

KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2020 (30. Juni 2020)



**KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT
2020**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4	UNTERNEHMEN
	4	KONZERNSTRUKTUR
	4	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	4	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIEN- BESTANDES
	4	STEUERUNGSSYSTEM
	5	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	5	HAUPTVERSAMMLUNG
WIRTSCHAFTSBERICHT	5	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	6	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	6	ERTRAGSLAGE
	8	VERMÖGENSLAGE
	8	FINANZLAGE
	9	NACHTRAGSBERICHT
	9	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFT- LICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10	RISIKOBERICHT
	10	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	11	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	11	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	12	KONZERNBILANZ
	13	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	14	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	16	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	17	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	25	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2020

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 27 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 298.050 m². Ferner wurden im ersten Halbjahr 2020 zusätzlich weitere 77 Objekte der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

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

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

KONZERNSTRUKTUR

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

ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER

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

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 30. Juni 2020 betrug die Mitarbeiterzahl 47 Personen (31. Dezember 2019: 49 Personen) sowie ein Vorstand.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Die Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen auf 88,9 % Ende Juni 2020.

Für das Erbbaurecht des mit einem Bürogebäude bebauten Grundstücks in Ludwigshafen wurde im Mai 2020 ein Vertrag über den Verkauf abgeschlossen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit ist - stichtagsbezogen - mit 3,6 Jahre Mitte 2020 gegenüber dem Stand Ende 2019 nahezu unverändert geblieben.

STEUERUNGSSYSTEM

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

effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2020 durch einen turbulenten Kursverlauf geprägt. Aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie verzeichnete der Leitindex Dax 30 im März und April massive Kursverluste und erholte sich, nach Bekanntgabe der umfangreichen staatlichen Konjunktur- und Hilfsprogramme, wieder bis auf 12.311 Punkte Ende Juni 2020. Insgesamt hat der Dax 30 gegenüber dem Kursniveau Ende 2019 damit rund 7 % verloren. Der Index DAX-Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierte Ende Juni 2020 um rund 0,5 % niedriger als Ende 2019.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG konnte sich der volatilen Entwicklung nicht entziehen. Der bisherige Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2020 wurde mit € 7,50 am 24. April 2020 erreicht und der Höchstkurs mit € 13,50 am 21. Februar 2020. Die Aktie beendete das Halbjahr 2020 mit einem Kurs von € 9,60 Ende Juni 2020 und damit rund 16,5 % unter dem Vorjahresschlusskurs von € 11,50. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2020 mit € 197,6 Mio. (Ende Dezember 2019: € 236,7 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz am 17. Juni 2020 statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die sich völlig unerwartet ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und das damit verbundene Runterfahren der Wirtschaft in Deutschland und zahlreichen weiteren Ländern hatte sehr negative Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung im ersten Halbjahr 2020. Nach einem Rückgang des Wirtschaftswachstums im ersten Quartal um -2,2 % ist die Wirtschaft im zweiten Quartal nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mit -9,7 % noch stärker geschrumpft als zur Zeit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 und Deutschland in die schwerste Rezession seit dem zweiten Weltkrieg gerutscht. Trotz der durch die von der Bundesregierung und den Landesregierungen verabschiedeten massiven Konjunktur- und Hilfsprogramme und der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank geht die Deutsche Bundesbank in der aktuellen Prognose von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts für das Gesamtjahr 2020 in Höhe von -7,1 % aus. Das Vorkrisenniveau soll frühestens im Laufe des Jahres 2022 wieder erreicht werden.

Deutscher Immobilienmarkt

Die sich ausbreitende COVID-19-Pandemie und die durch die Eindämmungsmaßnahmen ausgelöste schwere Rezession in Deutschland spiegeln sich auch negativ in der Entwicklung der einzelnen deutschen Immobilienmärkte wider.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (einschließlich Wohnimmobilien) belief sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2020 auf € 42,5 Mrd. und lag damit um € 10,0 Mrd. oder 31 % über dem Wert des Vorjahreszeitraumes. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dabei insbesondere auf größere Immobilientransaktionen im ersten Quartal 2020 zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2020 war das Transaktionsvolumen aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie stark rückläufig und lag deutlich unter den Werten des ersten Quartals 2020 sowie des entsprechenden Vorjahresquartals.

Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 belief sich der Flächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien

bilien nach einer Studie von JLL an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart auf rund 1,3 Mio. m² und lag damit um 36 % unter dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes. Der Leerstand ist gegenüber dem Stand Ende 2019 leicht angestiegen und beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2020 rund 3,0 Mio. m² (Ende 2019: 2,8 Mio. m²).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) war im ersten Halbjahr 2020 um rund 11 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden nach einer Erhebung von JLL rund 3,0 Mio. m² in den ersten sechs Monaten 2020 umgesetzt.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz mit rund 191.000 m² in den ersten sechs Monaten 2020 um fast 24 % unter dem Umsatz des ersten Halbjahres 2019.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat sich im ersten Halbjahr 2020, trotz der sich im ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitenden COVID-19-Pandemie, im Rahmen der prognostizierten Bandbreite entwickelt.

Im Mai 2020 wurde ein Vertrag über den Verkauf eines Erbbaurechts für ein mit einem Bürogebäude bebauten Grundstück in Ludwigshafen zu einem Kaufpreis von € 0,5 Mio. abgeschlossen.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 5,8 Mio. nach € 23,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei ist zu beachten, dass das Vorjahresergebnis in Höhe von € 21,2 Mio. aus der Anpassung der Immobilienwerte zum 30. Juni 2019 geprägt worden ist. Zum Bilanzstichtag wurde keine Immobilienbewertung durch einen externen Gutachter durchgeführt.

Die Funds from Operations (FFO) je Aktie haben sich von € 0,39 in den ersten sechs Monaten 2019 um rund 13 % auf € 0,44 im Vergleichszeitraum 2020 verbessert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

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

in T€	1. Hj. 2020	1. Hj. 2019
Erträge aus Investment Properties	12.282	14.854
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-1.064	21.164
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	6.853	30.419
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	8.756	10.038
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	7.881	6.645
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.817	27.809
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	5.784	23.922

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2020	1. Hj. 2019
Erträge aus Investment Properties	12.282	14.854
Sonstige betriebliche Erträge	1.635	1.210
Bewirtschaftungskosten	-2.814	-3.751
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.323	-2.196
Sonstige Aufwendungen	-24	-79
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	8.756	10.038

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

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2020 erfolgte im Gegensatz zum 30. Juni 2019 keine Ermittlung der Immobilienmarktwerte durch einen unabhängigen Immobiliengutachter.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 9,9 Mio. (1. Halbjahr 2019: € 11,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 2,4 Mio. (1. Halbjahr 2019: € 3,0 Mio.) zusammen. Dabei ist zu beachten, dass in den Vorjahreszahlen noch das Ende 2019 veräußerte Objekt in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 1,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2019 auf € 1,8 Mio. im Vergleichszeitraum 2020 erhöht. Ursächlich für den Anstieg sind im Wesentlichen höhere Erträge aus Dienstleistungen für die Summit-Gruppe.

Die Erträge aus Fair Value-Anpassungen aus Investment Properties resultieren aus der Anpassung der Immobilie in Ludwigshafen auf den vereinbarten Kaufpreis nach dem Abschluss eines Vertrages über den Verkauf. Eine externe Begutachtung der Immobilien ist zum 30. Juni 2020 im Gegensatz zum Vorjahresstichtag nicht vorgenommen worden.

Die Zinserträge in Höhe von € 0,1 Mio. resultieren im Wesentlichen aus der Gewährung eines Darlehens an ein verbundenes Unternehmen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf € 2,8 Mio. im ersten Halbjahr 2020 nach € 3,8 Mio. im Vergleichszeitraum 2019. Die Reduzierung ist dabei im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2019 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind gegenüber der Vergleichsperiode 2019 um € 0,6 Mio. auf € 2,3 Mio. gesunken. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf im Vorjahreszeitraum enthaltene Einmaleffekte zurückzuführen.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich von € 0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2019 auf € 1,0 Mio. deutlich erhöht. Ursache ist ein höherer Wertberichtigungsbedarf.

Unter den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen

auf Investment Properties werden nachträgliche Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen zum Stichtag keine entsprechende Werterhöhung nachgewiesen werden kann.

Die Verminderung der Finanzaufwendungen von € 2,6 Mio. im ersten Halbjahr 2019 auf € 0,2 Mio. ist auf den Schuldenabbau nach dem Verkauf des Objektes Berlin, Carrée Seestraße, Ende 2019 zurückzuführen.

