

KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2015 (30. Juni 2015)



**KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT
2015**

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
	7	VERMÖGENS- UND FINANZLAGE
	8	NACHTRAGSBERICHT
	8	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	8	RISIKOBERICHT
	9	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	9	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	9	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2015

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 gegenwärtig ein Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 382.849 m². Weiterhin werden zurzeit noch 69 weitere Objekte im Besitz 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 sowie Frankfurt am Main und ab August 2015 auch 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 2015 betrug die Mitarbeiterzahl 42 Personen (31. Dezember 2014: 43 Personen) sowie ein Vorstand.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Die Vermietungsquote verminderte sich – stichtagsbezogen – von 86,3 % Ende 2014 auf 84,6 % Ende Juni 2015. Für den weiteren Jahresverlauf ist nach dem derzeitigen Stand davon auszugehen, dass sich die Vermietungsquote aufgrund erfolgreicher Mietvertragsabschlüsse wieder verbessern wird.

Durch die Eröffnung der Betriebsstätte am Standort Hamburg im dritten Quartal 2015 setzt der Konzern seine Strategie weiter um, die Kundenzufriedenheit der Mieter durch eine enge und zeitnahe Betreuung zu steigern und die Vermietungsquote zu verbessern.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich geringfügig von 4,0 Jahren Ende 2014 auf 3,8 Jahren Mitte 2015 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 Bestandhalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr weiterhin von Kursanstiegen geprägt. Die Aktien des Index DAXSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten Ende Juni 4,9 % höher als Ende 2014.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft entwickelte sich im ersten Halbjahr 2015 sehr positiv. Der Aktienkurs bewegte sich zwischen € 0,60 Anfang Januar und € 1,38 am 27. März sowie am 7. Mai 2015 und schloss mit € 1,12 Ende Juni 2015 und damit 60 % über dem Vorjahresschlusskurs von € 0,70. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2015 mit € 23,1 Mio. (Ende Dezember 2014: € 14,4 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 19. Mai 2015 in Berlin statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im ersten Quartal 2015 mit 0,3 % und im zweiten Quartal 2015 mit 0,4 % moderat gewachsen. Für das Gesamtjahr 2015 geht die Deutsche Bundesbank von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Höhe von 1,7 % aus. Im dritten Quartal 2015 führen die weltweiten Krisenherde und die Unsicherheit über den Zeitpunkt der erwarteten Zinserhöhung in den USA zu einer Verunsicherung über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und zu Kursrückgängen an den deutschen Börsen. Die Auswirkungen der Unsicherheit auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der exportorientierten deutschen Wirtschaft lassen sich nur schwer vorhersagen.

Deutscher Immobilienmarkt

Die Entwicklungen auf den einzelnen Immobilienmärkten waren im ersten Halbjahr 2015 weiterhin sehr positiv. Einzig im Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen waren gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 rückläufige Vermietungsumsätze zu verzeichnen.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien konnte nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im ersten Halbjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 42 % auf rund € 24,0 Mrd. zulegen. Der Zuwachs ist weiterhin auf die Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten und andererseits auf die günstigen Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Insbesondere ausländische Investoren waren dabei im deutschen Markt aktiv; rund 59 % der Investmentumsätze entfielen auf ausländische Investoren.

Vermietungsmärkte

Im ersten Halbjahr Jahr 2015 hat sich der Vermietungsmarkt für Büroimmobilien nach einer Studie von JLL deutlich verbessert. Der Flächenumsatz für Büroflächen erhöhte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart um rund 11 % auf 1,57 Mio. m². Gleichzeitig reduzierte sich der Leerstand an diesen Standorten auf 6,4 Mio. m² (Ende 2014: 6,8 Mio. m²).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) lag nach JLL mit 3,1 Mio. m² um 15 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes und damit auf einem Rekordniveau für die erste Jahreshälfte.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen konnte das Niveau des Vorjahreszeitraumes nicht erreicht werden. Der Flächenumsatz lag mit 252.000 m² rund 12 % unter dem Umsatz des ersten Halbjahres 2014.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Das Geschäft der Deutsche Real Estate AG Konzerns entwickelte sich im ersten Halbjahr 2015 positiv. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich insbesondere aufgrund einer Verminderung der Zinsaufwendungen deutlich von € -0,4 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 3,8 Mio. im ersten Halbjahr 2015 verbessert. Die Mieter verhielten sich - wie auch im Vorjahreszeitraum - beim Abschluss von Neuverträgen zurückhaltend. Stichtagsbezogen verminderte sich die Vermietungsquote zum 30. Juni 2015 auf 84,6 % (30. Juni 2014: 84,8 %).

