

KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2017 (30. Juni 2017)



**KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT  
2017**

<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>	4	UNTERNEHMEN
	4	KONZERNSTRUKTUR
	4	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	4	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	4	STEUERUNGSSYSTEM
	5	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	5	HAUPTVERSAMMLUNG
<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	5	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	6	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE</b>	6	ERTRAGSLAGE
	7	VERMÖGENS- UND FINANZLAGE
	8	NACHTRAGSBERICHT
	8	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
<b>CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</b>	8	RISIKOBERICHT
	8	CHANCENBERICHT
<b>PROGNOSEBERICHT</b>	8	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 2017

### 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 30 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 377.454 m<sup>2</sup>. Weiterhin wurden im ersten Halbjahr 2017 noch 70 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, 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 2017 betrug die Mitarbeiterzahl 45 Personen (31. Dezember 2016: 46 Personen) sowie ein Vorstand.

### ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Die Vermietungsquote verbesserte sich –stichtagsbezogen– von 85,7 % Ende 2016 auf 87,1 % Ende Juni 2017. Bereinigt um die im Jahr 2017 veräußerte Immobilie in Worms hätte sich die Vermietungsquote zum 31. Dezember 2016 auf 86,6 % belaufen. Für den weiteren Jahresverlauf 2017 ist nach dem derzeitigen Stand davon auszugehen, dass sich die Vermietungsquote nicht wesentlich verändern wird.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - geringfügig von 3,7 Jahren Ende 2016 auf 3,5 Jahre Mitte 2017 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 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 2016.

## ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr weiterhin von Kursanstiegen geprägt. Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten Ende Juni 2017 um 13 % höher als Ende 2016.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG entwickelte sich im ersten Halbjahr 2017 sehr positiv. Der Aktienkurs bewegte sich zwischen € 1,15 Anfang Januar und € 2,41 am 22. Juni 2017 und schloss mit € 2,35 Ende Juni 2017 und damit 104 % über dem Vorjahresschlusskurs von € 1,15. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2017 mit € 48,4 Mio. (Ende Dezember 2016: € 23,7 Mio.) bewertet worden.

## HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 18. Mai 2017 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 2017 mit 0,7 % und im zweiten Quartal 2017 mit 0,6 % deutlich gewachsen. Für das Gesamtjahr 2017 geht der Internationale Währungsfonds von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in Höhe von 1,8 % aus. Die anhaltende Erholung der Weltwirtschaft dürfte grund-

sätzlich zu einem weiteren Wachstum führen. Allerdings sind im dritten Quartal 2017 die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten Krisenherde und die Unsicherheit über den Zeitpunkt der erwarteten Beendigung der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank auf die weitere Entwicklung der exportabhängigen deutschen Wirtschaft nicht absehbar.

#### Deutscher Immobilienmarkt

Die Entwicklungen auf den einzelnen Immobilienmärkten waren im ersten Halbjahr 2017 weiterhin sehr positiv. Einzig im Vermietungsmarkt für Logistikflächen waren gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 rückläufige Vermietungsumsätze zu verzeichnen.

#### Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien konnte nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 47 % auf rund € 25,8 Mrd. zulegen. Der Zuwachs ist weiterhin auf die Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten und andererseits auf die günstigen Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Das Wachstum wird allerdings durch die zunehmende Angebotsverknappung begrenzt.