In den ersten sechs Monaten 2020 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 8,8 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 6,8 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 5,8 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. 2020	1. Hj. 2019
Bereinigtes EBITDA	8.756	10.038
./. Zinsaufwand FFO*	-135	-2.603
./. Laufende Ertragsteuern	-2	-2
+ Substanzwahrende Investitionen	357	495
FFO	8.976	7.928
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €	0,44	0,39

* Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte

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

VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	501.669	496.668
Investment Properties inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	433.603	433.480
Finanzanlagevermögen	3.296	3.296
Vorratsimmobilien	3.171	3.090
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	1.203	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	20.873	559
Eigenkapital	410.816	405.855
Eigenkapitalquote	81,9 %	81,7 %
Finanzschulden	13.929	15.811
Finanzschuldenquote	2,8 %	3,2 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties inkl. zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	3,2 %	3,6 %

Das langfristige Vermögen ist mit € 439,0 Mio. zum 30. Juni 2020 gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2019 nahezu unverändert geblieben. Das Erbbaurecht für das Grundstück in Ludwigshafen wurde nach dem Abschluss des Vertrages über den Verkauf in Höhe des vereinbarten Verkaufspreises von den Investment Properties in die Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte im kurzfristigen Vermögen umgegliedert.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 59,2 Mio. zum 31. Dezember 2019 auf € 62,7 Mio. Ende Juni 2020 erhöht. Unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 20,3 Mio. enthalten. Die liquiden Mittel belaufen sich - stichtagsbezogen - zum 30. Juni 2020 auf € 36,9 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 12,5 % zum Bilanzstichtag.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 5,8 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf € 410,8 Mio. zum 30. Juni 2020. Gleichzeitig erfolgte eine Dividendenausschüttung im ersten Halbjahr 2020 für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 0,8 Mio. Die Eigenkapitalquote ist bei einer gestiegenen Bilanzsumme mit 81,9 % Ende Juni 2020 gegenüber Ende 2019 nahezu unverändert geblieben.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 von € 55,7 Mio. auf € 87,2 Mio. zum 30. Juni 2020 erhöht. Die Veränderung ist dabei im Wesentlichen durch den Anstieg der latenten Steuern von € 41,2 Mio. Ende 2019 auf € 70,9 Mio. Ende Juni 2020 aufgrund der Bildung einer § 6b EStG-Rücklage begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich im Wesentlichen durch die Bildung einer § 6b EStG-Rücklage von € 35,1 Mio. Ende des Jahres 2019 auf € 3,7 Mio. zum 30. Juni 2020.

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40 in T€	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	410.653	405.697
Latente Steuern auf Investment Properties / zur Veräußerung gehaltene Immobilien	46.643	46.201
EPRA NAV	457.296	451.898
Zahl der Aktien unverwässert / verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	22,22	21,95

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

FINANZLAGE

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

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im ersten Halbjahr 2020 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare

bare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf € 36,9 Mio.

Im ersten Halbjahr 2020 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Zum 30. Juni 2020 werden Finanzschulden von € 13,9 Mio. (31. Dezember 2019: € 15,8 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2020	1. Hj. 2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	5,8	7,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21,0	-3,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3,0	-6,1
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-18,2	-1,9
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	55,1	8,0
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	36,9	6,1

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2020 auf € 5,8 Mio. und liegt damit um € 1,7 Mio. unter dem Vorjahreszeitraum. Im Investitionsbereich führten die Gewährung eines verzinslichen Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an ein verbundenes Unternehmen sowie Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von € -21,0 Mio. Tilgungen der Finanzschulden, Dividendenzahlungen sowie Zinszahlungen führten im ersten Halbjahr 2020 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -3,0 Mio. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2020 ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -18,2 Mio. (1. Halbjahr 2019: € -1,9 Mio.). Der Finanzmittelfonds verminderte sich dementsprechend von € 55,1 Mio. Ende 2019 auf € 36,9 Mio. Ende Juni 2020.

NACHTRAGSBERICHT

Der vereinbarte Kaufpreis aus dem Vertrag über den Verkauf eines Erbbaurechts in Ludwigshafen ist im Juli zugeflossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist nach Zahlung des vereinbarten Kaufpreises Anfang Juli 2020 erfolgt.

Anfang April hatte die alleinige Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, einen Antrag auf Einleitung

des Schutzschirmverfahrens in Eigenverwaltung beim zuständigen Amtsgericht gestellt. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung wurde im Juli der Mietvertrag für das Objekt durch die verfügbare Geschäftsführung der Mieterin aus dem Bereich des Einzelhandels zum 31. Oktober 2020 gekündigt.

