KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2022 (30. JUNI 2022)

Deutsche Real Estate

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT 2022

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
	9	FINANZLAGE
	9	NACHTRAGSBERICHT
	10	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10	
PROGNOSEBERICHT	10	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	10	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

12 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

13 KONZERNBILANZ

14 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

16 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

17 ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

23 VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2022

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 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 301.118 m². Ferner wurden im ersten Halbjahr 2022 zusätzlich weitere 4 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 bis zum 30. Juni 2022 unverändert Herr Boaz Rosen sowie Herr Matthias Kobek bestellt. Am 29. Juni 2022 wurde durch den Aufsichtsrat Frau Maya Miteva als weiteres Vorstandsmitglied ab dem 1. Juli 2022 bestellt. Die Vorstandsmitglieder Herr Boaz Rosen und Herr Matthias Kobek sind mit Auslaufen ihrer Verträge zum 31. Juli 2022 als Vorstände ausgeschieden.

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 2022 beläuft sich die Mitarbeiterzahl im Konzern auf 27 Personen (31. Dezember 2021: 30 Personen) und zwei Vorstandsmitglieder.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 30. Juni 2022 befinden sich 26 (31. Dezember 2021: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 301.118 m² im Bestand.

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende Juni 2022 stichtagsbezogen auf 29,3 % nach 30,2 % zum 31. Dezember 2021. Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2022 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 17,0 %. Bei den bereits abgeschlossenen Mietverträgen ist zu beachten, dass bei mehreren Mietern aufgrund von Baumaßnahmen frühestens ab dem vierten Quartal 2022 mit einem Einzug zu rechnen ist.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - von 3,6 Jahre zum Ende 2021 auf 3,9 Jahre Mitte 2022 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 Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingsystem

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

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2022 durch einen Abwärtstrend aufgrund des Krieges in der Ukraine sowie durch die stark steigenden Inflationsraten geprägt. Insgesamt hat der Dax 40 gegenüber dem Kursniveau Ende 2021 bis Ende Juni 2022 rund 19,6 % verloren. Der Index DAXSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierte Ende Juni 2022 um rund 36,9 % niedriger als Ende 2021.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG konnte sich dieser allgemeinen Marktentwicklung nicht entziehen. Der Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2022 wurde mit € 11,80 u.a. am 16. Mai 2022 erreicht und der Höchstkurs mit € 14,20 am 14. Januar 2022. Die Aktie beendete das erste Halbjahr 2022 mit einem Kurs von € 12,10 Ende Juni und damit rund 14,8 % unter dem Vorjahresschlusskurs von € 14,20. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2022 mit € 249,0 Mio. (Ende Dezember 2021: € 292,3 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz am 19. Mai 2022 statt.

Alle Tagesordnungspunkte, darunter auch die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021, wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Das erste Halbjahr war in Deutschland nach den im ersten Quartal ausgelaufenen Eindämmungsmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie geprägt durch den Krieg in der Ukraine. Die Auswirkungen des Krieges führten zu weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit auch zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Inflationsraten. Einhergehend mit den weltweit steigenden Inflationsraten haben die Zentralbanken die Zinswende eingeleitet. Die Bundesregierung hat im April ihre Prognose für das Jahr 2022 von einem Wachstum in Höhe von 3,6 % auf nunmehr 2,2 % reduziert. Die EU-Kommission geht in ihrer Prognose vom Juli 2022 nur noch von einem Wachstum in Deutschland von 1,4 % aus. Im ersten Quartal ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal nach Angabe des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) – preis-, saison- und kalenderbereinigt – noch um 0,8 % gewachsen. Im zweiten Quartal hat sich das Wachstum entsprechend der ermittelten Daten von DESTATIS auf nur noch 0,1 % reduziert.

Deutscher Immobilienmarkt

Die Entwicklung der einzelnen deutschen Immobilienmärkte war im ersten Halbjahr 2022 positiv.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (ohne Wohnimmobilien) belief sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2022 auf € 27,8 Mrd. Mehr als die Hälfte des Umsatzes entfiel dabei auf Büroimmobilien.

Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 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 1,9 Mio. m² und war damit rund 45 % höher als im Vorjahreszeitraum. Der Leerstand hat sich gegenüber dem Stand Ende 2021 weiter leicht erhöht und beträgt zum

Ende des ersten Halbjahres 2022 rund 4,5 Mio. m² (Ende 2021: 4,3 Mio. m²) und die Leerstandsquote liegt bei 4,7 %. Dabei ist zu beachten, dass es aufgrund der Baupreissteigerungen und bestehenden Lieferengpässen zu zeitlichen Verschiebungen von geplanten Projektentwicklungen kommt, so dass mittelfristig von fehlenden Neubauflächen auszugehen ist, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Entwicklung der Leerstandsquote sowie der Mietpreise in bestimmten Lagen.

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) war im ersten Halbjahr 2022 um rund 19 % höher als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde nach einer Erhebung von JLL mit rund 4,8 Mio. m² in den ersten sechs Monaten 2022 ein neuer Rekordumsatz für ein erstes Halbjahr erreicht.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz mit rund 218.000 m² in den ersten sechs Monaten 2022 um rund 3,5 % über dem Umsatz des ersten Halbjahres 2021.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2022 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen solide entwickelt.

Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beträgt im ersten Halbjahr € 6,3 Mio. (1. Halbjahr 2021: € 7,4 Mio.).

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 3,8 Mio. nach € 4,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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 2022	1. Hj 2021
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	7.627	7.843
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	189	0
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-1.111	-2.718
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	4.587	4.655
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	6.336	7.402
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	5.543	7.359
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.432	4.641
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	3.751	4.072

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj 2022	1. Hj 2021
Erträge aus Investment Properties	11.120	10.880
Sonstige betriebliche Erträge	511	1.989
Bewirtschaftungskosten	-3.493	-3.037
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.779	-2.415
Sonstige Aufwendungen	-23	-15
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien **(bereinigtes EBITDA)**	**6.336**	**7.402**

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt. Das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien wird bei der Ermittlung des bereinigten EBITDA ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die Erträge aus Investment Properties setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 9,1 Mio. (1. Halbjahr 2021: € 8,7 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 2,0 Mio. (1. Halbjahr 2021: € 2,2 Mio.) zusammen.

Die Bewirtschaftungskosten haben sich mit € 3,5 Mio. um € 0,5 Mio. gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021 erhöht. Der Anstieg ist dabei u.a. auf höhere Heizkosten und Maklerprovisionen zurückzuführen.

Die Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien resultieren aus im zweiten Quartal 2022 abgeschlossenen Verträgen über den Verkauf von Eigentumswohnungen.

Unter dem Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties werden nachträgliche Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen zum Stichtag keine entsprechende Werterhöhung nachgewiesen werden kann. Eine externe Begutachtung der Immobilien ist zum 30. Juni 2022 im Gegensatz zum Vorjahresstichtag nicht vorgenommen worden. Im Vorjahreszeitraum sind Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 5,1 Mio. bei gleichzeitigen Erträgen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 2,4 Mio. angefallen.

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien stehen im Zusammenhang mit den Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 2,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2021 auf € 0,7 Mio. im Vergleichszeitraum 2022 vermindert. Die Veränderung resultiert aus niedrigeren Erträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Summit-Gruppe aufgrund der Beendigung der Verträge im Rahmen des Verkaufs des wesentlichen Teils des von der Summit-Gruppe in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios Mitte des Jahres 2021.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind gegenüber der Vergleichsperiode 2021 um € 0,2 Mio. auf € 2,7 Mio. gestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf höhere Personalkosten aufgrund von Einmaleffekten zurückzuführen.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich von € 0,3 Mio. im ersten Halbjahr 2021 auf € 0,2 Mio. reduziert.

Die Zinserträge im Vorjahreszeitraum in Höhe von € 0,2 Mio. resultierten im Wesentlichen aus der Gewährung eines Darlehens an die Summit-Gruppe. Dieses Darlehen wurde Ende des Jahres 2021 durch Aufrechnung beglichen.

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

In den ersten sechs Monaten 2022 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 6,3 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 4,4 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 3,8 Mio.

