

KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2023 (30. JUNI 2023)



**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
2023**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	5	UNTERNEHMEN
	5	KONZERNSTRUKTUR
	5	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	5	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	5	STEUERUNGSSYSTEM
	6	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	6	HAUPTVERSAMMLUNG
WIRTSCHAFTSBERICHT	6	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	7	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	7	ERTRAGSLAGE
	9	VERMÖGENSLAGE
	10	FINANZLAGE
	11	NACHTRAGSBERICHT
	12	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	12	
PROGNOSEBERICHT	12	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	12	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	14	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	15	KONZERNBILANZ
	16	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	18	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	19	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	25	VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2023

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 299.107 m². Ferner wurden im ersten Halbjahr 2023 zusätzlich weitere 6 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 alleinige Vorständin der Deutsche Real Estate AG war im ersten Halbjahr 2023 und ist unverändert Frau Maya Miteva bestellt. Der Vorstands-Anstellungsvertrag hat nach der erfolgten Verlängerung im Jahr 2023 eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme der Vorständin sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 30. Juni 2023 beläuft sich die Mitarbeiterzahl im Konzern auf 26 Personen (31. Dezember 2022: 26 Personen), ein Vorstandsmitglied sowie zwei Geschäftsführer.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 30. Juni 2023 befinden sich 26 (31. Dezember 2022: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 299.107 m² im Bestand.

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende Juni 2023 stichtagsbezogen auf 18,5 % nach 31,0 % zum 31. Dezember 2022. Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2023 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 18,2 %.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - von 3,8 Jahren zum Ende 2022 auf 4,4 Jahre Mitte 2023 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 Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2023 durch einen Aufwärtstrend insbesondere aufgrund der rückläufigen Inflationsrate und der damit einhergehenden Erwartung auf ein Ende des Zinserhöhungszyklus der Europäische Zentralbank geprägt. Insgesamt hat der Dax 40 gegenüber dem Kursniveau Ende 2022 bis Ende Juni 2023 um rund 16,0 % zugelegt. Der Index DAXSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierte Ende Juni 2023 um rund 14,7 % niedriger als Ende 2022.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG konnte sich der allgemeinen Marktentwicklung im Immobiliensektor nicht entziehen. Der Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2023 wurde mit € 9,00 am 11. Mai 2023 erreicht und der Höchstkurs mit € 13,00 am 8. März 2023. Die Aktie beendete das erste Halbjahr 2023 mit einem Kurs von € 10,00 Ende Juni und damit rund 5,7 % unter dem Vorjahresschlusskurs von € 10,60. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2023 mit € 205,8 Mio. (Ende Dezember 2022: € 218,2 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 15. Mai 2023 statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im ersten Halbjahr 2023 weiterhin geprägt durch zu hohe Inflationsraten und weitere Zinserhöhungen zur Eindämmung der Inflation durch die Europäische Zentralbank. Diese Gemengelage sowie die vorhandenen geostrategischen Unsicherheiten durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine wirkten sich negativ auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft aus und führten dazu, dass Deutschland im ersten Quartal 2023 in eine technische Rezession gerutscht ist. Im zweiten Quartal stagnierte das Wirtschaftswachstum. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seiner Prognose vom Juni 2023 von einem Rückgang des Wirtschaftswachstums in Deutschland von -0,3 % für das Gesamtjahr 2023 aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Die einzelnen deutschen Immobilienmärkte haben sich im ersten Halbjahr 2023 überwiegend schwach entwickelt.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (ohne Wohnimmobilien) verzeichnete aufgrund der deutlichen Zinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank einen drastischen Einbruch und belief sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) im ersten Halbjahr 2023 auf nur noch € 9,8 Mrd. nach € 27,8 Mrd. im Vorjahresvergleichszeitraum. Mehr als 30 % des Umsatzes entfiel dabei auf Büroimmobilien.

Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 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 1,16 Mio. m² und war damit rund 40 % geringer als im Vorjahreszeitraum. Der Leerstand hat sich gegenüber dem Stand Ende 2022 weiter erhöht und beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2023 rund 5,2 Mio. m² (Ende 2022: 4,7 Mio. m²) und die Leerstandsquote liegt bei 5,3 %. Dabei ist zu beachten, dass die steigenden Baupreise sowie der Zinsanstieg negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeit haben, so dass mittelfristig von einem fehlenden zusätzlichen Flächenangebot in bestimmten Lagen auszugehen ist.

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) war mit rund 2,1 Mio. m² im ersten Halbjahr 2023 um rund 58 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Der Umsatzrückgang ist in diesem Segment allerdings auf eine zunehmende Knappheit von verfügbaren Flächen zurückzuführen.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz mit rund 213.000 m² in den ersten sechs Monaten 2023 nur um rund 2 % niedriger und damit fast auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2023 trotz der herausfordernden 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 € 6,5 Mio. (1. Halbjahr 2022: € 6,3 Mio.).

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich aufgrund des negativen Ergebniseffektes aus der Immobilienbewertung auf € -31,8 Mio. nach einem positiven Ergebnis in Höhe von € 3,8 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 2023	1. Hj 2022
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	7.900	7.627
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	466	189
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-44.798	-1.111
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-37.943	4.587
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 der Veräußerung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	6.526	6.336
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	7.157	5.543
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-37.641	4.432
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	-31.808	3.751

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj 2023	1. Hj 2022
Erträge aus Investment Properties	12.238	11.120
Sonstige betriebliche Erträge	505	511
Bewirtschaftungskosten	-4.338	-3.493
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.857	-1.779
Sonstige Aufwendungen	-22	-23
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 der Veräußerung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	6.526	6.336

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 haben sich von € 11,1 Mio. im ersten Halbjahr 2022 auf € 12,2 Mio. im ersten Halbjahr 2023 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 9,9 Mio. (1. Halbjahr 2022: € 9,1 Mio.) und

Erträgen aus Mietnebenkosten von € 2,3 Mio. (1. Halbjahr 2022: € 2,0 Mio.) zusammen. Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2022 ist auf den Einzug neuer Mieter sowie auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten sind von € 3,5 Mio. im Vorjahreszeitraum 2022 auf € 4,3 Mio. im aktuellen Halbjahr 2023 angestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Strom- und Heizkosten zurückzuführen.

Im ersten Halbjahr 2023 wurde aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Rahmen des Entwicklungsprojektes in Frankfurt am Main ein Ergebnis in Höhe von € 0,5 Mio. erzielt.

Aus der Immobilienbewertung zum Bilanzstichtag hat sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von € -44,8 Mio. ergeben. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus niedrigeren Marktwerten in Höhe von € -44,9 Mio. bei einer gleichzeitigen Marktwertenerhöhung von € 0,1 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit € 0,6 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert geblieben.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich gegenüber der Vergleichsperiode 2022 um € -0,8 Mio. auf € 1,9 Mio. reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf niedrigere Personalkosten zurückzuführen.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich von € 0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2022 auf € 0,3 Mio. erhöht. Die Veränderung ist insbesondere durch einen Anstieg der Marketingkosten durch die Projektentwicklung begründet.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund deutlich gesteigener Zinserträge um € 0,5 Mio. auf € 0,3 Mio. im ersten Halbjahr 2023 verbessert.

In den ersten sechs Monaten 2023 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten und ohne das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 6,5 Mio. erzielt. Aufgrund des negativen Ergebnisbetrages aus der Immobilienbewertung beläuft sich das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern auf € -37,6 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € -31,8 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 2023	1. Hj 2022
Bereinigtes EBITDA	6.526	6.336
+ Substanzwahrende Investitionen	431	400
Bereinigtes EBITDA Vermietung	6.957	6.736
Rohertrag Vorratsimmobilien für den Verkauf	317	264
./. Zinsaufwand FFO*	-119	-123
./. Laufende Ertragsteuern	-2	-3
FFO	7.153	6.874
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €	0,35	0,33

*Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte.