Das mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Juni 2020 vakant gewordene Aufsichtsratsmandat wurde durch gerichtliche Bestellung von Herrn Itay Barlev, Berlin, durch das Amtsgericht Charlottenburg im Juli wiederbesetzt.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat im Juli beschlossen, den Vorstand zu vergrößern und neben dem Vorstandsmitglied Herrn Boaz Rosen Herrn Matthias Kobek als weiteres Vorstandsmitglied der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft mit Ressortzuständigkeit für den Bereich Finanzen ab dem 1. August 2020 zu bestellen.

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

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist im ersten Halbjahr 2020 trotz der sich weltweit ausbreitenden COVID-19-Pandemie stabil.

Im Mai 2020 wurde zur weiteren Portfoliooptimierung ein Vertrag über den Verkauf eines Erbbaurechts in Ludwigshafen zu einem Verkaufspreis von € 0,5 Mio. abgeschlossen.

Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich im ersten Halbjahr 2020 auf € 8,8 Mio. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 5,8 Mio.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2020 auf € 5,8 Mio. Unter Berücksichtigung der negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -21,0 Mio. sowie aus Finanzierungstätigkeit von € -3,0 Mio. ergibt sich im ersten Halbjahr 2020 ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -18,2 Mio.

Die Funds from Operations verbesserten sich in den ersten sechs Monaten 2020 um rund 13 % von € 0,39 je Aktie im Vorjahresvergleichszeitraum auf € 0,44 je Aktie.

Aufgrund der vorhandenen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung und der Ende 2019 erfolgten weitgehenden Entschuldung ist der Konzern grundsätzlich gut aufgestellt, um durch die von der COVID-19-Pandemie verursachte Wirtschaftskrise zu kommen.

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 2019 ausführlich beschrieben. Wir verweisen grundsätzlich auf die dort gemachten Ausführungen. Die COVID-19-Pandemie und die dadurch vorgenommenen rechtlichen Einschränkungen und Maßnahmen haben weltweit zu einer erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage geführt. Die deutsche Wirtschaft ist mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von -9,7 % im zweiten Quartal 2020 in eine schwere Rezession abgerutscht. Die Rezession hat auch negative Folgen für die deutschen Gewerbeimmobilienmärkte. Die verabschiedeten Konjunktur- und Hilfsprogramme sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wirken sich auf die beginnende Konjunkturerholung positiv aus, sodass für die zweite Jahreshälfte 2020 eine deutliche Verbesserung zu erwarten ist. Allerdings wird auch bei einer positiven Konjunkturerholung zurzeit erwartet, dass das Vorkrisenniveau erst im Verlauf des Jahres 2022 wieder erreicht werden kann. Die Stärke und Geschwindigkeit der Konjunkturerholung ist dabei auch von dem weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und von ggf. weiteren Maßnahmen zur Eindämmung abhängig. Der Konzern Deutsche Real Estate AG kann sich mit seinem Geschäftsmodell dabei nicht den allgemeinen Marktrisiken entziehen. Aus heutiger Sicht haben sich – insbesondere aufgrund der Auswirkungen aus der COVID-19-Pandemie – zu den im Geschäftsbericht gemachten Ausführungen folgende Ergänzungen ergeben:

Vermietungsrisiken

Durch die COVID-19-Pandemie wird es zu einem höheren Vermietungsrisiko kommen. Die Entscheidungen von Mietinteressenten über die Anmietung von neuen Flächen werden zögerlicher getroffen bzw. bis zur Klärung der wei-

teren wirtschaftlichen Entwicklung verschoben. Bei der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, mit einer vermieteten Fläche von rund 51.000 m² wurde Anfang Juli 2020 das Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung eröffnet. Der Mieter hat daraufhin im Juli den Mietvertrag mit Wirkung Ende Oktober 2020 gekündigt, sodass die Leerstandsquote nach der Übergabe der Flächen deutlich steigen wird, falls keine zeitnahe Neuvermietung möglich sein sollte.

Mietausfallrisiken

Mit dem Ende März 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde Mietern ermöglicht, Mietzahlungen im Zeitraum April bis Juni 2020 auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von der Möglichkeit haben einige Mieter des Konzerns Deutsche Real Estate AG Gebrauch gemacht. Mit den betroffenen Mietern wurden zeitnah Gespräche aufgenommen und versucht, Vereinbarungen über die Zahlung der rückständigen Mieten zu treffen. Zudem hatte der alleinige Mieter des Objektes in Dietzenbach, Waldstraße 29, Anfang April 2020 einen Antrag auf Einleitung des Schutzschirmverfahrens in Eigenverwaltung gestellt. Zurzeit ist nicht absehbar, ob weitere Mieter aufgrund der Pandemie in der Zukunft einen Insolvenzantrag stellen müssen. Für die bestehenden Mietausfallrisiken wurde bereits eine höhere Risikoversorge durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bewertungsrisiken