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO). Die Kennzahl bildet die Leistungsfähigkeit der Geschäftstätigkeit ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA aus der Vermietung sowie des Rohertrags der Vorratsimmobilien für den Verkauf werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen.

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	1. Hj 2022	1. Hj 2021*
Bereinigtes EBITDA	6.336	7.402
+ Substanzwahrende Investitionen	400	329
Bereinigtes EBITDA Vermietung	**6.736**	**7.731**
Rohertrag Vorratsimmobilien für den Verkauf**	**264**	**0**
./. Zinsaufwand FFO***	-123	-132
./. Laufende Ertragsteuern	-3	-206
FFO	**6.874**	**7.393**
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €**	**0,33**	**0,36**

* Vorjahreszahlen angepasst

** inklusive aktivierte Eigenleistungen

***Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte

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

VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	557.924	553.622
Investment Properties	494.830	494.830
Finanzanlagevermögen	3.625	3.625
Vorratsimmobilien	11.187	9.033
Vertragsvermögenswerte	992	0
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	658	345
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.661	6.647
Eigenkapital	459.063	456.135
Eigenkapitalquote	82,3 %	82,4 %
Finanzschulden	13.106	13.311
Finanzschuldenquote	2,3 %	2,4 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	2,6 %	2,6 %

Das langfristige Vermögen ist mit € 500,7 Mio. zum 30. Juni 2022 gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2021 nahezu unverändert geblieben.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 52,9 Mio. zum 31. Dezember 2021 auf € 57,2 Mio. Ende Juni 2022 erhöht. Die liquiden Mittel belaufen sich - stichtagsbezogen - zum 30. Juni 2022 auf € 39,7 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 10,3 % zum Bilanzstichtag.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 3,8 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf € 459,1 Mio. zum 30. Juni 2022. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital durch die Dividendenausschüttung im ersten Halbjahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von € 0,8 Mio. Die Eigenkapitalquote ist bei einer gestiegenen Bilanzsumme mit 82,3 % Ende Juni 2022 gegenüber Ende 2021 nahezu unverändert geblieben.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 von € 94,3 Mio. auf € 94,8 Mio. zum 30. Juni 2022 leicht erhöht. Die Veränderung ist dabei im Wesentlichen durch den Anstieg der latenten Steuern von € 78,9 Mio. Ende 2021 auf € 79,7 Mio. Ende Juni 2022 begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich auf € 4,1 Mio. zum 30. Juni 2022 nach € 3,2 Mio. zum Ende 2021.

Der Nettovermögenswert entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	458.887	455.964
Latente Steuern auf Investment Properties	58.198	57.800
NAV	**517.085**	**513.764**
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	**25,12**	**24,96**

*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 2022 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2022 auf € 39,7 Mio.

Im ersten Halbjahr 2022 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Zum 30. Juni 2022 werden Finanzschulden von € 13,1 Mio. (31. Dezember 2021: € 13,3 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2022	1. Hj. 2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3,3	8,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1,1	2,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1,3	-1,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**0,9**	**9,5**
Veränderung verfügungsbeschränkter liquider Mittel	2,0	-4,0
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	36,8	40,5
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	**39,7**	**46,0**

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2022 auf € 3,3 Mio. und liegt damit um € 4,9 Mio. unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von € -1,1 Mio. Im Vorjahreszeitraum war aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Gießen-Linden ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 2,6 Mio. zu verzeichnen.

Tilgungen der Finanzschulden, Dividendenzahlungen sowie Zinszahlungen führten im ersten Halbjahr 2022 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -1,3 Mio. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2022 ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 0,9 Mio. nach einem positiven **Gesamtcashflow** im ersten Halbjahr 2021 in Höhe von € 9,5 Mio.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag sind 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 2022 solide entwickelt.

Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder-, periodenfremden Effekten und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich im ersten Halbjahr 2022 auf € 6,3 Mio. und das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 3,8 Mio.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2022 auf € 3,3 Mio. Unter Berücksichtigung des negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -1,1 Mio. sowie des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit von € -1,3 Mio. ergibt sich im ersten Halbjahr 2022 ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 0,9 Mio.

