe T€ 176 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖ- GENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen die Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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 des IAS 39 zusammen. Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird der Fair Value als Vergleichsinformation gegenübergestellt.

30.06.2018 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 30.06.2018	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA							
Langfristiges Vermögen							
Finanzanlagevermögen (Beteiligun- gen)	AfS	2.710	2.710	-	2.710	-	2.710
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	35	35	35	-	-	35
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.807	1.807	1.807	-	-	1.807
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	661	396	396	-	-	396
Zahlungsmittel und -äquivalente	-	7.667	7.667	7.667	-	-	7.667
PASSIVA							
Langfristige Schulden							
Finanzschulden	FLAC	194.937	194.937	194.937	-	-	194.937
Übrige langfristige Schulden	FLAC	289	-	-	-	-	-
Kurzfristige Schulden							
Finanzschulden	FLAC	14.409	14.409	14.409	-	-	14.409
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	679	679	679	-	-	679
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	2.111	954	954	-	-	954

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2017 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2017	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA							
Langfristiges Vermögen							
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.710	2.710	-	2.710	-	2.710
Derivative Finanzinstrumente	-	37	37	-	37	-	37
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	104	104	104	-	-	104
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	51.920	51.920	51.920	-	-	51.920
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	501	466	466	-	-	466
Zahlungsmittel und -äquivalente	-	7.870	7.870	7.870	-	-	7.870
PASSIVA							
Langfristige Schulden							
Finanzschulden	FLAC	205.415	205.415	205.415	-	-	205.415
Derivative Finanzinstrumente	-	1.249	1.249	-	1.249	-	1.249
Übrige langfristige Schulden	FLAC	302	-	-	-	-	-
Kurzfristige Schulden							
Finanzschulden	FLAC	53.279	53.279	53.279	-	-	53.279
Derivative Finanzinstrumente	-	649	649	-	384	265	649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.371	1.371	1.371	-	-	1.371
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	889	575	575	-	-	575

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

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 und Schulden, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

30.06.2018 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	416.592	0	0	416.592
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.710	0	0	2.710
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.500	3.500	0	0

31.12.2017 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	368.627	0	0	368.627
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.710	0	0	2.710
Derivate	37	0	37	0
Schulden				
Derivate	1.898	0	1.898	0

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties grundsätzlich unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden im IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2017 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties zum 30. Juni 2018 in Höhe von T€ 49.982 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.

Bei der Ermittlung der Fair Values der zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen wurde die verbliebene 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 8,0 %.

Derivate werden vom Konzern nach der erfolgten Refinanzierung im ersten Quartal 2018 zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 nicht mehr gehalten. Die Wertänderungen der Fair Values der zum 31. Dezember 2017 gehaltenen Derivate nach Steuern in Höhe von T€ 1.389 (1. Halbjahr 2017: T€ 1.072) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Darüber hinaus werden keine 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. Der angegebene Fair Value der Finanzschulden entspricht wie im Vorjahr dem Buchwert. Bei den festverzinslichen Darlehen ist der Buchwert mit dem Fair Value vergleichbar.

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im ersten Quartal 2018 wurden Bankdarlehen für das größte Immobilienportfolio durch ein Darlehen der Summit-Gruppe in Höhe von € 145 Mio. umfinanziert.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2018 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 788 (1. Halbjahr 2017: T€ 788), Erträge aus der Vermietung in Höhe von T€ 100 (1. Halbjahr 2017: T€ 51) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.690 (1. Halbjahr 2017: T€ 1.801).

ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2018 auf 48 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2017: 47 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2018 beträgt T€ 1.439 (1. Halbjahr 2017: T€ 1.261). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, hat nach der vollständigen Kaufpreiszahlung im Juli 2018 stattgefunden. Der Bauantrag für die geplante Projektentwicklung (Bau von Eigentumswohnungen auf Grundstücksteilfläche) im Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde Ende Juli 2018 beim Bauamt eingereicht. Ansonsten gibt es keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 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.“