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

VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	497.402	534.730
Investment Properties	428.020	469.350
Finanzanlagevermögen	3.359	3.495
Vorratsimmobilien	20.913	16.231
Vertragsvermögenswerte	1.108	1.579
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	711	454
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.951	4.848
Liquide Mittel	36.178	36.646
Eigenkapital	408.470	440.414
Eigenkapitalquote	82,1 %	82,4 %
Finanzschulden	12.688	12.898
Finanzschuldenquote	2,6 %	2,4 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	3,0 %	2,7 %
Latente Steuern	70.218	76.071

Die Verminderung des Wertansatzes der Investment Properties von € 469,4 Mio. zum Ende des Jahres 2022 auf € 428,0 Mio. zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 ist auf die um € -44,8 Mio. niedrigeren Marktwerte der Immobilien bei gleichzeitigen Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von € 3,5 Mio. zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 59,8 Mio. zum 31. Dezember 2022 auf € 64,1 Mio. Ende Juni 2023 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der Vorratsimmobilien um € 4,7 Mio. Die liquiden Mittel haben sich stichtagsbezogen um € -0,5 Mio. gegenüber Ende Dezember 2022 auf € 36,2 Mio. leicht reduziert. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 12,9 % zum Bilanzstichtag und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 4,2 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte das negative Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € -31,9 Mio. zu einer Verminderung des Eigenkapitals von € 440,4 Mio. Ende 2022 auf € 408,5 Mio. zum 30. Juni 2023. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 82,1 % Ende Juni 2023 gegenüber dem Stand Ende Dezember 2022 von 82,4 % nur leicht vermindert.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 von € 90,8 Mio. auf € 84,7 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die Veränderung der latenten Steuern von € 76,1 Mio. Ende des Jahres 2022 auf € 70,2 Mio. zum 30. Juni 2023 begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich leicht von € 3,5 Mio. Ende des Jahres 2022 auf € 4,2 Mio. Ende Juni 2023.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 36,2 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 12,7 Mio. zum 30. Juni 2023 deutlich.

Der Nettovermögenswert entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögendarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	408.290	440.238
Latente Steuern auf Investment Properties	48.400	54.565
NAV	456.690	494.803
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	22,19	24,04

*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 2023 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2023 auf € 36,2 Mio.

Im ersten Halbjahr 2023 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Zum 30. Juni 2023 werden Finanzschulden von € 12,7 Mio. (31. Dezember 2022: € 12,9 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2023	1. Hj. 2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3,5	3,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3,5	-1,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-0,5	-1,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-0,5	0,9
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	0,0	2,0
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	36,7	36,8
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	36,2	39,7

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf € 3,5 Mio. und liegt damit leicht über 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 € -3,5 Mio.

Tilgungen der Finanzschulden sowie Zinszahlungen führten im ersten Halbjahr 2023 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -0,5 Mio. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2023 ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -0,5 Mio. nach einem positiven **Gesamtcashflow** im ersten Halbjahr 2022 in Höhe von € 0,9 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – insgesamt um € -0,5 Mio. auf € 36,2 Mio. zum 30. Juni 2023 vermindert.

NACHTRAGSBERICHT

Im August hat der Konzern zur Stärkung der Liquiditätsausstattung zwei Darlehensverträge mit einem Kreditinstitut über insgesamt € 30,0 Mio. abgeschlossen. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. Juli 2033 und eine feste Zinsbindung bis zum 30. Juni 2028. Der Zinssatz beläuft sich in diesem Zeitraum auf 4,69 % p.a.