Das unverwässerte / verwässerte Ergebnis pro Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2022 € 0,18.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Wir verweisen grundsätzlich auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 gemachten Angaben.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Lieferengpässe können sich weitere Verschiebungen bei geplanten Baumaßnahmen ergeben bzw. sich der wirtschaftliche Nutzen der Maßnahmen vermindern.

Die von der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Bekämpfung der weiter steigenden Inflationsraten eingeleitete Zinswende könnte sich negativ auf die Vermarktung von Projektentwicklungsmaßnahmen auswirken oder zu zeitlichen Verzögerungen führen.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Das erste Halbjahr war in Deutschland nach den im ersten Quartal ausgelaufenen Eindämmungsmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie geprägt durch den Krieg in der Ukraine. Die Auswirkungen des Krieges führten zu weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit auch zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Inflationsraten. Einhergehend mit den weltweit steigenden Inflationsraten haben die Zentralbanken die Zinswende eingeleitet. Die vorgenannten Rahmenbedingungen führten in Deutschland bereits zu einer deutlichen Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung im bisherigen Jahresverlauf. In den nächsten Quartalen kann insbesondere bei einer auftretenden Gasmangellage in den Wintermonaten eine Rezession in Deutschland nicht mehr ausgeschlossen werden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2022 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 11,1 Mio. erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 6,3 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2022 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, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, wird im Geschäftsjahr 2022 von einer Bandbreite von € 11,0 Mio. bis € 12,0 Mio. ausgegangen. Allerdings sind die weiteren Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine im zweiten Halbjahr 2022 einhergehend mit weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit Inflationsraten zurzeit nicht ansatzweise abschätzbar. Weiterhin wird die von den Zentralbanken eingeleitete Zinswende zur Bekämpfung der Inflation die weitere wirtschaftliche Entwicklung sowie die Bewertungen am Kapitalmarkt beeinflussen.

Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2022 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 17,0 %. Im weiteren Jahresverlauf 2022 gehen wir zurzeit aufgrund auslaufender Mietverträge von einer steigenden Leerstandsquote aus.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2022 und darüber hinaus ist gesichert.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 1,5 Mio. aufgewendet, von denen sich € 0,4 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA ausgewirkt haben. Für das Gesamtjahr 2022 werden aufgrund von zeitlichen Verschiebungen von ursprünglich geplanten Maßnahmen sowie aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von bestimmten Baumaterialien die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen in Höhe von rund € 7,0 Mio. nicht erreicht werden.

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 und dadurch die Wertsteigerungspotenziale im Immobilienportfolio gehoben werden.

Durch die vorhandene Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern grundsätzlich krisenfest aufgestellt.

Berlin, 31. August 2022

Maya Miteva

Vorstand

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022 (UNGEPFRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Erträge aus Investment Properties	11.120	10.880
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.493	-3.037
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien	**7.627**	**7.843**
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	992	0
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-803	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	**189**	**0**
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	-1.111	-2.718
Sonstige betriebliche Erträge	654	2.236
Aktivierte Eigenleistungen	75	0
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.652	-2.415
Sonstige Aufwendungen	-195	-291
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**4.587**	**4.655**
Finanzerträge	4	155
Finanzaufwendungen	-159	-169
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	**4.432**	**4.641**
Ertragsteuern	-681	-569
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	**3.751**	**4.072**
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**
Gesamtergebnis	**3.751**	**4.072**
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	3.746	4.067
- Nicht beherrschende Gesellschafter	5	5
Konzern-Periodenergebnis	**3.751**	**4.072**
Zurechnung des Gesamtergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	**3.746**	4.067
- Nicht beherrschende Gesellschafter	5	5
Gesamtergebnis	3.751	**4.072**
Ergebnis je Aktie in €	€	€
- unverwässert/verwässert	0,18	0,20

(Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2022 (UNGEPFRÜFT)

AKTIVA in T€	30.06.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	2	3
Investment Properties	494.830	494.830
Übriges Sachanlagevermögen	1.749	1.851
Finanzanlagevermögen	3.625	3.625
Latente Steuern	43	0
Übrige langfristige Vermögenswerte	429	447
	500.678	500.756
Kurzfristiges Vermögen		
Vorratsimmobilien	11.187	9.033
Vertragsvermögenswerte	992	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	658	345
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.635	6.647
Laufende Ertragsteuerforderungen	26	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	39.748	36.841
	57.246	52.866
	557.924	**553.622**