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Ertragslage der Deutschen Real Estate AG:

in T€	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014
Erträge aus Investment Properties	14.545	14.119
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-1.475	-1.147
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	8.912	8.278
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)	9.648	9.213
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	5.861	1.002
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.386	-145
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	3.786	-449

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014
Erträge aus Investment Properties	14.545	14.119
Sonstige betriebliche Erträge	815	812
Bewirtschaftungskosten	-3.877	-3.748
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.759	-1.860
Sonstige Aufwendungen	-86	-110
Beteiligungserträge	10	0
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)	9.648	9.213

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 11,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 11,1 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 3,0 Mio.) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von € 1,1 Mio. im Vergleichszeitraum 2014 auf € 1,8 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Der Anstieg resultiert aus um € 0,7 Mio. höheren Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten sind von € 3,7 Mio. in den ersten sechs Monaten 2014 auf € 3,9 Mio. im ersten Halbjahr 2015 gestiegen. Ursächlich hierfür waren erhöhte Aufwendungen für die Medienversorgung.

Die allgemeinen Verwaltungskosten verminderten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 um € 0,1 Mio. auf € 1,8 Mio. aufgrund rückläufiger Rechtsberatkungskosten.

Die sonstigen Aufwendungen reduzierten sich aufgrund eines geringeren Wertberichtigungsbedarfs von € 0,5 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 0,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2015.

Unter den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties werden nachträgliche Anschaf-

fungskosten 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 wurde.

Das Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um € 3,4 Mio. auf € -4,7 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf die Verminderung der Zinsaufwendungen aufgrund der Refinanzierung von Bankdarlehen Ende 2014 zurückzuführen. Gleichzeitig werden im Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2015 Erträge in Höhe von € 0,2 Mio. aus dem Verkauf von Finanzbeteiligungen ausgewiesen (1. Halbjahr 2014: € 0,6 Mio.).

In den ersten sechs Monaten 2015 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 9,6 Mio. und damit über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern verbesserte sich aufgrund des Rückgangs der Zinsaufwendungen deutlich und beläuft sich auf € 4,4 Mio. nach € -0,1 Mio. im Vorjahreszeitraum; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 3,8 Mio. (1. Halbjahr 2014: € -0,4 Mio.).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

in T€	30.06.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	348.778	344.774
Investment Properties	336.010	336.045
Finanzanlagevermögen	2.126	2.456
Eigenkapital	61.388	56.144
Eigenkapitalquote	17,6 %	16,3 %
Finanzschulden	268.134	269.715
Finanzschuldenquote	76,9 %	78,2 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	79,8 %	80,3 %

Die Bilanzsumme hat sich mit € 348,8 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2014 leicht um € 4,0 Mio. erhöht. Der Bilanzansatz des Finanzanlagevermögens reduzierte sich aufgrund der Veräußerung von drei Beteiligungen im ersten Halbjahr 2015 um € 0,3 Mio. auf € 2,1 Mio. Gleichzeitig erhöhten sich die derivativen Finanzinstrumente von € 0,2 Mio. Ende 2014 auf € 1,9 Mio. zum 30. Juni 2015. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um € 2,8 Mio. auf € 7,7 Mio. Ende Juni 2015. Ursächlich hierfür sind die um € 2,6 Mio. auf € 5,5 Mio. gestiegenen Zahlungsmittelbestände und -äquivalente.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital von € 56,1 Mio. Ende 2014 auf € 61,4 Mio. Ende Juni 2015. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das positive Konzern-Periodenergebnis von € 3,8 Mio. sowie ergebnisneutrale Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von € 1,5 Mio. zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 16,3 % Ende 2014 auf 17,6 % zum 30. Juni 2015.

Die Mark-to-Market Bewertung der Zinssicherungsinstrumente führte zum 30. Juni 2015 insgesamt zu positiven Fair Values in Höhe von € 0,9 Mio. (31. Dezember 2014: € -1,1 Mio.).

