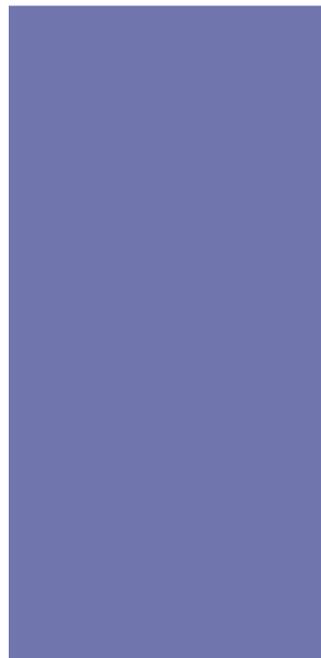


KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2021 (30. JUNI 2021)



**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT  
2021**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4	UNTERNEHMEN
	4	KONZERNSTRUKTUR
	4	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	4	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	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 WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10	
PROGNOSEBERICHT	10	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	10	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

# KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2021

## 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 25 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 283.649 m<sup>2</sup>. Ferner wurden im ersten Halbjahr 2021 zusätzlich weitere 73 Objekte im Fremdbesitz verwaltet.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im regulierten Markt 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. Neben dem Sitz in Berlin bestehen Niederlassungen in 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

Als Vorstände der Deutsche Real Estate AG waren im Berichtszeitraum unverändert Herr Boaz Rosen sowie Herr Matthias Kobek bestellt.

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 2021 beläuft sich die Mitarbeiterzahl im Konzern auf 43 Personen (30. Juni 2020: 47 Personen) sowie einen Geschäftsführer und zwei Vorstandsmitglieder.

### ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 30. Juni 2021 befinden sich 25 (31. Dezember 2020: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 283.649 m<sup>2</sup> im Bestand. Im ersten Quartal 2021 ist die Immobilie in Gießen-Linden verkauft worden.

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende Juni 2021 stichtagsbezogen auf 25,2 % nach 28,3 % zum 31. Dezember 2020.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - von 3,0 Jahre zum Ende 2020 auf 3,6 Jahre Mitte 2021 leicht verbessert.

### 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 Controllingsystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020.

## ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2021 durch einen kontinuierlichen Aufwärtstrend geprägt. Insgesamt hat der Dax 30 gegenüber dem Kursniveau Ende 2020 bis Ende Juni 2021 um rund 13,2 % zugelegt. Der Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierte Ende Juni 2021 dagegen nur um rund 2,0 % höher als Ende 2020.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG hat sich im ersten Halbjahr 2021 sehr positiv entwickelt. Der Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2021 wurde mit € 8,75 am 6. Januar 2021 erreicht und der Höchstkurs mit € 15,50 am 8. Februar 2021. Die Aktie beendete das erste Halbjahr 2021 mit einem Kurs von € 12,80 Ende Juni und damit rund 39,1 % über dem Vorjahresschlusskurs von € 9,20. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2021 mit € 263,5 Mio. (Ende Dezember 2020: € 189,4 Mio.) bewertet worden.

## HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz am 19. Mai 2021 statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

#### Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die im Verlauf des ersten Halbjahres 2021 zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen gegen COVID-19 in Deutschland hat zu einer fortschreitenden Durchimpfung der Bevölkerung geführt. Die rückläufigen Fallzahlen ermöglichten ab dem zweiten Quartal 2021 weitgehende Lockerungsmaßnahmen. Diese Lockerungsmaßnahmen verbunden mit den staatlichen Hilfsprogrammen sowie einer weiterhin sehr lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank haben sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung im bisherigen Jahresverlauf ausgewirkt. Nachdem, laut den Angaben des Statistischen Bundesamtes, im 1. Quartal 2021 die Wirtschaft noch um 2,1 % geschrumpft ist, erholte sich die Wirtschaft im zweiten Quartal wieder und ist um 1,6 % gewachsen.