PASSIVA in T€	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	430.635	427.712
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	625	625
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	458.887	455.964
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	176	171
	459.063	456.135
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	12.688	12.864
Latente Steuern	79.643	78.921
Übrige langfristige Schulden	2.404	2.499
	94.735	94.284
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	418	447
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	227	240
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	661	820
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.141	932
Übrige kurzfristige Schulden	1.679	764
	4.126	3.203
	557.924	**553.622**

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2022 (UNGEPFRÜFT)

in T€	Grund-kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen
Stand am 1. Januar 2021	**20.582**	**7.045**	**407.273**
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	21.262
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	21.262
Dividendenzahlung für 2020	0	0	-823
Stand am 31. Dezember 2021	**20.582**	**7.045**	**427.712**
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	3.746
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	3.746
Dividendenzahlung für 2021	0	0	-823
Stand am 30. Juni 2022	**20.582**	**7.045**	**430.635**

Gesamtergebnis

Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals

Rücklage für erfolgs-neutral zum Fair-Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
595	**435.495**	**165**	**435.660**
0	21.262	6	21.268
30	30	0	30
30	21.292	6	21.298
0	-823	0	-823
625	**455.964**	**171**	**456.135**
0	3.746	5	3.751
0	0	0	0
0	3.746	5	3.751
0	-823	0	-823
625	**458.887**	**176**	**459.063**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022 (UNGEPFRÜFT)

in T€	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Konzern-Periodenergebnis	**3.751**	**4.072**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	103	106
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.111	2.718
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	678	857
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-994	-61
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	231	-515
Zinsaufwendungen	159	165
Zinserträge	-4	-155
Ertragsteuerergebnis	3	-287
Veränderung des Working Capital	384	1.722
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	5.422	**8.622**
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-41	-29
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand	**5.381**	**8.593**
Veränderung der Vorratsimmobilien	-2.154	-426
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**3.227**	**8.167**
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	0	3.100
Einzahlungen aus Vermögenswerten	18	18
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.074	-684
Erhaltene Zinsen	4	155
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.052**	**2.589**
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-206	-202
Dividendenzahlung	-823	-823
Leasingzahlungen	-98	-96
Gezahlte Zinsen	-141	-148
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.268**	**-1.269**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**907**	**9.487**
Veränderung verfügungsbeschränkter liquider Mittel	2.000	-4.000
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	36.841	40.550
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	**39.748**	**46.037**

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2022

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022, 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 2021 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 35 (31.Dezember 2021: 36) Unternehmen. Eine Konzerngesellschaft ohne aktive Geschäftstätigkeit ist durch Liquidation beendet worden.

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.

Der Ausweis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde geändert, um ein zutreffenderes Bild zu gewährleisten, die Darstellung der Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN UND IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ERSTMALS ANZUWENDENDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2021. 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 2022 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 zum 30. Juni 2022 wurde nicht durch einen externen Gutachter neu bewertet. Am Vorjahresvergleichsstichtag 30. Juni 2021 erfolgte eine Bewertung durch einen externen Gutachter.

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 2022 auf T€ 11.120 (1. Halbjahr 2021: T€ 10.880) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 9.137 (1. Halbjahr 2021: T€ 8.682) und Mietnebenkosten mit T€ 1.983 (1. Halbjahr 2021: T€ 2.198).