Über das Vermögen eines Mieters von Flächen von rund 15.100 m² im Objekt Lüneburg wurde das Insolvenzverfahren Anfang September 2023 eröffnet. Es wurde zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen und bereits erste Verhandlungen mit Interessenten geführt. Es handelt sich hierbei um attraktive Logistikflächen für die aus Sicht des Vorstands eine Nachfrage besteht, so dass der Auszug des Mieters nicht zwingend nachteilig sein muss.

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

Der Konzern hat in einem herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtumfeld ein im Rahmen der Prognose liegendes 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), in Höhe von € 6,5 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern ist aufgrund des negativen Ergebnisbeitrages aus der Immobilienbewertung im ersten Halbjahr 2023 negativ und beträgt € -31,8 Mio.

Der Gesamt-Cashflow war in den ersten sechs Monaten 2023 mit € -0,5 Mio. leicht negativ.

Das unverwässerte / verwässerte Ergebnis pro Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2023 € -1,55.

Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes im ersten Halbjahr 2023 operativ stabil entwickelt.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir grundsätzlich auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 gemachten Angaben.

Der Vorstands-Anstellungsvertrag mit Frau Miteva wurde um zwei Jahre bis zum 30. Juni 2025 verlängert.

Aus der mit der Summit-Gruppe im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie in Essen abgeschlossenen Freistellungsvereinbarung sind seit Kauf Ansprüche in Höhe von T€ 38 geltend gemacht worden. Die ursprünglich bis Juni 2023 laufende Vereinbarung wurde mit gleichem Inhalt bis zum 31. Dezember 2031 verlängert. Darüber hinaus wird auf die Angaben zu den nahestehenden Unternehmen verwiesen.

Die Chancen und Risiken werden fortlaufend unterjährig überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die immer noch zu hohen Inflationsraten sowie der noch nicht beendete Zinserhöhungszyklus der Europäischen Zentralbank zur Eindämmung der Inflation führten dazu, dass Deutschland im ersten Quartal 2023 in eine technische Rezession gerutscht ist. Die Zinswende führte auch zu Verwerfungen und Preisrückgängen auf dem Investmentmarkt für Immobilien. In der zweiten Jahreshälfte 2023 ist aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes keine Erholung zu erwarten.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2023 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 12,2 Mio. nach € 11,1 Mio. im Vorjahreszeitraum erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 6,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 6,3 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2023 hält der Vorstand zurzeit weiterhin an seiner Prognose fest, Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 24,5 Mio. bis € 25,5 Mio. zu erzielen. Für das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, wird im Geschäftsjahr 2023 von einer Bandbreite von € 13,0 Mio. bis € 14,0 Mio. ausgegangen.

Zinserhöhungen im zweiten Halbjahr 2023 durch die Europäische Zentralbank zur Eindämmung der immer noch zu hohen Inflationsraten würden die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie die Bewertungen an den Märkten weiter beeinflussen.

Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2023 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 18,2 %. Im weiteren Jahresverlauf 2023 gehen wir zurzeit aufgrund auslaufender Mietverträge auch ohne Berücksichtigung der Insolvenz eines Mieters von einer tendenziell leicht

steigenden Leerstandsquote aus. Aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes können grundsätzlich weitere Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden.

Durch zeitliche Verschiebungen von Investitionen aus dem Jahr 2022 wurden im ersten Halbjahr 2023 für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 4,4 Mio. aufgewendet, von denen sich € 0,4 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA ausgewirkt haben. Für das Gesamtjahr 2023 gehen wir davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 5,0 Mio. überschritten werden.

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

Die Liquiditätsausstattung des Konzerns ist durch die Aufnahme von zwei Bankdarlehen in Höhe von insgesamt € 30,0 Mio. Ende August 2023 weiter gestärkt worden, so dass die Liquidität grundsätzlich im Geschäftsjahr 2023 und darüber hinaus gesichert ist und auf Marktentwicklungen flexibel reagiert werden kann.