#### Vermietungsmärkte

Im ersten Halbjahr 2017 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 1,84 Mio. m<sup>2</sup> auf dem hohen Niveau des Vorjahreszeitraumes. Einschränkend wirkt sich auch hier die zunehmende Angebotsknappheit an einzelnen Standorten aus. Gleichzeitig reduzierte sich der Leerstand auf 4,7 Mio. m<sup>2</sup> (Ende 2016: 5,1 Mio. m<sup>2</sup>).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) lag nach JLL mit 3,0 Mio. m<sup>2</sup> um 12 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen wurde das Niveau des Vorjahreszeitraumes leicht übertroffen. Der Flächenumsatz lag mit 247.000 m<sup>2</sup> rund 4 % über dem Umsatz des ersten Halbjahres 2016.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Das Geschäft des Deutsche Real Estate AG Konzerns entwickelte sich im ersten Halbjahr 2017 positiv. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich von € 2,8 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 3,6 Mio. im ersten Halbjahr 2017 verbessert. Die Vermietungsquote verbesserte sich stichtagsbezogen zum 30. Juni 2017 auf 87,1 % (30. Juni 2016: 86,3 %).

## ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### ERTRAGSLAGE

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

in T€	1. Hj. 2017	1. Hj. 2016
Erträge aus Investment Properties	15.106	14.890
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-1.011	-1.553
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	9.172	8.332*
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	10.023	9.660
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	5.334	4.918
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.323	3.365
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	3.624	2.808

\* Vorjahreszahl angepasst

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2017	1. Hj. 2016
Erträge aus Investment Properties	15.106	14.890
Sonstige betriebliche Erträge	779	832
Bewirtschaftungskosten	-4.054	-4.049
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.776	-1.873
Sonstige Aufwendungen	-32	-140
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	10.023	9.660

### Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 11,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 11,8 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 3,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 3,1 Mio.) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich von € 1,1 Mio. im Vergleichszeitraum 2016 auf € 1,0 Mio. im ersten Halbjahr 2017. Im Vorjahreszeitraum waren in Höhe von € 0,2 Mio. Erträge aus Einmaleffekten enthalten.

### Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten sind mit € 4,1 Mio. in den ersten sechs Monaten 2017 unverändert gegenüber dem Vorjahreszeitraum geblieben.

Die allgemeinen Verwaltungskosten verminderten sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um € 0,1 Mio. auf € 1,8 Mio. unter anderem aufgrund rückläufiger Rechtsberatungskosten.

Die sonstigen Aufwendungen reduzierten sich aufgrund eines geringeren Wertberichtigungsbedarfs von € 0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2016 auf € 0,1 Mio. im Vergleichszeitraum 2017.

Unter den Aufwendungen aus 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 wurde.

Das Finanzergebnis hat sich mit € -4,9 Mio. um € 0,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund der erfolgten Tilgungen verbessert.

In den ersten sechs Monaten 2017 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 10,0 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern verbesserte sich deutlich und beläuft sich auf € 4,3 Mio. nach € 3,4 Mio. im Vorjahreszeitraum; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 3,6 Mio. (1. Halbjahr 2016: € 2,8 Mio.).

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

in T€	30.06.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	378.879	380.597
Investment Properties	365.742	365.742
Finanzanlagevermögen	2.373	2.373
Eigenkapital	94.433	89.737
Eigenkapitalquote	24,9 %	23,6 %
Finanzschulden	262.298	266.041
Finanzschuldenquote	69,2 %	69,9 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	71,7 %	72,7 %

Die Bilanzsumme hat sich mit € 378,9 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2016 um € 1,7 Mio. reduziert. Das langfristige Vermögen ist dabei mit € 369,0 Mio. gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2016 nahezu unverändert geblieben. Das kurzfristige Vermögen verminderte sich aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Worms im ersten Halbjahr 2017 um € 1,7 Mio. auf € 9,9 Mio. Ende Juni 2017.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital von € 89,7 Mio. Ende 2016 auf € 94,4 Mio. Ende Juni 2017. Der Anstieg ist auf das positive Konzern-Periodenergebnis von € 3,6 Mio. sowie ergebnisneutrale Fair Value-Anpassungen