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

Der Konzern hat im Rahmen eines Projektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main im zweiten Quartal 2022 mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen. Bei den bereits abgeschlossenen Kaufverträgen mit einer Bauverpflichtung handelt es sich grundsätzlich um eine einzige Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgt bei den bereits abgeschlossenen Kaufverträgen in Übereinstimmung mit IFRS 15 zeitraumbezogen. Der Leistungsfortschritt wird dabei unter Anwendung der Cost-to-Cost-Methode ermittelt. Bei dieser Methode werden die Erträge auf der Basis der entstandenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Kosten des Vertrags realisiert, da die entstandenen Kosten den Leistungsfortschritt am besten widerspiegeln und somit eine periodengerechte Ergebnisrealisation erreicht werden kann. Im Rahmen der abgeschlossenen Verträge können an den Käufer Zahlungsaufforderungen bei Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein) gestellt werden, die sich an den Regelungen der Makler und Bauträgerverordnung (MABV) orientieren. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wird in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Sollte die Meilensteinzahlung die bisher nach der Cost-to Cost-Methode erfassten Erträge übersteigen, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert. Da der Zeitraum zwischen der Ertragsrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr beträgt, beinhalten die Kaufverträge keine wesentliche Finanzierungskomponente. Eigentumswohnungen, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

ERGEBNIS AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN DER INVESTMENT PROPERTIES

Aus den zum Bilanzstichtag erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergab sich ein Ergebnis von T€ -1.111 (1. Halbjahr 2020: T€ -2.718). Es ergibt sich aus Aufwendungen in entsprechender Höhe (1. Halbjahr 2021: T€ 5.099). Im Vorjahreszeitraum sind zudem Erträge in Höhe von T€ 2.381 angefallen. Dabei ist zu beachten, dass abweichend zum Vorjahresstichtag zum 30. Juni 2022 keine 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.-30.06.2022**	**01.01.-30.06.2021**
Löhne und Gehälter	1.917	1.502
Sozialabgaben	172	226
Gesamt	**2.089**	**1.728**

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 3 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2021: Steueraufwand T€ 206 und Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 493) und mit T€ 678 latente Steuern (1. Halbjahr 2021: T€ 856).

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.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	3.746	4.067
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Verwässertes/ unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	**0,18**	**0,20**

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Immobilien wurden zum Stichtag 30. Juni 2022 im Gegensatz zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2021 nicht durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2022
Stand 01.01.	**494.830**
Zugänge	1.111
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-1.111
Stand 30.06.	**494.830**

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2022 getätigte Investitionen.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2021: ein) verbundenes Unternehmen ausgewiesen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen worden ist.

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

Die Vertragsvermögenswerte ergeben sich aus der zeitraumbezogenen Ertragsrealisierung im Rahmen des Verkaufs der zu errichtenden Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main. Die Vertragsvermögenswerte sind in voller Höhe kurzfristig.

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Zum 30. Juni 2022 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.176 aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

30.06.2022 in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens-werte und Schulden 30.06.2022	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	**FVOCI**	3.625	-	3.625	3.625
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**FAAC**	658	658	-	658
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	**FAAC**	4.425	4.425	-	4.425
Zahlungsmittel und –äquivalente	**FAAC**	39.748	39.748	-	39.748
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	12.688	12.688	-	11.904
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	418	418	-	418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**FLAC**	661	661	-	661
Übrige kurzfristige Schulden	**FLAC**	379	379	-	379

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

2021 in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens-werte und Schulden 31.12.2021	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	**FVOCI**	3.625	-	3.625	3.625
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**FAAC**	345	345	-	345
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	**FAAC**	6.571	6.571	-	6.571
Zahlungsmittel und –äquivalente	**FAAC**	36.841	36.841	-	36.841
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	12.864	12.864	-	13.109
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	447	447	-	447
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**FLAC**	820	820	-	820
Übrige kurzfristige Schulden	**FLAC**	295	295	-	295

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:

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
Vermögenswerte	**30.06.2022**	**davon Stufe 1**	**davon Stufe 2**	**davon Stufe 3**
Investment Properties	494.830	0	0	494.830
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.625	0	0	3.625

Vermögenswerte	**31.12.2021**	**davon Stufe 1**	**davon Stufe 2**	**davon Stufe 3**
Investment Properties	494.830	0	0	494.830
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.625	0	0	3.625

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.

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 2021 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2022 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 388 (1. Halbjahr 2021: T€ 1.949), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 29 (1. Halbjahr 2021: T€ 29). Im ersten Halbjahr 2021 sind zudem aus einer Darlehensgewährung noch Zinserträge in Höhe von T€ 155 ausgewiesen worden.