Die Deutsche Bundesbank geht in ihrer aktuellen Prognose von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts für das Gesamtjahr 2021 in Höhe von 3,7 % aus. Im Laufe des Jahres 2022 soll dann das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden.

#### Deutscher Immobilienmarkt

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie spiegeln sich auch in der Entwicklung der einzelnen deutschen Immobilienmärkte im ersten Halbjahr 2021 wider.

#### Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (einschließlich Wohnimmobilien) belief sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2021 auf € 34,1 Mrd. und lag damit um rund 20 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes. Der Rückgang ist dabei insbesondere auf die Zurückhaltung von Investoren im Segment Büroimmobilien sowie auf fehlende großvolumige Portfolioverkäufe begründet.

#### Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 belief 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 auf rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> und damit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Der Leerstand hat sich aufgrund der weiterhin gedämpften Nachfrage bei gleichzeitig

gestiegenen Fertigstellungen gegenüber dem Stand Ende 2020 weiter erhöht und beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2021 rund 4,0 Mio. m<sup>2</sup> (Ende 2020: 3,5 Mio. m<sup>2</sup>).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) war dagegen im ersten Halbjahr 2021 um rund 28 % höher als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde nach einer Erhebung von JLL mit rund 3,9 Mio. m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten 2021 ein neuer Rekordumsatz für ein erstes Halbjahr erreicht.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz mit rund 211.000 m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten 2021 um rund 11 % über dem Umsatz des ersten Halbjahres 2020.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2021, trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie in Deutschland im Rahmen der prognostizierten Bandbreite entwickelt.

Im Februar 2021 wurde die Immobilie in Gießen-Linden zu einem Verkaufspreis von € 3,1 Mio. veräußert.

Das 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) beträgt im ersten Halbjahr € 7,4 Mio.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 4,1 Mio. nach € 5,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Periodenergebnis in Höhe von € -2,7 Mio. aus der Abwertung der Immobilienwerte zum 30. Juni 2021 aufgrund der Immobilienbewertung durch einen externen Gutachter mitgeprägt worden ist.

## 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 2021	1. Hj 2020
Erträge aus Investment Properties	10.880	12.282
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-2.718	-1.064
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	4.655	6.853
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> )	7.402	8.756
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	7.359	7.881
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.641	6.817
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	4.072	5.784

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj 2021	1. Hj 2020
Erträge aus Investment Properties	10.880	12.282
Sonstige betriebliche Erträge	1.989	1.635
Bewirtschaftungskosten	-3.037	-2.814
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.415	-2.323
Sonstige Aufwendungen	-15	-24
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> )	<b>7.402</b>	<b>8.756</b>

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

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

Die Erträge aus Investment Properties setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 8,7 Mio. (1. Halbjahr 2020: € 9,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 2,2 Mio. (1. Halbjahr 2020: € 2,4 Mio.) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 1,8 Mio. in den ersten sechs Monaten 2020 auf € 2,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2021 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 basieren auf der Anpassung aufgrund der externen Begutachtung der Immobilien zum 30. Juni 2021. Zum 30. Juni 2020 ist eine externe Wertermittlung nicht vorgenommen worden.

Die Zinserträge in Höhe von € 0,2 Mio. resultieren im Wesentlichen aus der Gewährung eines Darlehens an die Summit-Gruppe.

### Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich mit € 3,0 Mio. im ersten Halbjahr 2021 nach € 2,8 Mio. im Vergleichszeitraum 2020 leicht erhöht. Der Anstieg ist dabei überwiegend auf höhere Energiekosten zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind gegenüber der Vergleichsperiode 2020 um € 0,1 Mio. auf € 2,4 Mio. gestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf höhere Personalkosten zurückzuführen.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich von € 1,0 Mio. im ersten Halbjahr 2020 auf € 0,3 Mio. deutlich reduziert. Ursache für den Rückgang ist ein niedrigerer Wertberichtigungsbedarf.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 5,1 Mio. im ersten Halbjahr 2021. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Abwertung des Immobilienbestandes von € -2,7 Mio.