Berlin, 08. September 2023

Maya Miteva

Vorständin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Erträge aus Investment Properties	12.238	11.120
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-4.338	-3.493
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	7.900	7.627
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	1.637	992
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.171	-803
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	466	189
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	-44.798	-1.111
Sonstige betriebliche Erträge	636	654
Aktivierte Eigenleistungen	0	75
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.857	-2.652
Sonstige Aufwendungen	-290	-195
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-37.943	4.587
Finanzerträge	451	4
Finanzaufwendungen	-149	-159
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	-37.641	4.432
Ertragsteuern	5.833	-681
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	-31.808	3.751
Wertänderungen erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	-136	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne	-136	0
Sonstiges Ergebnis	-136	0
Gesamtergebnis	-31.944	3.751
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	-31.812	3.746
- Nicht beherrschende Gesellschafter	4	5
Konzern-Periodenergebnis	-31.808	3.751
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	-136	0
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
Sonstiges Ergebnis	-136	0
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	-31.948	3.746
- Nicht beherrschende Gesellschafter	4	5
Gesamtergebnis	-31.944	3.751
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert	-1,55	0,18
(Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2023 (UNGEPRÜFT)

AKTIVA in T€	30.06.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	1	2
Investment Properties	428.020	469.350
Übriges Sachanlagevermögen	1.547	1.648
Finanzanlagevermögen	3.359	3.495
Latente Steuern	0	2
Übrige langfristige Vermögenswerte	391	410
	433.318	474.907
Kurzfristiges Vermögen		
Vorratsimmobilien	20.913	16.231
Vertragsvermögenswerte	1.108	1.579
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	711	454
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.951	4.848
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	223	65
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36.178	36.646
	64.084	59.823
	497.402	534.730
PASSIVA in T€	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	380.304	412.116
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	359	495
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	408.290	440.238
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	180	176
	408.470	440.414
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	12.279	12.476
Latente Steuern	70.218	76.071
Übrige langfristige Schulden	2.194	2.290
	84.691	90.837
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	409	422
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	71	139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	767	994
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.369	1.247
Übrige kurzfristige Schulden	1.625	677
	4.241	3.479
	497.402	534.730

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2023 (UNGEPRÜFT)

in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
Stand am 1. Januar 2022	20.582	7.045	427.712
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-14.773
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	-14.773
Dividendenzahlung für 2021	0	0	-823
Stand am 31. Dezember 2022	20.582	7.045	412.116
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-31.812
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	-31.812
Stand am 30. Juni 2023	20.582	7.045	380.304

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
625	455.964	171	456.135
0	-14.773	5	-14.768
-130	-130	0	-130
-130	-14.903	5	-14.898
0	-823	0	-823
495	440.238	176	440.414
0	-31.812	4	-31.808
-136	-136	0	-136
-136	-31.948	4	-31.944
359	408.290	180	408.470

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023 (UNGEPRÜFT)

in T€

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Konzern-Periodenergebnis	-31.808	3.751
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	102	103
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	44.798	1.111
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	-5.851	678
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-37	-994
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	193	231
Zinsaufwendungen	149	159
Zinserträge	-451	-4
Ertragsteuerergebnis	18	3
Veränderung des Working Capital	1.187	384
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern	8.300	5.422
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-126	-41
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien	8.174	5.381
Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien	-4.682	-2.154
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.492	3.227
Einzahlungen aus Vermögenswerten	18	18
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.951	-1.074
Erhaltene Zinsen	447	4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.486	-1.052
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-210	-206
Dividendenzahlung	0	-823
Leasingzahlungen	-100	-98
Gezahlte Zinsen	-135	-141
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-445	-1.268
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-439	907
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	-29	2.000
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	36.646	36.841
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	36.178	39.748

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2023

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023, 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 2022 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 35 (31. Dezember 2022: 35) Unternehmen.