Die Rezession könnte Auswirkungen auf die Risikoeinschätzung und auf die Zinsentwicklungen und damit auch negativ die Bewertung durch eine Änderung der Bewertungsannahmen, wie bspw. die Höhe der Marktmieten, Mietvertrags- und Leerstandszeiträume, beeinflussen. Zurzeit sind am Markt jedoch keine wesentlichen Preisänderungen zu erkennen, zudem wirken sich die verabschiedeten Hilfs- und Konjunkturprogramme sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verbunden mit fehlenden Anlagelalternativen unterstützend aus. Negative Folgen für die Immobilienbewertung könnten sich jedoch bei einer länger andauernden COVID-19-Pandemie und insbesondere bei einer Verschärfung der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie ergeben.

CHANCENBERICHT

Wir verweisen auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 gemachten

Angaben. Durch die Auswirkungen der Pandemie könnte sich die Realisierung geplanter Projektentwicklungsmaßnahmen zeitlich verzögern bzw. sich der wirtschaftliche Nutzen aus den Maßnahmen vermindern.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und der damit verbundene Lockdown der Wirtschaft in Deutschland und zahlreichen weiteren Ländern hatte sehr negative Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung im ersten Halbjahr 2020. Die deutsche Wirtschaft ist nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im zweiten Quartal 2020 mit -9,7 % sehr viel stärker geschrumpft als zur Zeit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Bereits im ersten Quartal war das Bruttoinlandsprodukt um -2,2 % gesunken. Trotz der durch die Bundesregierung verabschiedeten massiven Konjunktur- und Hilfsprogramme geht die Deutsche Bundesbank in der aktuellen Prognose von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland für das Gesamtjahr 2020 in Höhe von -7,1 % aus. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird davon abhängen, ob es zu der prognostizierten V-förmigen Entwicklung kommt, dies bedeutet, dass nach einem starken schnellen Einbruch der Wirtschaft eine schnelle, fast ebenso starke Erholung folgt. Dabei ist die Entwicklung auch stark von der weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung abhängig.

Die schwere Rezession spiegelt sich insbesondere durch den Lockdown im zweiten Quartal auch negativ in der Entwicklung der einzelnen deutschen Immobilienmärkte wider.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die weiteren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und damit auch auf die Geschäftsentwicklungen der Mieter im weiteren Jahresverlauf sind zurzeit nicht abschätzbar.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden, nach dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 12,3 Mio. erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpas-

sungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 8,8 Mio. Für das Geschäftsjahr 2020 hält der Vorstand trotz der andauernden COVID-19-Pandemie zurzeit weiterhin an seiner Prognose fest, Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 24,0 Mio. bis € 25,0 Mio. sowie ein bereinigtes EBITDA in einer Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio. zu erzielen. Voraussetzung ist dabei, dass die COVID-19-Pandemie nicht noch einmal stark einschränkende rechtliche Maßnahmen durch die Bundesregierung oder die Landesregierungen notwendig macht, die wiederum signifikante negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und damit auch auf die Geschäftsmodelle der Mieter nach sich ziehen würden.

Die bereinigte Vermietungsquote beläuft sich stichtagsbezogen zum 30. Juni 2020 auf 88,9 %. Für die zweite Jahreshälfte ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich die Vermietungsquote aufgrund der Kündigung einer Mieterin nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Ende Oktober 2020 deutlich verschlechtern wird. Mit der Suche nach geeigneten Nachmietern wurde zeitnah schon begonnen.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2020 und darüber hinaus ist gesichert.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 1,5 Mio. aufgewendet. Für das Gesamtjahr 2020 gehen wir aufgrund von zeitlichen Verzögerungen durch die COVID-19-Pandemie davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 3,9 Mio. nicht mehr erreicht werden können.

Der An- und Verkauf von Immobilien ist bei attraktiven Angeboten nicht ausgeschlossen.

Mittelfristig soll neben der Bestandsverwaltung die Entwicklung der vorhandenen Immobilien weiter vorangetrieben werden und dadurch die Wertsteigerungspotenziale im Immobilienportfolio gehoben werden.

Aufgrund der vorhandenen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern gut aufgestellt, um durch die von der COVID-19-Pandemie verursachte Wirtschaftskrise zu kommen.