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 von € 270,2 Mio. auf € 268,3 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch laufzeitbedingte Umgliederungen der Finanzschulden vom langfristigen ins kurzfristige Fremdkapital begründet. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich dementsprechend von € 18,5 Mio. Ende 2014 auf € 19,1 Mio. zum Bilanzstichtag.

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

in T€	30.06.2015	31.12.2014
Finanzschulden	268.134	269.715
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5.498	-2.866
Bereinigte Netto-Finanzschulden	262.636	266.849
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	336.010	336.225
Loan-to-Value-Verhältnis für die Finanzschulden	78,2 %	79,4 %

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 75,4 Mio. (Ende 2014: € 76,3 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Nur auf die Bankverbindlichkeiten bezogen ergibt sich das folgende Loan-to-Value-Verhältnis:

in T€	30.06.2015	31.12.2014
Bankverbindlichkeiten	191.952	192.569
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5.498	-2.866
Bereinigte Netto-Bankverbindlichkeiten	186.454	189.703
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	336.010	336.225
Loan-to-Value-Verhältnis für die Bankverbindlichkeiten	55,5 %	56,4 %

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erhöhte sich im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von € 8,3 Mio. um € 2,2 Mio. auf nunmehr € 10,5 Mio. Der Investitionsbereich wurde von Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € 1,5 Mio. einerseits und Einzahlungen aus dem Verkauf von drei Finanzbeteiligungen in Höhe von € 0,3 Mio. sowie von Immobilienteilflächen in Höhe von € 0,2 Mio. geprägt, so dass sich ein Cashflow aus Investitionstätigkeit von € -0,9 Mio. ergab (1. Halbjahr 2014: € -0,1 Mio.). Im Finanzierungsbereich bestimmten insbesondere die Tilgungen der Finanzschulden und Zinszahlungen den negativen Cashflow von € - 6,8 Mio. (1. Halbjahr 2014: € - 8,2 Mio.). Insgesamt ergibt sich ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 2,8 Mio. (1. Halbjahr 2014: € 0,0 Mio.). Der Finanzmittelfonds erhöhte sich unter Berücksichtigung verfügungsbeschränkter liquider Mittel von € 2,9 Mio. Ende 2014 auf € 5,5 Mio. Ende Juni 2015.

NACHTRAGSBERICHT

Es 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 2015 auf € 9,6 Mio. und liegt damit über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich mit € 3,8 Mio. nach einem negativen Periodenergebnis von € -0,4 Mio. im Vorjahreszeitraum deutlich verbessert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf ein verbessertes Finanzergebnis aufgrund der Ende des Jahres 2014 erfolgten Refinanzierungen von Bankdarlehen zurückzuführen. Die Vermietungsquote verminderte sich stichtagsbezogen leicht auf 84,6 % Ende Juni 2015 (30. Juni 2014: 84,8 %).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich von € 8,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 10,5 Mio. im gleichen Zeitraum 2015. Der Gesamtcashflow ist mit € 2,8 Mio. positiv.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem sowie die Chancen und Risiken für das Geschäft sind in dem Lagebericht zum Konzernabschluss 2014 ausführlich beschrieben. Wir verweisen auf die dort gemachten Ausführungen. Die konkreten Chancen und Risiken sowie Veränderungen seit Aufstellung des Konzernabschlusses 2014 sind im Folgenden dargestellt:

Vermietungsrisiken

Im ersten Halbjahr 2015 ist die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 86,3 % zum Ende 2014 auf 84,6 % Ende Juni 2015 zurückgegangen. Für den weiteren Jahresverlauf geht der Konzern davon aus, dass sich die Vermietungsquote aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge wieder verbessern wird.

Vorfälligkeitsentschädigungen

Bezüglich der Vorfälligkeitsentschädigungen wegen einer Umfinanzierung aus dem Jahre 2006 haben sich keine Änderungen gegenüber Ende 2014 ergeben; wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014. In der zweiten Jahreshälfte 2015 sollen

Gespräche mit der Gläubigerin der Eventualanprüche geführt werden.