der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von € 1,1 Mio. zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 23,6 % Ende 2016 auf 24,9 % zum 30. Juni 2017.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 von € 271,1 Mio. auf € 268,3 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Tilgungen der Finanzschulden sowie der Effekte aus der Mark-to-Market Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte begründet. Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich insbesondere aufgrund einer laufzeitbedingten Umgliederung in das langfristige Fremdkapital von € 19,8 Mio. Ende 2016 auf € 16,1 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€	30.06.2017	31.12.2016
Finanzschulden	262.298	266.041
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	-7.867	-7.717
Bereinigte Netto-Finanzschulden	254.431	258.324
<b>Verkehrswert des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien</b>	<b>365.742</b>	<b>368.242</b>
<b>Loan-to-Value-Verhältnis für die Finanzschulden</b>	<b>69,6 %</b>	<b>70,2 %</b>

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 77,8 Mio. (Ende 2016: € 79,9 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Nur auf die Bankverbindlichkeiten bezogen ergibt sich das folgende Loan-to-Value-Verhältnis:

in T€	30.06.2017	31.12.2016
Bankverbindlichkeiten	181.729	185.559
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	-7.867	-7.717
Bereinigte Netto-Bankverbindlichkeiten	173.862	177.842
<b>Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien</b>	<b>365.742</b>	<b>368.242</b>
<b>Loan-to-Value-Verhältnis für die Bankverbindlichkeiten</b>	<b>47,5 %</b>	<b>48,3 %</b>

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beläuft sich mit € 9,5 Mio. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Der Investitionsbereich wurde von Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € 1,0 Mio. einerseits und Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Worms in Höhe von € 2,5 Mio. geprägt, so dass sich unter dem Strich ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit von € 1,5 Mio. ergab (1. Halbjahr 2016: € -1,3 Mio.). Im Finanzierungsbereich spiegeln sich die Tilgungen der Finanzschulden und Zinszahlungen in dem negativen Cashflow von € -10,9 Mio. (1. Halbjahr 2016: € -7,0 Mio.) wider. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2017 ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 0,2 Mio. (1. Halbjahr 2016: € 1,1 Mio.). Der Finanzmittelfonds erhöhte sich dementsprechend von € 7,7 Mio. Ende 2016 auf € 7,9 Mio. Ende Juni 2017.

## 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 2017 auf € 10,0 Mio. (1. Halbjahr 2016: € 9,7 Mio.). Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich mit € 3,6 Mio. nach einem Periodenergebnis von € 2,8 Mio. im Vorjahreszeitraum deutlich verbessert. Die Ergebnisverbesserung ist dabei u.a. auf die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,5 Mio. geringeren Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties zurückzuführen.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erreicht mit € 9,5 Mio. das Niveau des Vorjahreszeitraumes. Der Gesamtcashflow ist mit € 0,2 Mio. wiederum positiv.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem sowie die Chancen und Risiken für das Geschäft sind in dem Lagebericht zum Konzernabschluss 2016 ausführlich beschrieben. Wir verweisen auf die dort gemachten Ausführungen. Die konkreten Chancen und Risiken sowie Veränderungen seit Aufstellung des Konzernabschlusses 2016 sind im Folgenden dargestellt:

#### Vermietungsrisiken

Im ersten Halbjahr 2017 hat sich die Vermietungsquote stichtagsbezogen auf 87,1 % Ende Juni 2017 verbessert. 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 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 gemachten Angaben.

### PROGNOSEBERICHT

#### ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft ist in Deutschland im ersten Halbjahr 2017 weiter gewachsen. Für das Gesamtjahr 2017 geht der Internationale Währungsfonds von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in Höhe von 1,8 % aus. Die anhaltende Erholung der Weltwirtschaft dürfte grundsätzlich zu einem Wachstum im weiteren Jahresverlauf führen. Allerdings sind im dritten Quartal 2017 die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten Krisenherde und die Unsicherheit über den Zeitpunkt der erwarteten Beendigung der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank auf die weitere Entwicklung der exportabhängigen deutschen Wirtschaft nicht absehbar.

Der Investmentmarkt für Immobilien hat sich im ersten Halbjahr 2017 sehr positiv entwickelt.