Die Finanzaufwendungen belaufen sich wie im Vorjahresvergleichszeitraum auf € 0,2 Mio.

In den ersten sechs Monaten 2021 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 7,4 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 4,6 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 4,1 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 2021	1. Hj 2020
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	7.402	8.756
./. Zinsaufwand FFO*	-132	-135
./. Laufende Ertragsteuern	-206	-2
+ Substanzwahrende Investitionen	329	357
<b>FFO</b>	<b>7.393</b>	<b>8.976</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €</b>	<b>0,36</b>	<b>0,44</b>

\* Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte

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

## VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	535.727	530.560
Investment Properties inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	451.110	456.180
Finanzanlagevermögen	3.595	3.595
Vorratsimmobilien	5.145	4.719
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	931	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	26.488	22.406
Eigenkapital	438.909	435.660
Eigenkapitalquote	81,9 %	82,1 %
Finanzschulden	13.512	13.711
Finanzschuldenquote	2,5 %	2,6 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties inkl. zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	3,0 %	3,0 %

Das langfristige Vermögen hat sich mit € 457,1 Mio. zum 30. Juni 2021 gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2020 leicht vermindert.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 71,4 Mio. zum 31. Dezember 2020 auf € 78,6 Mio. Ende Juni 2021 erhöht. Unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 20,0 Mio. enthalten. Die liquiden Mittel belaufen sich - stichtagsbezogen - zum 30. Juni 2021 auf € 46,0 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 14,7 % zum Bilanzstichtag.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 4,1 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf € 438,9 Mio. zum 30. Juni 2021. Gleichzeitig erfolgte eine Dividendenausschüttung im ersten Halbjahr 2021 für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von € 0,8 Mio. Die Eigenkapitalquote ist bei einer gestiegenen Bilanzsumme mit 81,9 % Ende Juni 2021 gegenüber Ende 2020 nahezu unverändert geblieben.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 von € 90,9 Mio. auf € 91,4 Mio. zum 30. Juni 2021 leicht erhöht. Die Veränderung ist dabei im Wesentlichen durch den Anstieg der latenten Steuern von € 74,9 Mio. Ende 2020 auf € 75,8 Mio. Ende Juni 2021 begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich auf € 5,4 Mio. zum 30. Juni 2021 nach € 4,0 Mio. zum Ende 2020.

Der Nettovermögenswert entwickelte sich wie folgt:

### Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	438.739	435.495
Latente Steuern auf Investment Properties / zur Veräußerung gehaltene Immobilien	50.481	50.686
<b>NAV</b>	<b>489.220</b>	<b>486.181</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
<b>NAV pro Aktie in €</b>	<b>23,77</b>	<b>23,62</b>

\*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 2021 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2021 auf € 46,0 Mio.

Im ersten Halbjahr 2021 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Zum 30. Juni 2021 werden Finanzschulden von € 13,5 Mio. (31. Dezember 2020: € 13,7 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2021	1. Hj. 2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8,2	5,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2,6	-21,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1,3	-3,0
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>9,5</b>	<b>-18,2</b>
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	-4,0	0,0
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	40,5	55,1
<b>Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode</b>	<b>46,0</b>	<b>36,9</b>

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2021 auf € 8,2 Mio. und liegt damit um € 2,4 Mio. über dem Vorjahreszeitraum. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties bei gleichzeitigen Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden in Höhe von € 3,1 Mio. zu einem positiven **Cashflow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von € 2,6 Mio. Tilgungen der Finanzschulden, Dividendenzahlungen sowie Zinszahlungen führten im ersten Halbjahr 2021 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -1,3 Mio. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2021 ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 9,5 Mio. nach einem negativen Gesamtcashflow im ersten Halbjahr 2020 in Höhe von € -18,2 Mio.