Berlin, 31. August 2020

Boaz Rosen
Vorstand

Matthias Kobek
Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2020 (UNGEPRÜFT)

Aktiva in T€	30.06.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	8	13
Investment Properties	433.090	433.480
Übriges Sachanlagevermögen	2.106	545
Finanzanlagevermögen	3.296	3.296
Latente Steuern	8	121
Übrige langfristige Vermögenswerte	501	0
	439.009	437.455
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	3.171	3.090
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.203	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	20.873	559
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36.900	55.076
	62.147	59.213
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	513	0
	62.660	59.213
	501.669	496.668
Passiva in T€		
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	382.730	377.774
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	296	296
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	410.653	405.697
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	163	158
	410.816	405.855
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	13.512	13.711
Latente Steuern	70.931	41.194
Übrige langfristige Schulden	2.727	793
	87.170	55.698
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	417	2.100
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1	28.821
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802	1.721
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	566	1.500
Übrige kurzfristige Schulden	1.897	973
	3.683	35.115
	501.669	496.668

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Erträge aus Investment Properties	12.282	14.854
Sonstige betriebliche Erträge	1.770	1.225
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	123	23.721
Summe der betrieblichen Erträge	14.175	39.800
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-2.814	-3.751
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.323	-2.873
Sonstige Aufwendungen	-998	-200
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-1.187	-2.557
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-7.322	-9.381
Finanzerträge	133	0
Finanzaufwendungen	-169	-2.610
Finanzergebnis	-36	-2.610
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	6.817	27.809
Ertragsteuern	-1.033	-3.887
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern/Gesamtergebnis	5.784	23.922
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.779	23.918
- Nicht beherrschende Gesellschafter	5	4
Konzern-Periodenergebnis	5.784	23.922
Zurechnung des Gesamtergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.779	23.918
- Nicht beherrschende Gesellschafter	5	4
Gesamtergebnis	5.784	23.922
Ergebnis je Aktie in €	€	€
- unverwässert/verwässert	0,28	1,16

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2020 (UNGEPRÜFT)

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 31. Dezember 2018	20.582	7.045	315.320
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	62.454
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	0	0	0
	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	62.454
Stand am 31. Dezember 2019	20.582	7.045	377.774
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	5.779
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	0	0	0
	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	5.779
Dividendenzahlung für 2019	0	0	-823
Stand am 30. Juni 2020	20.582	7.045	382.730

Gesamtergebnis**Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals**

Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
159	343.106	148	343.254
0	62.454	10	62.464
137	137	0	137
137	137	0	137
137	62.591	10	62.601
296	405.697	158	405.855
0	5.779	5	5.784
0	0	0	0
0	0	0	0
0	5.779	5	5.784
0	-823	0	-823
296	410.653	163	410.816

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2020 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Konzern-Periodenergebnis	5.784	23.922
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	105	49
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.064	-21.164
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	29.851	3.885
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	870	82
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-934	636
Zinsaufwendungen	166	2.601
Zinserträge	-133	0
Ertragsteuerergebnis	-28.818	2
Veränderung des Working Capital	-2.054	-359
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern	5.901	9.654
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-2	-1.409
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand	5.899	8.245
Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien)	-81	-774
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	5.818	7.471
Einzahlungen aus Vermögenswerten	17	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.187	-3.321
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-3	-7
Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen	-20.000	0
Erhaltene Zinsen	133	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.040	-3.328
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-1.885	-3.308
Dividendenzahlung	-823	0
Leasingzahlungen	-93	-27
Gezahlte Zinsen	-153	-2.746
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.954	-6.081
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-18.176	-1.938
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	55.076	8.056
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	36.900	6.118

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2020

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ausgewählten Anhangangaben wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Im Einklang mit IAS 34 wurde für den 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 2019 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 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 2020 ERSTMALS ANZUWENDEnde RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2019. Die Anwendungen der neuen Standards sowie der Änderungen zu bestehenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss der Deutsche Real Estate AG.

Darüber hinaus gibt es aktuell für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen keine veröffentlichten Standards oder Änderungen von bestehenden Standards, die bereits in EU-Recht übernommen worden sind. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Standards und Änderungen von Standards werden zurzeit vom Konzern Deutsche Real Estate AG noch auf ihre möglichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss überprüft.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bilanzierung im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 abweichend zum Vorjahr zum 30. Juni 2020 nicht durch einen externen Gutachter neu bewertet.

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 KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im ersten Halbjahr 2020 auf T€ 12.282 (1. Halbjahr 2019: T€ 14.854) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 9.874 (1. Halbjahr 2019: T€ 11.882) und Mietnebenkosten mit T€ 2.408 (1. Halbjahr 2019: T€ 2.972). Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2019.