Dekontaminierung eines Grundstücks

Für ein bebautes Grundstück bestand die Verpflichtung zur Dekontaminierung von Grund und Boden. Für die Aufwendungen von geschätzt € 3 Mio. wurde in Vorjahren eine entsprechende Risikovorsorge getroffen. Die Maßnahme wurde im ersten Halbjahr 2015 durchgeführt, eine Endabrechnung steht noch aus. Der Konzern geht weiterhin davon aus, dass die Maßnahme über ein Darlehen finanziert werden kann. Sollte diese Finanzierung nicht zustande kommen, würde sich ein zusätzlicher Finanzbedarf in entsprechender Höhe ergeben.

CHANCENBERICHT

Wir verweisen auf die im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 gemachten Angaben.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft ist in Deutschland im ersten Halbjahr 2015 moderat gewachsen. Für das Gesamtjahr 2015 geht die Deutsche Bundesbank von einem Wachstum von 1,7 % aus. Im dritten Quartal 2015 führen die weltweiten Krisenherde und die Unsicherheit über den Zeitpunkt der erwarteten Zinserhöhung in den USA zu einer Verunsicherung über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und zu Kursrückgängen an den deutschen Börsen.

Investitionen in Immobilien sind aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und dem damit verbundenen niedrigen Zinsniveau aufgrund fehlender anderer Anlagealternativen im Jahr 2015 weiterhin sehr attraktiv. Aufgrund des hohen Preisniveaus für Core-Immobilien werden dabei auch zunehmend Immobilien in darunter liegenden Segmenten nachgefragt.

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2015 unterschiedlich. Während die Vermietungsumsätze für Büro- und Logistikflächen zulegen konnten,

waren die Vermietungsumsätze für Einzelhandelsflächen rückläufig.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das moderate Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene Beschäftigungszunahme wird zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen führen. Der Konzern geht davon aus, dass sich aufgrund bereits abgeschlossener Mietverträge die Vermietungsquote im Konzern im zweiten Halbjahr 2015 wieder verbessern wird.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2015 und darüber hinaus ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in den Jahren 2013 und 2014 erfolgten Refinanzierungen gesichert.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 9,6 Mio. erzielt und damit das Niveau des Vorjahreszeitraumes von € 9,2 Mio. wie prognostiziert, übertroffen.

Für das Gesamtjahr 2015 halten wir an der Prognose fest, ein bereinigtes EBITDA leicht über dem Ergebnis des Jahres 2014 zu erzielen.

Im ersten Halbjahr 2015 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 1,8 Mio. nach € 1,5 Mio. im Vorjahreszeitraum aufgewendet. Für das Gesamtjahr 2015 geht der Vorstand - wie prognostiziert - davon aus, Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen in Höhe von über € 4,0 Mio. vorzunehmen.

Das Loan-to-Value-Verhältnis der Bankkredite wird - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - mittelfristig aufgrund der vereinbarten planmäßigen Tilgungen auf unter 50 % sinken.

Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist im zweiten Halbjahr 2015 nicht geplant.