## NACHTRAGSBERICHT

Für das vorläufig aufgrund von lärmschutzrechtlichen Differenzen gestoppte Entwicklungsprojekt zur Errichtung von 68 Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde zwischenzeitlich das überarbeitete Lärmkonzept mit dem Bauamt der Stadt Frankfurt abgestimmt und nach erfolgter Ausschreibung ein neuer Generalunternehmervertrag mit einer Baufirma abgeschlossen. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im Oktober 2021 wieder aufgenommen werden.

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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich im ersten Halbjahr 2021 trotz der bestehenden Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie stabil entwickelt.

Im Februar 2021 wurde die Immobilie in Gießen-Linden zu einem Verkaufspreis von € 3,1 Mio. veräußert.

Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich im ersten Halbjahr 2021 auf € 7,4 Mio. und damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 4,1 Mio.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2021 auf € 8,2 Mio. Unter Berücksichtigung des aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Gießen-Linden positiven Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 2,6 Mio. sowie des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit von € -1,3 Mio. ergibt sich im ersten Halbjahr 2021 ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 9,5 Mio.

Das unverwässerte / verwässerte Ergebnis pro Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2021 € 0,20.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Wir verweisen grundsätzlich auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 gemachten Angaben.

Aufgrund der als Aus- und Nachwirkungen der Pandemie derzeit bestehenden Lieferengpässe bei bestimmten Baumaterialien könnte sich die Realisierung geplanter Projektentwicklungsmaßnahmen zeitlich verzögern bzw. sich der wirtschaftliche Nutzen aus den Maßnahmen vermindern.

Das aufgrund von lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt vorläufig gestoppte Bauprojekt über die Errichtung von 68 Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, soll nach der zwischenzeitlich abgeschlossenen Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes und der erfolgten Einigung mit der Stadt Frankfurt voraussichtlich im Oktober 2021 weiter fortgesetzt werden.

## PROGNOSEBERICHT

### ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die im Verlauf des ersten Halbjahres 2021 zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen gegen COVID-19 in Deutschland hat zu einer fortschreitenden Durchimpfung der Bevölkerung geführt. Die rückläufigen Fallzahlen ermöglichten ab dem zweiten Quartal 2021 weitgehende Lockerungsmaßnahmen und führten zu einer deutlichen wirtschaftlichen Belebung. In der aktuellen Prognose der Bundesregierung aus April 2021 wird von einem Wirtschaftswachstum von 3,5 % für das Jahr 2021 ausgegangen. Das Niveau vor der COVID-19-Pandemie soll nach derzeitigem Stand im Jahr 2022 wieder erreicht werden. Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik der Zentralbanken verbunden mit immer noch fehlenden Anlagealternativen ist zu erwarten, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien zumindest stabil entwickeln werden. Allerdings sind die Folgen der zurzeit sehr deutlich ansteigenden Inflationsraten auf die zukünftige Geldpolitik und damit auf die Zinsentwicklung nicht abschätzbar. Ferner ist nicht abschätzbar, welche Auswirkungen die zurzeit sich abzeichnende vierte Welle der COVID-19-Pandemie aufgrund der sich ausbreitenden Delta-Variante sowie die anhaltende Materialknappheit auf die wirtschaftliche Entwicklung im weiteren Jahresverlauf 2021 haben wird.

### ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2021 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 10,9 Mio. erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 7,4 Mio.

Ende Juni 2021 hat der Großaktionär der Deutsche Real Estate AG, die Summit-Gruppe, einen Großteil ihrer Immobiliengesellschaften in Deutschland an einen anderen Investor verkauft. Der Konzern der Deutsche Real Estate AG hat bisher für diese Immobiliengesellschaften eine Reihe von Dienstleistungen erbracht. Durch den Eigentümerwechsel werden die bestehenden Dienstleistungsverträge für diese Gesellschaften zum 31. August 2021 beendet.