Die Vermietungsmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2017 unterschiedlich. Während die Vermietungsumsätze für Einzelhandelsflächen zulegen konnten, beliefen sich die Umsätze für Büroflächen auf Vorjahresniveau und die Vermietungsumsätze für Logistikflächen waren gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig.

## ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Vermietungsquote konnte stichtagsbezogen zum 30. Juni 2017 verbessert werden. Für die zweite Jahreshälfte sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Veränderungen der Vermietungsquote zu erwarten.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2017 und darüber hinaus ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in den Vorjahren erfolgten Refinanzierungen gesichert.

Im ersten Halbjahr 2017 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 10,0 Mio. erzielt. Für das Gesamtjahr 2017 sehen wir unsere Prognose bestätigt, ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2016 zu erzielen.

Im ersten Halbjahr 2017 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 1,5 Mio. aufgewendet. Für das Gesamtjahr 2017 gehen wir davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 4,0 Mio. erreicht werden.

Das Loan-to-Value-Verhältnis der Bankkredite wird - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - mittelfristig aufgrund der vereinbarten planmäßigen Tilgungen auf 40 % sinken.

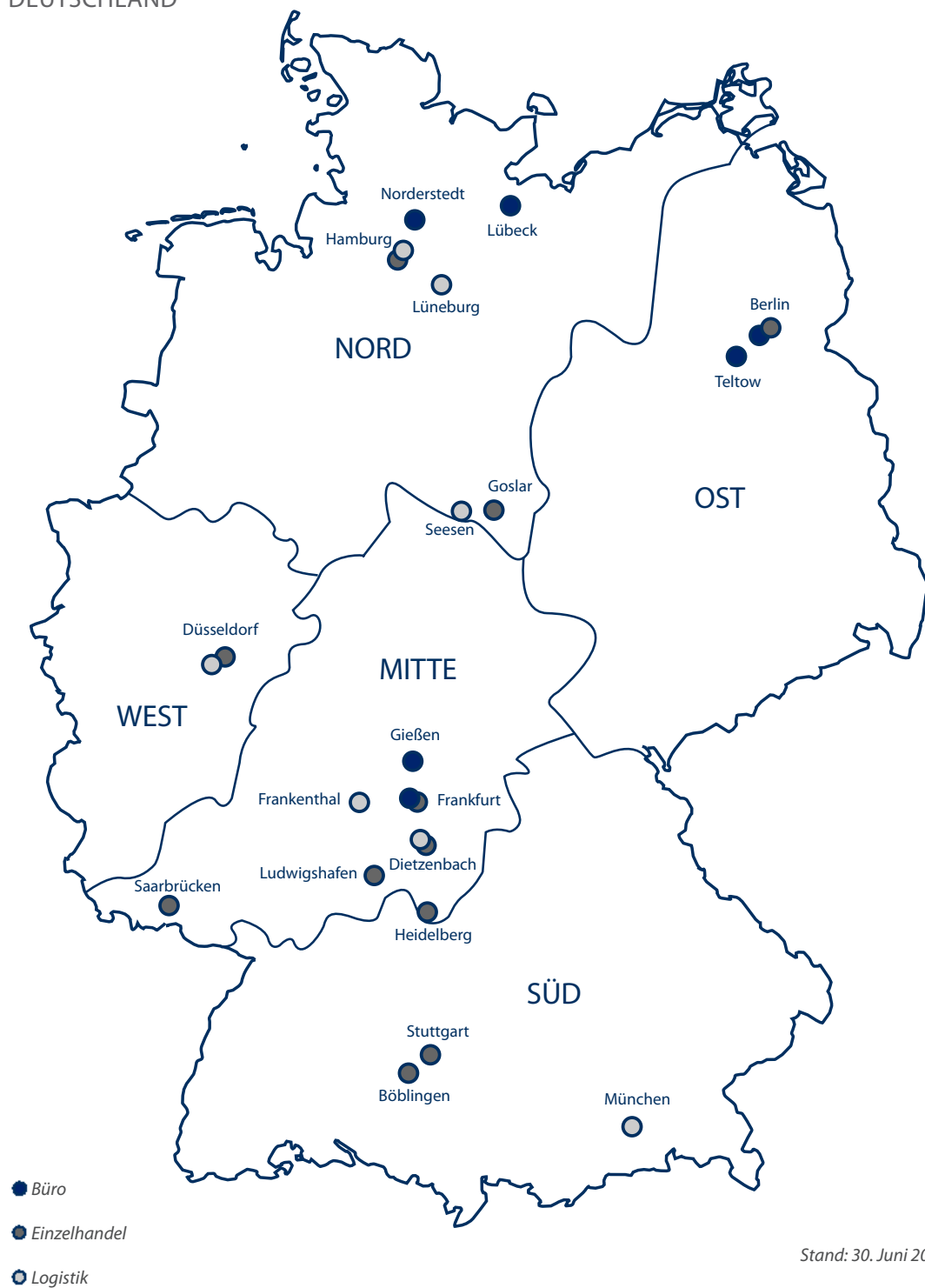
Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist im zweiten Halbjahr 2017 nicht geplant. Allerdings könnte die günstige Marktlage zum Verkauf von Immobilien genutzt werden.