ERGÄNZENDE ANGABE NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2022 auf 29 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2021: 46 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2022 beträgt T€ 2.089 (1. Halbjahr 2021: T€ 1.728). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022 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 2022

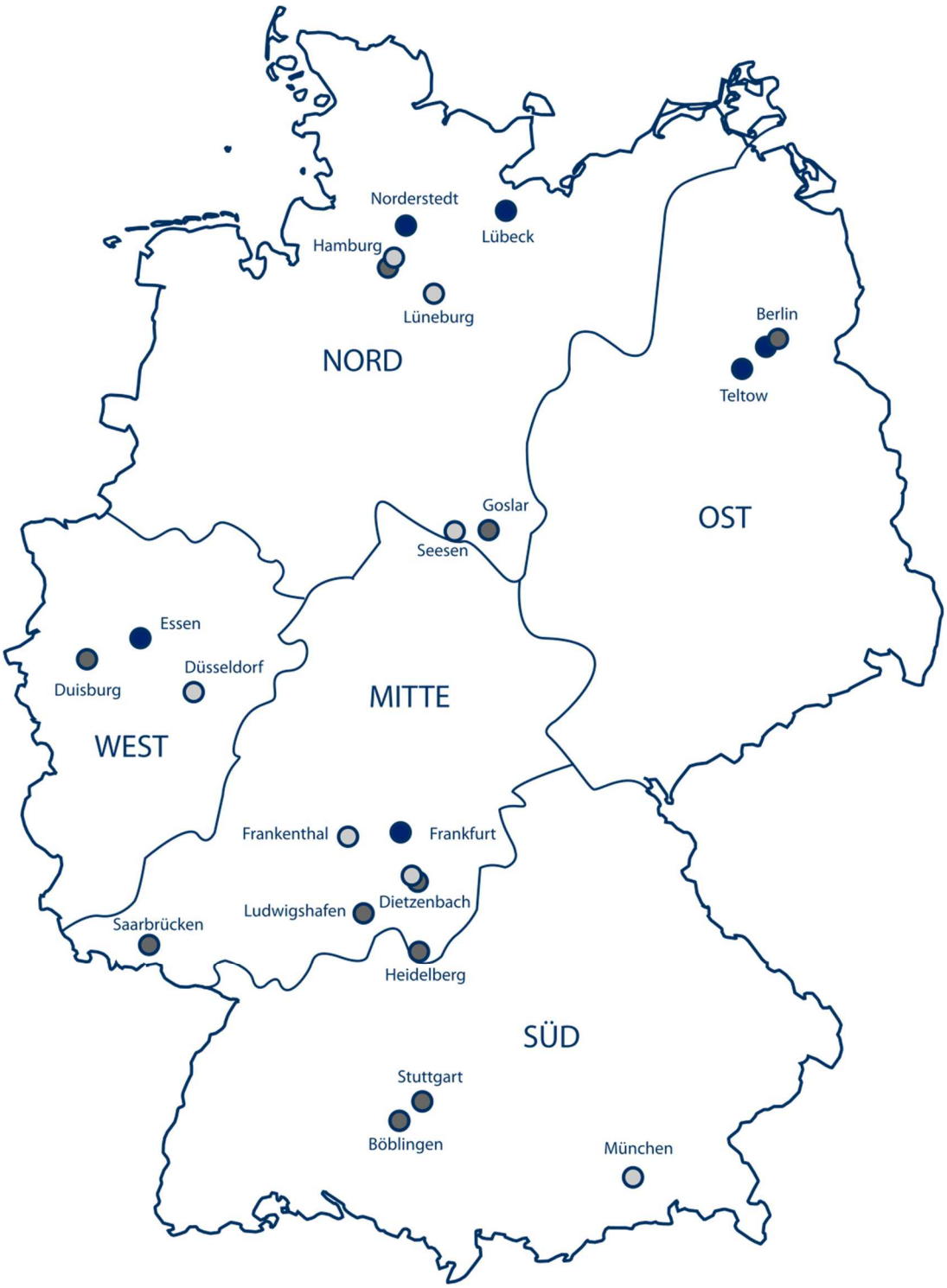
Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva

Vorstand

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 30. Juni 2022