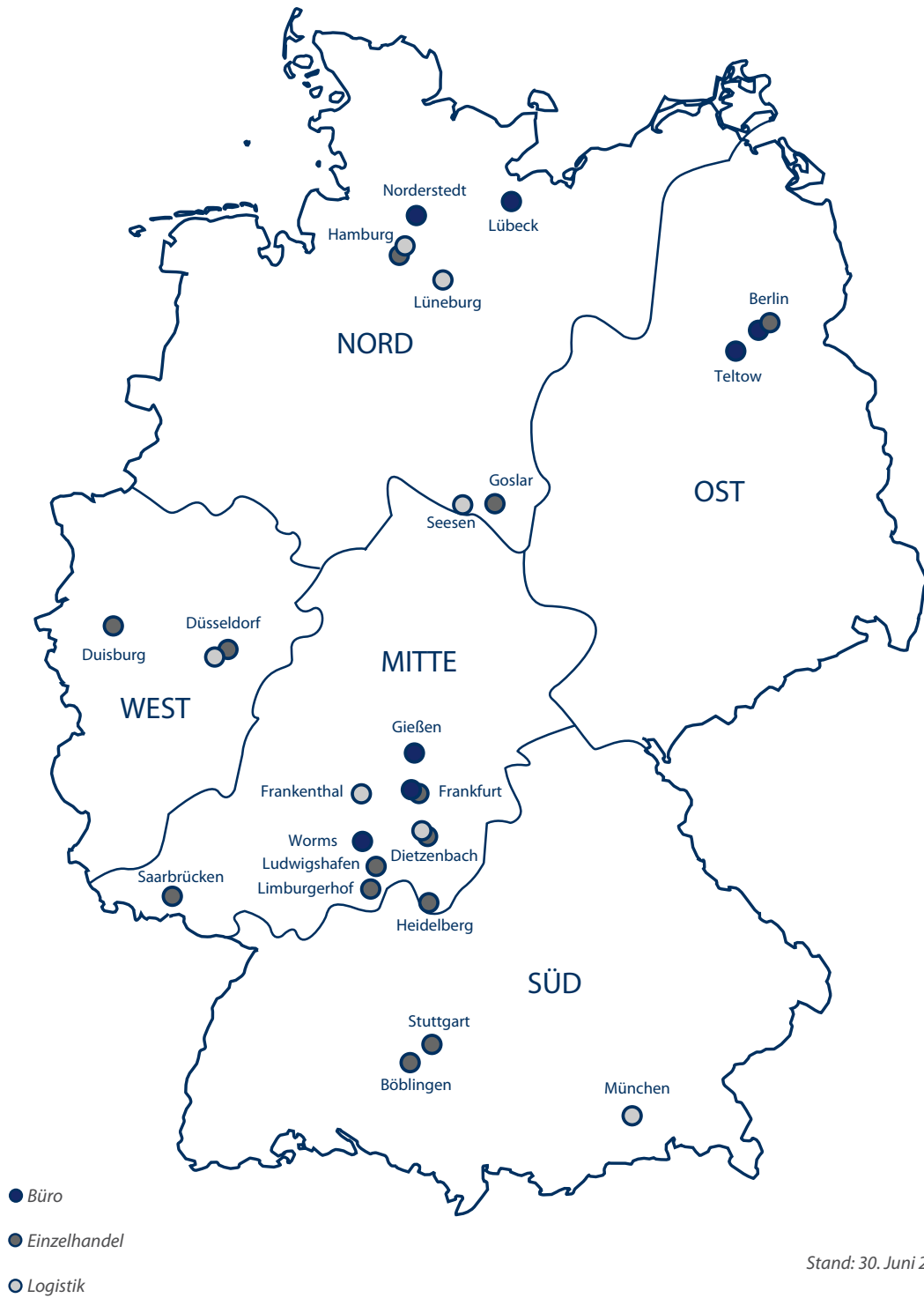
Berlin, 26. August 2015

Boaz Rosen

Vorstand

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 30. Juni 2015

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2015 (UNGEPRÜFT)

Aktiva in T€	30.06.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	10	13
Investment Properties	336.010	336.045
Übriges Sachanlagevermögen	94	105
Finanzanlagevermögen	2.126	2.456
Derivative Finanzinstrumente	1.911	216
Latente Steuern	508	567
Übrige langfristige Vermögenswerte	416	471
	341.075	339.873
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.165	1.212
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	29	31
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.011	612
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.498	2.866
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	180
	7.703	4.901
	348.778	344.774
Passiva in T€		
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	-317	-1.775
Gewinnrücklagen	33.971	30.192
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	61.281	56.044
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	107	100
	61.388	56.144
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	257.824	259.965
Derivative Finanzinstrumente	414	970
Latente Steuern	8.819	7.983
Pensionsrückstellungen	846	870
Übrige langfristige Schulden	365	377
	268.268	270.165
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	10.310	9.750
Derivative Finanzinstrumente	595	296
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	11	7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	942	792
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.408	6.011
Übrige kurzfristige Schulden	1.856	1.609
	19.122	18.465
	348.778	344.774