Berlin, 31. August 2017

Boaz Rosen  
Vorstand

# STANDORTÜBERSICHT

## DEUTSCHLAND



Stand: 30. Juni 2017

# KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2017 (UNGEPRÜFT)

Aktiva in T€	30.06.2017	31.12.2016
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	11	6
Investment Properties	365.742	365.742
Übriges Sachanlagevermögen	76	83
Finanzanlagevermögen	2.373	2.373
Derivative Finanzinstrumente	55	62
Latente Steuern	422	446
Übrige langfristige Vermögenswerte	351	368
	<b>369.030</b>	<b>369.080</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.003	593
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	14	8
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	965	699
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.867	7.717
	<b>9.849</b>	<b>9.017</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	2.500
	<b>9.849</b>	<b>11.517</b>
	<b>378.879</b>	<b>380.597</b>
<b>Passiva in T€</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	69.235	65.614
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	-2.566	-3.638
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	94.296	89.603
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	137	134
	<b>94.433</b>	<b>89.737</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Finanzschulden	251.004	253.386
Derivative Finanzinstrumente	1.431	2.591
Latente Steuern	14.704	13.844
Pensionsrückstellungen	887	914
Übrige langfristige Schulden	315	327
	<b>268.341</b>	<b>271.062</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Finanzschulden	11.294	12.655
Derivative Finanzinstrumente	853	955
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	10	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	569	563
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.389	4.304
Übrige kurzfristige Schulden	1.990	1.311
	<b>16.105</b>	<b>19.798</b>
	<b>378.879</b>	<b>380.597</b>

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Erträge aus Investment Properties	15.106	14.890
Sonstige betriebliche Erträge	983	1.133
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	0	0
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>16.089</b>	<b>16.023</b>
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-4.054	-4.050
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.776	-1.873
Sonstige Aufwendungen	-75	-215
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-1.011	-1.553
<b>Summe der betrieblichen Aufwendungen</b>	<b>-6.916</b>	<b>-7.691</b>
Finanzerträge	0	12
Finanzaufwendungen	-4.850	-4.979
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-4.850</b>	<b>-4.967</b>
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Steuern</b>	<b>4.323</b>	<b>3.365</b>
Ertragsteuern	-699	-557
<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>3.624</b>	<b>2.808</b>
Cashflow-Hedges		
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern	1.262	-3.695
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges	-190	552
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern	1.072	-3.143
Wertänderung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen	0	0
<b>Reklassifizierbare Gewinne / Verluste</b>	<b>1.072</b>	<b>-3.143</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>1.072</b>	<b>-3.143</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.696</b>	<b>-335</b>
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	3.621	2.803
- Nicht beherrschende Gesellschafter	3	5
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>3.624</b>	<b>2.808</b>
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	1.072	-3.143
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>1.072</b>	<b>-3.143</b>
Zurechnung des Gesamtergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	4.693	-340
- Nicht beherrschende Gesellschafter	3	5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.696</b>	<b>-335</b>
Ergebnis je Aktie	€	€
- unverwässert/verwässert	0,18	0,14