Für das Geschäftsjahr 2021 hält der Vorstand zurzeit weiterhin an seiner Prognose fest, Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 21,5 Mio. bis € 22,5 Mio. zu erzielen. Für das bereinigte EBITDA im Geschäftsjahr 2021 wird von einer Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio. ausgegangen. Voraussetzung ist dabei, dass die Ausbreitung der Delta-Variante und die sich abzeichnende vierte Welle der 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 und Mietinteressenten nach sich ziehen würden.

Das aufgrund von lärmschutzrechtlichen Differenzen vorläufig gestoppte Entwicklungsprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, soll nach der zwischenzeitlich abgeschlossenen Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes und der Einigung mit der Stadt Frankfurt voraussichtlich im Oktober 2021 fortgesetzt werden.

Die Vermietungsquote beläuft sich zum 30. Juni 2021 stichtagsbezogen auf 74,8 %. Im weiteren Jahresverlauf 2021 gehen wir zurzeit aufgrund auslaufender Mietverträge wieder von einer steigenden Leerstandsquote aus. Zurzeit werden Gespräche über den Abschluss größerer Mietverträge mit Mietinteressenten geführt, diese werden sich – einen positiven Abschluss der Gespräche unterstellt – voraussichtlich aber erst im Jahr 2022 auf die Vermietungsquote auswirken.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus ist gesichert.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 1,1 Mio. aufgewendet. Für das Gesamtjahr 2021 ist aufgrund von zeitlichen Verzögerungen sowie aufgrund der eingeschränkten

Verfügbarkeit von bestimmten Baumaterialien zurzeit davon auszugehen, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen in Höhe von rund € 4,0 Mio. nicht mehr erreicht werden können.

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

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

Der Konzern hat mit seiner guten Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung sowie des vorhandenen Mietermixes im Portfolio seine Widerstandsfähigkeit gegen die COVID-19-Krise nachgewiesen.

Berlin, 16. September 2021

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

## KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2021 (UNGEPRÜFT)

<b>AKTIVA in T€</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2	5
Investment Properties	451.110	453.080
Übriges Sachanlagevermögen	1.954	2.014
Finanzanlagevermögen	3.595	3.595
Latente Steuern	0	7
Übrige langfristige Vermögenswerte	465	484
	<b>457.126</b>	<b>459.185</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	5.145	4.719
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	931	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	26.488	22.406
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	46.037	40.550
	<b>78.601</b>	<b>68.275</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	3.100
	<b>78.601</b>	<b>71.375</b>
	<b>535.727</b>	<b>530.560</b>
<b>PASSIVA in T€</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	410.517	407.273
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	595	595
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	438.739	435.495
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	170	165
	<b>438.909</b>	<b>435.660</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Finanzschulden	13.106	13.312
Latente Steuern	75.751	74.902
Übrige langfristige Schulden	2.577	2.640
	<b>91.434</b>	<b>90.854</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Finanzschulden	406	399
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	326	642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.115	668
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	829	1.344
Übrige kurzfristige Schulden	2.708	993
	<b>5.384</b>	<b>4.046</b>
	<b>535.727</b>	<b>530.560</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Erträge aus Investment Properties	10.880	12.282
Sonstige betriebliche Erträge	2.236	1.770
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	2.381	123
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>15.497</b>	<b>14.175</b>
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.037	-2.814
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.415	-2.323
Sonstige Aufwendungen	-291	-998
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-5.099	-1.187
<b>Summe der betrieblichen Aufwendungen</b>	<b>-10.842</b>	<b>-7.322</b>
Finanzerträge	155	133
Finanzaufwendungen	-169	-169
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Steuern</b>	<b>4.641</b>	<b>6.817</b>
Ertragsteuern	-569	-1.033
<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>4.072</b>	<b>5.784</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.072</b>	<b>5.784</b>
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	4.067	5.779
- Nicht beherrschende Gesellschafter	5	5
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>4.072</b>	<b>5.784</b>
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	4.067	5.779
- Nicht beherrschende Gesellschafter	5	5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.072</b>	<b>5.784</b>
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert	0,20	0,28
(Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2021 (UNGEPRÜFT)