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€ -1.064 (1. Halbjahr 2019: T€ 21.164). Es setzt sich zusammen aus Erträgen in Höhe von T€ 123 (1. Halbjahr 2019: T€ 23.721) sowie Aufwendungen in Höhe von T€ 1.187 (1. Halbjahr 2019: T€ 2.557). Dabei ist zu beachten, dass abweichend zum Vorjahresstichtag zum 30. Juni 2020 keine Bewertung der Immobilien durch einen externen Gutachter vorgenommen worden ist.

PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Löhne und Gehälter	1.284	1.239
Sozialabgaben	213	204
Gesamt	1.497	1.443

FINANZERGEBNIS

Die deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist auf die weitgehende Entschuldung des Konzerns nach dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Jahres 2019 zurückzuführen.

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 2 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2019: Steueraufwand T€ 2), Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 28.820 (1. Halbjahr 2019: T€ 0) und mit T€ 29.851 latente Steuern (1. Halbjahr 2019: latente Steuern T€ 3.885).

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.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	5.779	23.918
Anzahl ausgegebener Stück- aktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Verwässertes/ unverwässer- tes Ergebnis je Aktie (€)*	0,28	1,16

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Immobilien wurden zum Stichtag 30. Juni 2020 nicht durch einen unabhängigen Gutachter bewertet. Zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2019 fand eine Bewertung auf Basis unabhängiger Gutachten durch einen externen Sachverständigen statt.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2020
Stand 01.01.	433.480
Zugänge	1.187
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-1.064
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-513
Stand 30.06.	433.090

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

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

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2020 getätigte Investitionen. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft ein Erbbaurecht in Ludwigshafen, für das im Mai 2020 ein Vertrag über den Verkauf abgeschlossen worden ist. Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2019: ein) verbundenes Unternehmen ausgewiesen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen worden ist.

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Zum 30. Juni 2020 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 176 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen ein Erbbaurecht in Ludwigshafen. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis.

30.06.2020 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 30.06.2020	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.296	-	3.296	3.296
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	FAAC	1.203	1.203	-	1.203
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	20.606	20.606	-	20.606
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	36.900	36.900	-	36.900
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	13.512	13.512	-	14.254
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	417	417	-	417
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	802	802	-	802
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	689	689	-	689

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: *Financial Assets at fair value through OCI*

FAAC: *Financial Assets measured at Amortised Cost*

FLAC: *Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

2019 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 31.12.2019	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.296	-	3.296	3.296
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	FAAC	488	488	-	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	520	520	-	520
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	55.076	55.076	-	55.076
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	13.711	13.711	-	14.032*
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	2.100	2.100	-	2.100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.721	1.721	-	1.721
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	574	574	-	574

*Vorjahreswert angepasst

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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

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

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

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

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

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

30.06.2020 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	433.090	0	0	433.090
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.296	0	0	3.296
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	513	513	0	0

31.12.2019 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
		davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	433.480	0	0	433.480
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.296	0	0	3.296

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

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

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

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt unverändert 6,75 %.

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

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

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

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Der Summit-Gruppe wurde im Jahr 2020 ein kurzfristiges verzinsliches Darlehen in Höhe von € 20,0 Mio. gewährt. Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2020 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 1.495 (1. Halbjahr 2019: T€ 1.075), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 22 (1. Halbjahr 2019: T€ 94), Zinserträge in Höhe von T€ 132 (1. Halbjahr 2019: T€ 0) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 0 (1. Halbjahr 2019: T€ 2.419).

ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2020 auf 47 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2019: 47 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2020 beträgt T€ 1.497 (1. Halbjahr 2019: T€ 1.443). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der vereinbarte Kaufpreis aus dem Vertrag über den Verkauf eines Erbbaurechts in Ludwigshafen ist Anfang Juli 2020 zugeflossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für das verkaufte Erbbaurecht in Ludwigshafen ist ebenfalls Anfang Juli 2020 erfolgt.

Anfang April hatte die alleinige Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, einen Antrag auf Einleitung des Schutzschirmverfahrens in Eigenverwaltung beim zuständigen Amtsgericht gestellt. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung wurde im Juli der Mietvertrag für das Objekt durch die verfügungsberechtigte Geschäftsführung der Mieterin aus dem Bereich des Einzelhandels zum 31. Oktober 2020 gekündigt.