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01- 30.06.2017	01.01- 30.06.2016
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>3.624</b>	<b>2.808</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	15	19
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.011	1.553
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	694	553
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	334	344
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-558	209
Zinsaufwendungen	4.540	4.671
Zinserträge	0	-12
Ertragsteuerergebnis	5	5
Veränderung des Working Capital	-127	-739
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern</b>	<b>9.538</b>	<b>9.411</b>
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-4	-4
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>9.534</b>	<b>9.407</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	2.500	247
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	0	25
Einzahlungen aus Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.011	-1.583
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-13	-10
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	0	0
Erhaltene Zinsen	0	12
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>1.476</b>	<b>-1.309</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	0	0
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-5.700	-2.512
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen des Gesellschafters	0	0
Gezahlte Zinsen	-5.160	-4.457
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.860</b>	<b>-6.969</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>150</b>	<b>1.128</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
Verwendung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	0	0
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	7.717	6.476
<b>Zahlungsmittel zum Ende der Periode</b>	<b>7.867</b>	<b>7.604</b>

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2017 (UNGEPRÜFT)

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen
<b>Stand am 1. Januar 2016</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>45.343</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	20.375
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-104
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
	0	0	-104
Gesamtergebnis	0	0	20.271
<b>Stand am 31. Dezember 2016</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>65.614</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	3.621
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	3.621
<b>Stand am 30. Juni 2017</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>69.235</b>

**Gesamtergebnis****Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals**

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

<b>Cashflow-Hedges</b>	<b>Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen</b>	<b>Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>-1.297</b>	<b>-750</b>	<b>70.923</b>	<b>126</b>	<b>71.049</b>
0	0	20.375	8	20.383
0	0	-104	0	-104
-1.714	0	-1.714	0	-1.714
0	123	123	0	123
-1.714	123	-1.695	0	-1.695
-1.714	123	18.680	8	18.688
<b>-3.011</b>	<b>-627</b>	<b>89.603</b>	<b>134</b>	<b>89.737</b>
0	0	3.621	3	3.624
0	0	0	0	0
1.072	0	1.072	0	1.072
0	0	0	0	0
1.072	0	1.072	0	1.072
1.072	0	4.693	3	4.696
<b>-1.939</b>	<b>-627</b>	<b>94.296</b>	<b>137</b>	<b>94.433</b>

# ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2017

## GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017, 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 2016 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis ist dabei gegenüber dem 31. Dezember 2016 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 2017 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 2017 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.

Änderungen an Standards oder Interpretationen, welche erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2017 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 2018 und in den darauffolgenden Jahren verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht frühzeitig angewendet.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### FINANZANLAGEVERMÖGEN

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

Es handelt sich um ein (31.12.2016: 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 2017 werden Bankguthaben in Höhe T€ von 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 2017 auf T€ 15.106 (1. Halbjahr 2016: T€ 14.890) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 11.909 (1. Halbjahr 2016: T€ 11.770) und Mietnebenkosten mit T€ 3.197 (1. Halbjahr 2016: T€ 3.120).

### PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Löhne und Gehälter	1.086	1.084
Sozialabgaben	175	179
	<b>1.261</b>	<b>1.263</b>

### 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.

### ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 5 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2016: Steueraufwand T€ 5) und mit T€ 694 latente Steuern (1. Halbjahr 2016: latente Steuern T€ 552).