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2015 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Erträge aus Investment Properties	14.545	14.119
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.770	1.060
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	0	0
Summe der betrieblichen Erträge	16.315	15.179
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.877	-3.748
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.759	-1.860
Sonstige Aufwendungen	-154	-515
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-1.475	-1.147
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-7.265	-7.270
Finanzerträge	184	608
Finanzaufwendungen	-4.848	-8.662
Finanzergebnis	-4.664	-8.054
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	4.386	-145
Ertragsteuern	-600	-304
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	3.786	-449
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	1.928	3.101
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges	-300	-492
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern	1.628	2.609
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	-170	-238
Reklassifizierbare Gewinne	1.458	2.371
Sonstiges Ergebnis	1.458	2.371
Gesamtergebnis	5.244	1.922
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	3.779	-455
- Nicht beherrschende Gesellschafter	7	6
Konzern-Periodenergebnis	3.786	-449
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	1.458	2.371
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
Sonstiges Ergebnis	1.458	2.371
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.237	1.916
- Nicht beherrschende Gesellschafter	7	6
Gesamtergebnis	5.244	1.922
<u>Ergebnis je Aktie</u>	€	€
- unverwässert/verwässert	0,18	-0,02

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2015 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01- 30.06.2015	01.01- 30.06.2014
Konzern-Periodenergebnis	3.786	-449
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	24	26
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.475	1.147
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	594	300
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-572	591
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-593
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-603	-470
Zinsaufwendungen	4.530	8.438
Zinserträge	-4	-15
Ertragsteuerergebnis	6	4
Veränderung des Working Capitals	1.267	-647
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	10.503	8.332
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-1	-4
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	10.502	8.328
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	215	0
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	27	28
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	330	1.075
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.475	-1.207
Auszahlungen für übrige langfristige Vermögenswerte	0	-8
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-8	-23
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	10	0
Erhaltene Zinsen	4	8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-898	-127
Auszahlung zur Tilgung von Fremdkapital	-1.697	-2.005
Einzahlungen des Gesellschafters	0	436
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-473	0
Gezahlte Zinsen	-4.626	-6.611
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.796	-8.180
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.808	21
Änderungen der Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	-176	314
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	2.866	2.755
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	5.498	3.090

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2015 (UNGEPRÜFT)

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 1. Januar 2013	20.582	5.961	17.557
Gesamtergebnis			
Konzern-Periodenergebnis			4.212
Übriges Ergebnis nach Ertragssteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19			-26
Wertänderungen Cashflow-Hedges			
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen			
Gewinnausschüttung an nicht beherrschende Gesellschafter			
Veränderung des Konsolidierungskreises			
Veränderung der Kapitalrücklage		383	
Stand am 31. Dezember 2013	20.582	6.344	21.743
Gesamtergebnis			
Konzern-Periodenergebnis			8.523
Übriges Ergebnis nach Ertragssteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19			-74
Wertänderungen Cashflow-Hedges			
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen			
Gewinnausschüttung an nicht beherrschende Gesellschafter			
Veränderung des Konsolidierungskreises			
Veränderung der Kapitalrücklage		701	
Stand am 31. Dezember 2014	20.582	7.045	30.192
Gesamtergebnis			
Konzern-Periodenergebnis			3.779
Übriges Ergebnis nach Ertragssteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19			
Wertänderungen Cashflow-Hedges			
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen			
Gewinnausschüttung an nicht beherrschende Gesellschafter			
Veränderung des Konsolidierungskreises			
Veränderung der Kapitalrücklage			
Stand am 30. Juni 2015	20.582	7.045	33.971

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
-15.892	-971	27.237	168	27.405
		4.212	15	4.227
				0
		-26		-26
8.185		8.185		8.185
	290	290		290
			-109	-109
			13	13
		383		383
-7.707	-681	40.281	87	40.368
		8.523	13	8.536
				0
		-74	0	-74
6.636		6.636	0	6.636
	-23	-23	0	-23
		0	0	0
		0	0	0
		701	0	701
-1.071	-704	56.044	100	56.144
		3.779	7	3.786
		0		0
		0		0
1.628		1.628		1.628
	-170	-170		-170
		0		0
		0		0
		0		0
557	-874	61.281	107	61.388

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2015

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2015, 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 2014 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis ist dabei gegenüber dem 31. Dezember 2014 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.