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 2023 ERSTMALS ANZUWENDENDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2023 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2022. 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 2023 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.

Im Rahmen der Immobilienbewertung zum 30. Juni 2023 wurden von dem Immobilienbestand aufgrund einer bewussten Stichprobenauswahl die 10 wertvollsten Immobilien des Portfolios (rund 70% des Immobilienwertansatzes zum 31. Dezember 2022) durch einen unabhängigen Gutachter im Wege der Desktopanalyse bewertet. Die hierin verwendeten Annahmen und modelltheoretischen Überlegungen wurden auf den nicht vom externen Gutachter bewerteten Immobilienbestand - soweit sinnvoll - übertragen.

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 2023 auf T€ 12.238 (1. Halbjahr 2022: T€ 11.120) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 9.965 (1. Halbjahr 2022: T€ 9.137) und Mietnebenkosten mit T€ 2.273 (1. Halbjahr 2022: T€ 1.983).

ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON VORRATSIMMOBILIEN

Im Rahmen des Projektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde im zweiten Quartal 2022 mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen. Bei den bereits bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Kaufverträgen mit einer Bauverpflichtung handelt es sich grundsätzlich um eine einzige Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgt 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 grundsätzlich 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. Gegenüber den Käufern der Eigentumswohnungen bestehen branchenübliche und gesetzliche Haftungsverpflichtungen (BGB).

ERGEBNIS AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN DER INVESTMENT PROPERTIES

Aus den zum Bilanzstichtag erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ergebnis von T€ -44.798 (1. Halbjahr 2022: T€ -1.111). Es setzt sich zusammen aus Aufwendungen in Höhe von T€ -44.895 bei gleichzeitigen Erträgen in Höhe von T€ 97.

PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Löhne und Gehälter	1.048	1.917
Sozialabgaben	166	172
Gesamt	1.214	2.089

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 18 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2022: Steueraufwand T€ 3) und mit T€ 5.851 Steuerertrag aus latenten Steuern (1. Halbjahr 2022: Steueraufwand T€ 678).

ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte/verwässerte 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.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	-31.812	3.746
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes/ verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	-1,55	0,18

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Zum Bilanzstichtag wurden aufgrund einer bewussten Stichprobenauswahl die 10 wertvollsten Gebäude und Grundstücke (rund 70% des Immobilienwertansatzes zum 31. Dezember 2022) durch einen externen Gutachter im Wege der Desktopanalyse bewertet. Die hierin verwendeten Annahmen und modelltheoretischen Überlegungen wurden auf den nicht vom externen Gutachter bewerteten Immobilienbestand - soweit sinnvoll - übertragen.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2023
Stand 01.01.	469.350
Zugänge	3.468
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-44.798
Stand 30.06.	428.020

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2023 getätigte Investitionen.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert zum 30. Juni 2023 aus Wertminderungen in Höhe von € -44,9 Mio., denen eine Wertsteigerung in Höhe von € 0,1 Mio. gegenübersteht. Der weitere Anstieg des Zinsniveaus war im Wesentlichen ursächlich für die Wertminderungen. Bei den im Portfolio vorhandenen Entwicklungspotentialen führten neben dem gestiegenen Zinsniveau auch der weitere Anstieg der Baukosten zu Wertminderungen. Die angesetzten Entwicklungspotentiale belaufen sich nach der Bewertung durch den externen Gutachter zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 auf € 5,6 Mio. nach € 27,2 Mio. zum 31. Dezember 2022.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2022: ein) verbundenes Unternehmen ausgewiesen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen worden ist.

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

Im Rahmen der abgeschlossenen Kaufverträge für noch zu errichtende Eigentumswohnungen werden für alle bis zum Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein) erbrachten Leistungen in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Bei Erreichen des jeweiligen vertraglich definierten Meilensteins, der sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientiert, können grundsätzlich dann an den Käufer Zahlungsaufforderungen gestellt werden.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Zum 30. Juni 2023 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.380 (31. Dezember 2022: T€ 4.351) aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen 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.