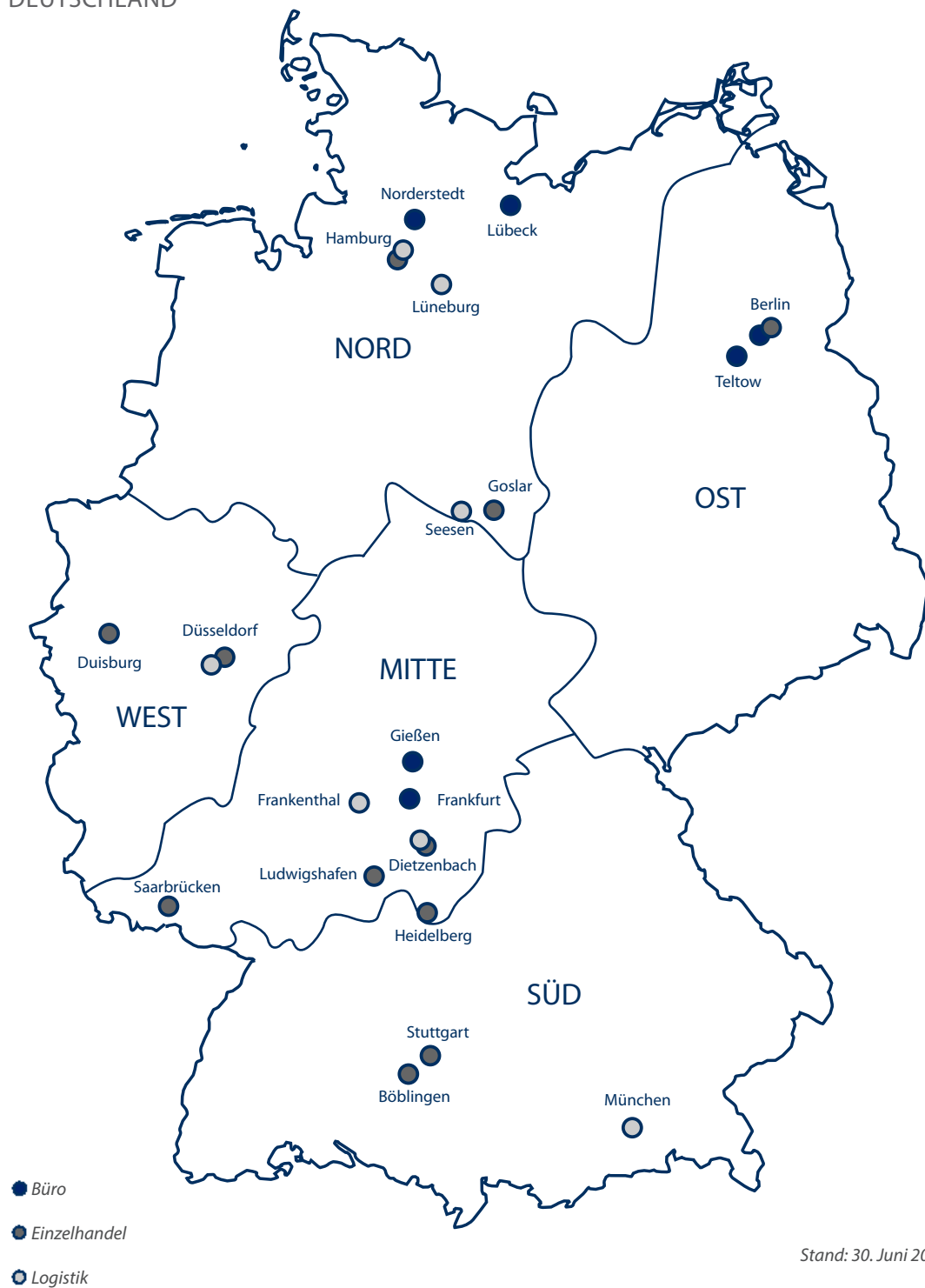
Berlin, 28. August 2018

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

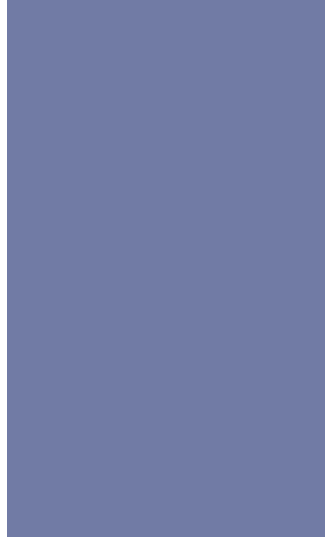
Boaz Rosen
Vorstand

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 30. Juni 2018



DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Oudenarder Straße 16
Aufgang 13
13347 Berlin

www.drestate.de