in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
<b>Stand am 1. Januar 2020</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>377.774</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	30.322
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	30.322
Dividendenzahlung für 2019	0	0	-823
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>407.273</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	4.067
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	4.067
Dividendenzahlung für 2020	0	0	-823
<b>Stand am 30. Juni 2021</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>410.517</b>

## Gesamtergebnis

---

### Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals

<b>Rücklage für erfolgs- neutral zum Fair- Value klassifizierte Finanzinstrumente</b>	<b>Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
296	405.697	158	405.855
0	30.322	7	30.329
299	299	0	299
299	30.621	7	30.628
0	-823	0	-823
<b>595</b>	<b>435.495</b>	<b>165</b>	<b>435.660</b>
0	4.067	5	4.072
0	0	0	0
0	4.067	5	4.072
0	-823	0	-823
<b>595</b>	<b>438.739</b>	<b>170</b>	<b>438.909</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021 (UNGEPRÜFT)

in T€

	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>4.072</b>	<b>5.784</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	106	105
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	2.718	1.064
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	857	29.851
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-61	870
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-515	-934
Zinsaufwendungen	165	166
Zinserträge	-155	-133
Ertragsteuerergebnis	-287	-28.818
Veränderung des Working Capital	1.722	-2.054
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern</b>	<b>8.622</b>	<b>5.901</b>
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-29	-2
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand</b>	<b>8.593</b>	<b>5.899</b>
Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien)	-426	-81
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>8.167</b>	<b>5.818</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	3.100	0
Einzahlungen aus Vermögenswerten	18	17
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-684	-1.187
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	0	-3
Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen	0	-20.000
Erhaltene Zinsen	155	133
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.589</b>	<b>-21.040</b>
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-202	-1.885
Dividendenzahlung	-823	-823
Leasingzahlungen	-96	-93
Gezahlte Zinsen	-148	-153
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.269</b>	<b>-2.954</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>9.487</b>	<b>-18.176</b>
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	-4.000	0
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	40.550	55.076
<b>Zahlungsmittel zum Ende der Periode</b>	<b>46.037</b>	<b>36.900</b>

## ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2021

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021, 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 sowie die anwendbaren Vorschriften des WpHG beachtet worden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2020 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem 31. Dezember 2020 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 2021 ERSTMALS ANZUWENDENDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2021 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2020. Die Anwendungen der neuen Standards sowie der Änderungen zu bestehenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG.

Darüber hinaus gibt es für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2021 beginnen, weitere veröffentlichte Standards oder Änderungen von bestehenden Standards, die bereits in EU-Recht übernommen worden oder auch noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen worden sind.

Alle neuen Standards oder Änderungen von bereits bestehenden Standards werden von dem Konzern Deutsche Real Estate AG erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht anzuwendenden bzw. der noch nicht in EU-Recht übernommenen Standards und Änderungen von Standards werden zurzeit vom Konzern Deutsche Real Estate AG auf ihre möglichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss überprüft.

Im Rahmen der Bilanzierung wurden 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 zum 30. Juni 2021 abweichend zum Vorjahresvergleichsstichtag 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 belaufen sich im ersten Halbjahr 2021 auf T€ 10.880 (1. Halbjahr 2020: T€ 12.282) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 8.682 (1. Halbjahr 2020: T€ 9.874) und Mietnebenkosten mit T€ 2.198 (1. Halbjahr 2020: T€ 2.408). Die Veränderung der Mieteinnahmen resultiert im Wesentlichen aus dem Leerstand der Immobilie in Dietzenbach nach dem Auszug der alleinigen Mieterin Ende Oktober 2020.