30.06.2023 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 30.06.2023	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.359	-	3.359	3.359
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	711	711	-	711
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	4.751	4.751	-	4.751
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	36.178	36.178	-	36.178
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	12.279	12.279	-	11.063
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	409	409	-	409
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	767	767	-	767
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	424	424	-	424

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

2022 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2022	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.495	-	3.495	3.495
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	454	454	-	454
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	4.748	4.748	-	4.748
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	36.646	36.646	-	36.646
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	12.476	12.476	-	11.163
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	422	422	-	422
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	994	994	-	944
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	284	284	-	284

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:

Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values				
in T€				
Vermögenswerte	30.06.2023	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	428.020	0	0	428.020
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.359	0	0	3.359
Vermögenswerte	31.12.2022	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	469.350	0	0	469.350
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.495	0	0	3.495

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 7,50 % (31. Dezember 2022: 7,25 %).

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 2022 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Ab Juni 2023 wurde die Verwaltung von zwei weiteren Immobilien der Summit-Gruppe übernommen.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2023 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 324 (1. Halbjahr 2022: T€ 388), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 32 (1. Halbjahr 2022: T€ 29).

Flankierend zum Kaufvertrag für die Immobilie in Essen wurde im Jahr 2021 zwischen der Käuferin der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG und der Summit-Gruppe eine umfangreiche Freistellungsvereinbarung abgeschlossen. Durch die Freistellungsvereinbarung wird die Käuferin von abgrenzbaren Einzelrisiken des Erwerbs freigestellt. Zudem wird die Summit-Gruppe der Käuferin einen etwaigen Minderwert für ein miterworbenes Entwicklungspotenzial ersetzen, wenn dieses sich aus baurechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht oder nur in erheblich geringerem Umfang realisieren lässt. Nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens wäre die bestätigte Wertdifferenz auf erstes Anfordern binnen sechs Monaten auszugleichen. Die Geltendmachung dieses Ersatzanspruches war bis zum 30. Juni 2023 befristet. Mit Nachtrag vom 28. Juni 2023 wurde die Frist für den Ersatzanspruch bis zum 31. Dezember 2031, jedoch spätestens binnen eines Jahres nach Beginn der Bauarbeiten verlängert.

Die Vorständin Frau Miteva ist seit diesem Jahr auch Mitglied im Aufsichtsrat der Scout24 SE, mit dem der Konzern der Deutsche Real Estate AG im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Beziehungen unterhält. Alle Geschäfte werden dabei zu Bedingungen ausgeführt, wie sie auch unter fremden Dritten üblich sind.

ERGÄNZENDE ANGABE NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf 26 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2022: 29 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2023 beträgt T€ 1.214 (1. Halbjahr 2022: T€ 2.089). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im August hat der Konzern zur Stärkung der Liquiditätsausstattung zwei Darlehensverträge mit einem Kreditinstitut über insgesamt € 30,0 Mio. abgeschlossen. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. Juli 2033 und eine feste Zinsbindung bis zum 30. Juni 2028. Der Zinssatz beläuft sich in diesem Zeitraum auf 4,69 % p.a.

Über das Vermögen eines Mieters von Flächen von rund 15.100 m² im Objekt Lüneburg wurde das Insolvenzverfahren Anfang September 2023 eröffnet. Es wurde zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen und bereits erste Verhandlungen mit Interessenten geführt. Es handelt sich hierbei um attraktive Logistikflächen für die aus Sicht des Vorstands eine Nachfrage besteht, so dass der Auszug des Mieters nicht zwingend nachteilig sein muss.