Die in der Berichtsperiode neu anzuwendende Interpretation IFRIC 21 mit Neuregelungen zur Bilanzierung von öffentlichen Abgaben hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss. Nach der Interpretation sind Grundsteuern grundsätzlich zum

1. Januar eines Jahres vollständig zu erfassen, gleichzeitig erfolgt aber eine Erfassung einer Forderung in Höhe des auf die Mieter umlagefähigen Teils der Grundsteuern, sodass das Konzern-Periodenergebnis nicht wesentlich belastet wird.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN

Im Rahmen der Bilanzierung wurden im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Standards oder Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2015 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. 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen ein (31.12.2014: ein) verbundenes Unternehmen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen wurde. Die zum 31. Dezember 2014 unter dieser Position ausgewiesenen drei weiteren Beteiligungen wurden im ersten Halbjahr 2015 veräußert.

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 2015 werden Bankguthaben in Höhe T€ 176 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im ersten Halbjahr 2015 auf T€ 14.545 (1. Halbjahr 2014: T€ 14.119) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 11.542 (1. Halbjahr 2014: T€ 11.138) und Mietnebenkosten mit T€ 3.003 (1. Halbjahr 2014: T€ 2.981).

PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Löhne und Gehälter	955	952
Sozialabgaben	153	150
	1.108	1.102

AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

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

FINANZERTRÄGE

Unter den Finanzerträgen werden Erträge aus dem Verkauf von Finanzbeteiligungen in Höhe von T€ 170 ausgewiesen (1. Halbjahr 2014: T€ 593).

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 6 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2014: Steueraufwand T€ 4) und mit T€ 594 latente Steuern (1. Halbjahr 2014: latente Steuern T€ 300).

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.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	3.779	-455
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,18	-0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,18	-0,02

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten Finanzinstrumenten im Sinne der Kategorien des IAS 39 zusammen. Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird der Fair Value zu Vergleichsinformationen gegenübergestellt.

30.06.2015 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 30.06.2015	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.126	2.126	-	2.126	2.126
Derivative Finanzinstrumente	-	1.911	1.911	241	1.670	1.911
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	416	196	196	-	196
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.165	1.165	1.165	-	1.165
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.011	616	616	-	616
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	5.498	5.498	5.498	-	5.498
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	257.824	257.824	257.824	-	257.824
Derivative Finanzinstrumente	-	414	414	-	414	414
Übrige langfristige Schulden	FLAC	365	-	-	-	365
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	10.310	10.310	10.310	-	10.310
Derivative Finanzinstrumente	-	595	595	-	595	595
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	942	942	942	-	942
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.856	592	592	-	592

31.12.2014 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2014	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.456	2.456	-	2.456	2.456
Derivative Finanzinstrumente	-	216	216	216	-	216
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	471	225	225	-	225
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.212	1.212	1.212	-	1.212
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	612	539	539	-	539
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	2.866	2.866	2.866	-	2.866
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	259.965	259.965	259.965	-	259.965
Derivative Finanzinstrumente	-	970	970	-	970	970
Übrige langfristige Schulden	FLAC	377	-	-	-	377
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	9.750	9.750	9.750	-	9.750
Derivative Finanzinstrumente	-	296	296	-	296	296
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	792	792	792	-	792
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.609	914	914	-	914

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

Entsprechend der 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 des 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:

30.06.2015 in T€		Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values		
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	336.010	0	35.000	301.010
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.126	0	0	2.126
Derivate	1.911	0	1.911	0
Schulden				
Derivate	1.009	0	1.009	0
31.12.2014 in T€				
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	336.045	0	35.000	301.045
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.456	330	0	2.126
Derivate	216	0	216	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	180	180	0	0
Schulden				
Derivate	1.266	0	1.266	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 2014 dargestellt.

Bei der Ermittlung der Fair Values der zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen erfolgte die Bewertung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 10,00 % (Vorjahr: 10,00 %).

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinnsicherungsgeschäfte werden durch Dritte auf Basis der Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Sie stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Ebene 2 dar.

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.

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2015 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 643 (1. Halbjahr 2014: T€ 530), Erträge aus der Vermietung in Höhe von T€ 55 (1. Halbjahr 2014: T€ 7) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.705 (1. Halbjahr 2014: T€ 1.771).

ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2015 auf 42 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2014: 42 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2015 beträgt T€ 1.108 (1. Halbjahr 2014: T€ 1.102). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es gibt 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 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, 26. August 2015

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen
Vorstand



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Aufgang 13
13347 Berlin

www.drestate.de