Das mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Juni 2020 vakant gewordene Aufsichtsratsmandat wurde durch gerichtliche Bestellung von Herrn Itay Barlev, Berlin, durch das Amtsgericht Charlottenburg im Juli wieder besetzt.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat im Juli beschlossen, den Vorstand zu vergrößern und neben dem Vorstandsmitglied Herrn Boaz Rosen Herrn Matthias Kobek als weiteres Vorstandsmitglied der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft mit Ressortzuständigkeit für den Bereich Finanzen ab dem 1. August 2020 zu bestellen.

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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 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 2020

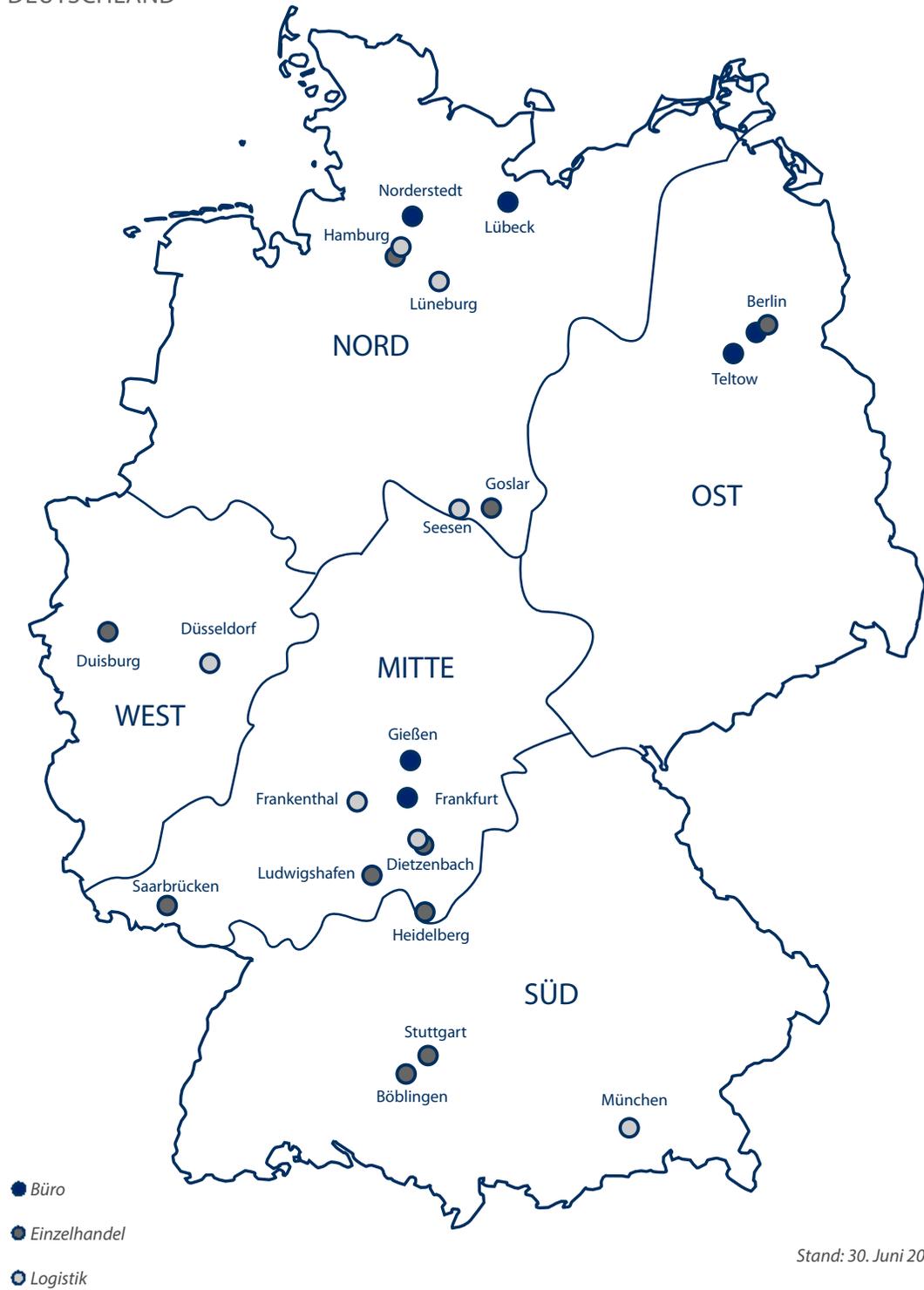
Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen
Vorstand

Matthias Kobek
Vorstand

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 30. Juni 2020



DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Oudenarder Straße 16
Aufgang 13
13347 Berlin

www.drestate.de