Ansonsten haben sich nach dem Bilanzstichtag keine weiteren 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 2023 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, 08. September 2023

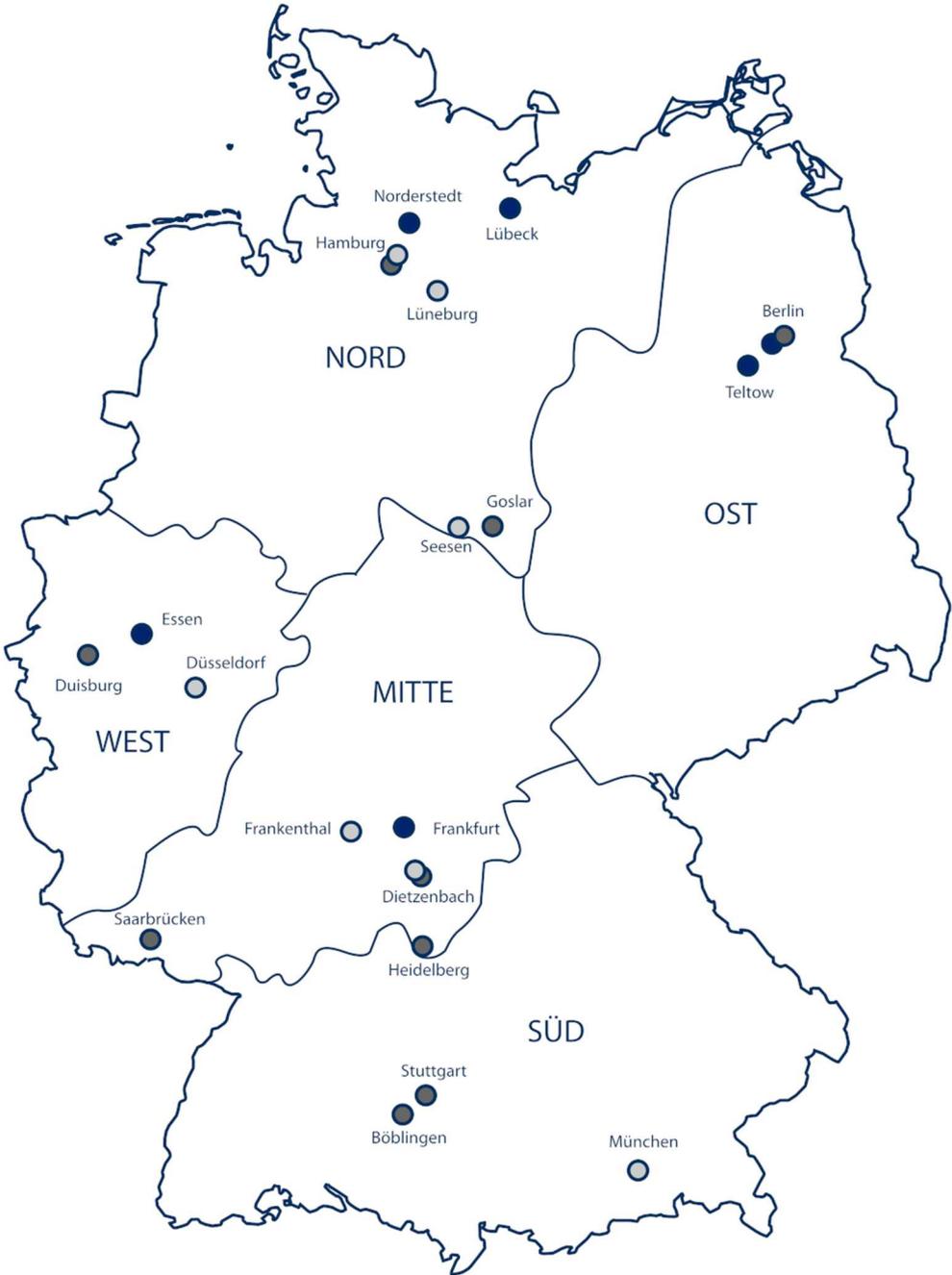
Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva

Vorständin

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 30. Juni 2023