### 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€ -2.718 (1. Halbjahr 2020: T€ -1.064). Es setzt sich zusammen aus Erträgen in Höhe von T€ 2.381 (1. Halbjahr 2020: T€ 123) sowie Aufwendungen in Höhe von T€ 5.099 (1. Halbjahr 2020: T€ 1.187). Dabei ist zu beachten, dass abweichend zum Vorjahresstichtag zum 30. Juni 2021 eine Bewertung der Immobilien durch einen externen Gutachter vorgenommen worden ist.

### PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Löhne und Gehälter	1.502	1.284
Sozialabgaben	226	213
<b>Gesamt</b>	<b>1.728</b>	<b>1.497</b>

### ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 206 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2020: Steueraufwand T€ 2), Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 493 und mit T€ 856 latente Steuern (1. Halbjahr 2020: Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen T€ 28.820 sowie latente Steuern T€ 29.851).

### 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.

in T€	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	4.067	5.779
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
<b>Verwässertes/ unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,20</b>	<b>0,28</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Immobilien wurden zum Stichtag 30. Juni 2021 durch einen unabhängigen Gutachter bewertet. Zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2020 fand keine Bewertung auf Basis unabhängiger Gutachten durch einen externen Sachverständigen statt.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>453.080</b>
Zugänge	748
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-2.718
<b>Stand 30.06.</b>	<b>451.110</b>

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2021 getätigte Investitionen.

#### FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2020: 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 2021 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 6.175 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

#### SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

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

30.06.2021 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 30.06.2021	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>FVOCI</b>	3.595	-	3.595	3.595
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	931	931	-	931
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	26.189	26.189	-	26.189
Zahlungsmittel und -äquivalente	<b>FAAC</b>	46.037	46.037	-	46.037
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	13.106	13.106	-	13.458
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	406	406	-	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	1.115	1.115	-	1.115
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	872	872	-	872

#### 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

2020 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>FVOCI</b>	3.595	-	3.595	3.595
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	600	600	-	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	22.309	22.309	-	22.309
Zahlungsmittel und -äquivalente	<b>FAAC</b>	40.550	40.550	-	40.550
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	13.312	13.312	-	13.954
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	399	399	-	399
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	668	668	-	668
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	545	545	-	545

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:

<b>Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values</b>				
<b>in T€</b>				
<b>Vermögenswerte</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	451.110	0	0	451.110
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.595	0	0	3.595
<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	453.080	0	0	453.080
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.595	0	0	3.595
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.100	3.100	0	0

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.

Die zum 31. Dezember 2020 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betrafen das Grundstück in Gießen-Linden. Die Bewertung erfolgte auf Basis eines Anfang Januar 2021 beurkundeten Grundstückskaufvertrages auf Stufe 1.

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 2020 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2021 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 1.949 (1. Halbjahr 2020: T€ 1.495), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 29 (1. Halbjahr 2020: T€ 22), Zinserträge in Höhe von T€ 155 (1. Halbjahr 2020: T€ 132).

#### ERGÄNZENDE ANGABE NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2021 auf 46 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2020: 47 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2021 beträgt T€ 1.728 (1. Halbjahr 2020: T€ 1.497). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Für das vorläufig aufgrund von lärmschutzrechtlichen Differenzen gestoppte Entwicklungsprojekt zur Errichtung von 68 Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde zwischenzeitlich das überarbeitete Lärmkonzept mit dem Bauamt der Stadt Frankfurt abgestimmt und nach erfolgter Ausschreibung ein neuer Generalunternehmervertrag mit einer Baufirma abgeschlossen. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im Oktober 2021 wieder aufgenommen werden.