### 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.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	3.621	2.803
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>0,18</b>	<b>0,14</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>0,18</b>	<b>0,14</b>

## 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.

30.06.2017 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 30.06.2017	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
<b>AKTIVA</b>						
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>AfS</b>	2.373	2.373	-	2.373	2.373
Derivative Finanzinstrumente	-	55	55	-	55	55
Übrige langfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	351	178	178	-	178
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>LaR</b>	1.003	1.003	1.003	-	1.003
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	965	578	578	-	578
Zahlungsmittel und -äquivalente	-	7.867	7.867	7.867	-	7.867
<b>PASSIVA</b>						
<b>Langfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	251.004	251.004	251.004	-	251.004
Derivative Finanzinstrumente	-	1.431	1.431	-	1.431	1.431
Übrige langfristige Schulden	<b>FLAC</b>	315	-	-	-	315
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	11.294	11.294	11.294	-	11.294
Derivative Finanzinstrumente	-	853	853	-	853	853
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	569	569	569	-	569
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	1.990	585	585	-	585

31.12.2016 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2016	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
<b>AKTIVA</b>						
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>AfS</b>	2.373	2.373	-	2.373	2.373
Derivative Finanzinstrumente	-	62	62	-	62	62
Übrige langfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	368	185	185	-	185
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>LaR</b>	593	593	593	-	593
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	699	640	640	-	640
Zahlungsmittel und äquivalente	-	7.717	7.717	7.717	-	7.717
<b>PASSIVA</b>						
<b>Langfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	253.386	253.386	253.386	-	253.386
Derivative Finanzinstrumente	-	2.591	2.591	-	2.591	2.591
Übrige langfristige Schulden	<b>FLAC</b>	327	-	-	-	327
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	12.655	12.655	12.655	-	12.655
Derivative Finanzinstrumente	-	955	955	-	955	955
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	563	563	563	-	563
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	1.311	650	650	-	650

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:

30.06.2017 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	365.742	0	0	365.742
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.373	0	0	2.373
Derivate	55	0	55	0
<b>Schulden</b>				
Derivate	2.284	0	2.284	0

31.12.2016 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	365.742	0	0	365.742
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.373	0	0	2.373
Derivate	62	0	62	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.500	2.500	0	0
<b>Schulden</b>				
Derivate	3.546	0	3.546	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 2016 dargestellt.

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 9,0 %.

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte werden durch Dritte auf Basis der Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Sie stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Ebene 2 dar. Die Wertänderungen der Fair Values nach Steuern in Höhe von T€ 1.072 (1. Halbjahr 2016: T€ -3.143) 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 mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit der Darlehen 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 2016 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2017 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 788 (1. Halbjahr 2016: T€ 766), Erträge aus der Vermietung in Höhe von T€ 51 (1. Halbjahr 2016: T€ 52) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.801 (1. Halbjahr 2016: T€ 1.905).

## ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2017 auf 47 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2016: 48 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2017 beträgt T€ 1.261 (1. Halbjahr 2016: T€ 1.263). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

## 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.

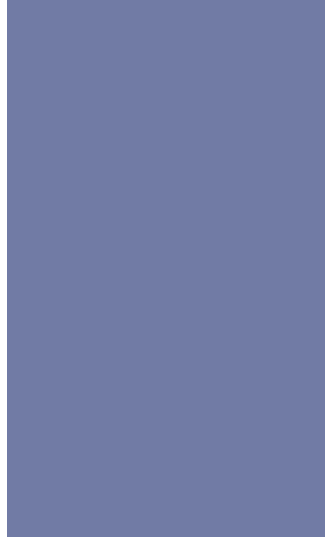
# VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

„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, 31. August 2017

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen  
Vorstand



**DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

Oudenarder Straße 16  
Aufgang 13  
13347 Berlin

[www.drestate.de](http://www.drestate.de)