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 2021 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, 16. September 2021

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen

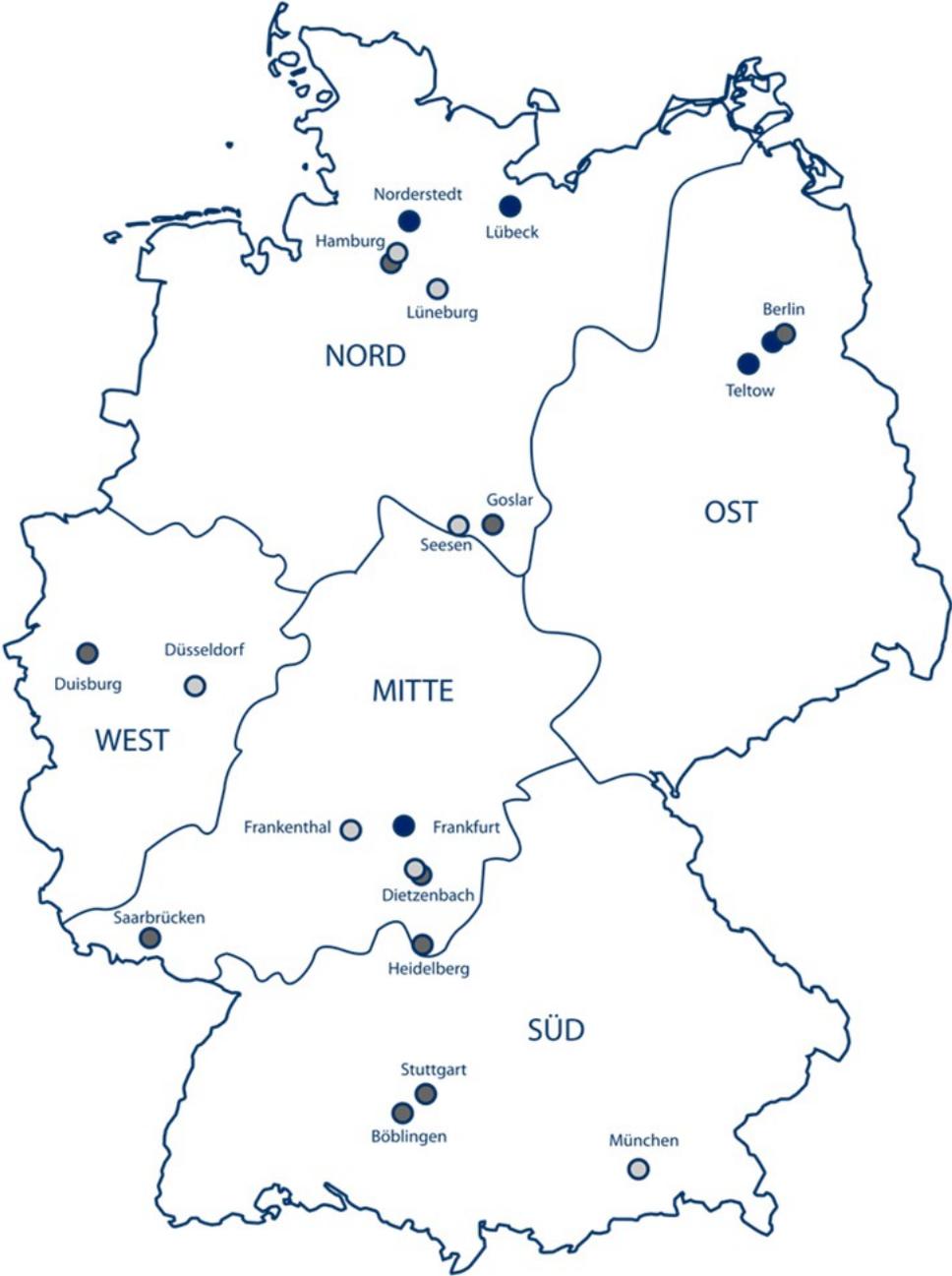
Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

**STANDORTÜBERSICHT**

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 30. Juni 2021