

KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2024 (30. JUNI 2024)



**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
2024**

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
	10	NACHTRAGSBERICHT
	10	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	11	
PROGNOSEBERICHT	11	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	11	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	12	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	13	KONZERNBILANZ
	14	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	16	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	17	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	24	VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2024

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 298.442 m². Ferner wurden im ersten Halbjahr 2024 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 2024 und ist unverändert Frau Maya Miteva bestellt. Der Vorstands-Anstellungsvertrag hat 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 2024 beläuft sich die Mitarbeiterzahl im Konzern auf 26 Personen (31. Dezember 2023: 26 Personen), ein Vorstandsmitglied sowie zwei Geschäftsführer.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 30. Juni 2024 befinden sich 26 (31. Dezember 2023: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 298.442 m² im Bestand.

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende Juni 2024 stichtagsbezogen auf 22,4 % nach 18,9 % zum 31. Dezember 2023. Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2024 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von ebenfalls 22,4 %.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit hat sich - stichtagsbezogen - von 4,1 Jahren zum Ende 2023 auf 3,9 Jahre Mitte 2024 verändert.

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 2023.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2024 in den einzelnen Segmenten sehr unterschiedlich. Aufgrund von einsetzenden Zinssenkungserwartungen sowie der weiter rückläufigen Inflationsraten hat der Dax 40 gegenüber dem Kursniveau Ende 2023 bis Ende Juni 2024 um rund 8,9 % zugelegt. Der Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierte dagegen Ende Juni 2024 um rund 3,6 % niedriger als Ende 2023.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG konnte sich der allgemeinen Marktentwicklung im Immobiliensektor nicht entziehen. Der Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2024 wurde mit € 6,90 am 22./ 23. Februar 2024 erreicht und der Höchstkurs mit € 9,00 am 4. Januar 2024. Die Aktie beendete das erste Halbjahr 2024 mit einem Kurs von € 7,70 Ende Juni und damit rund 16,3 % unter dem Vorjahresschlusskurs von € 9,20. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2024 mit € 158,5 Mio. (Ende Dezember 2023: € 189,4 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 7. Mai 2024 statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Inflationsraten waren im ersten Halbjahr 2024 weiter rückläufig und nähern sich dem Ziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 % p.a. an. Im Juni 2024 wurde deshalb von der Europäischen Zentralbank die Zinswende eingeleitet und eine erste Zinssenkung vorgenommen. Die wirtschaftliche Entwicklung leidet in Deutschland unter anderem aufgrund der starken Exportorientierung im Vergleich zu anderen Ländern überdurchschnittlich an dem schwachen Welthandel. Im ersten Halbjahr 2024 stagnierte deshalb das Wirtschaftswachstum. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seiner Prognose vom Juli 2024 von einem leichten Anstieg des Wirtschaftswachstums in Deutschland von 0,2 % für das Gesamtjahr 2024 aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Die einzelnen deutschen Immobilienmärkte haben sich im ersten Halbjahr 2024 stabilisiert und zeigen erste positive Tendenzen.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (ohne Wohnimmobilien) hat sich im zweiten Quartal 2024 auch aufgrund der ersten Zinssenkung durch die Europäische Zentralbank wieder belebt. Nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) belief sich der Umsatz im ersten Halbjahr 2024 auf € 11,9 Mrd. nach € 9,8 Mrd. im Vorjahresvergleichszeitraum. Mehr als 25 % des Umsatzes entfiel dabei auf Büroimmobilien.

Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 belief sich der Flächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien nach einer Studie von Jones Lang LaSalle (JLL) an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart auf rund 1,27 Mio. m² und war damit rund 10 % höher als im Vorjahreszeitraum. Der Leerstand hat sich dagegen gegenüber dem Stand Ende 2023 weiter erhöht und beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2024 rund 6,4 Mio. m² (Ende 2023: 5,6 Mio. m²). Dabei ist zu beachten, dass die steigenden Baupreise sowie der Zinsanstieg negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeit haben, so dass mittelfristig weiterhin von einem fehlenden zusätzlichen Flächenangebot in bestimmten Lagen auszugehen ist.

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) beläuft sich nach einer Studie von JLL auf rund 2,6 Mio. m² im ersten Halbjahr 2024 und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz bei rund 246.000 m² in den ersten sechs Monaten 2024 und damit um 15,5 % höher als im Vorjahreszeitraum.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2024 trotz der weiterhin 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 € 7,6 Mio. (1. Halbjahr 2023: € 6,5 Mio.).

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 5,5 Mio.

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 2024	1. Hj 2023
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	9.431	7.900
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.259	466
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-2.159	-44.798
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	6.348	-37.943
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)	7.648	6.526
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	8.709	7.157
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.550	-37.641
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	5.487	-31.808

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj 2024	1. Hj 2023
Erträge aus Investment Properties	13.145	12.238
Sonstige betriebliche Erträge	461	505
Bewirtschaftungskosten	-3.970	-4.338
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.956	-1.857
Sonstige Aufwendungen	-32	-22
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)	7.648	6.526

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 € 12,2 Mio. im ersten Halbjahr 2023 auf € 13,1 Mio. im ersten Halbjahr 2024 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 10,5 Mio. (1. Halbjahr 2023: € 9,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 2,6 Mio. (1. Halbjahr 2023: € 2,3 Mio.) zusammen. Der Anstieg der

Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2023 ist auf den Einzug neuer Mieter sowie auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 4,3 Mio. im Vorjahreszeitraum 2023 auf € 3,7 Mio. im aktuellen Halbjahr 2024 reduziert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf geringere Strom- und Heizkosten zurückzuführen.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Rahmen des Entwicklungsprojektes in Frankfurt am Main ein Ergebnis in Höhe von € 1,3 Mio. erzielt. Das Projekt wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt und die bisher verkauften Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben.

Unter dem Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties werden nachträgliche Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen zum Stichtag keine entsprechende Werterhöhung nachgewiesen werden kann. Im Vorjahreszeitraum sind Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 44,9 Mio. bei gleichzeitigen Erträgen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 0,1 Mio. angefallen.

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

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich gegenüber der Vergleichsperiode 2023 leicht um € 0,1 Mio. auf € 2,0 Mio. erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind von € 0,3 Mio. im ersten Halbjahr 2023 auf € 0,7 Mio. angestiegen. Die Veränderung ist insbesondere durch Einmalkosten für ein nicht realisiertes Projekt begründet.

Das Finanzergebnis hat sich leicht um € 0,1 Mio. auf € 0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2024 vermindert.

In den ersten sechs Monaten 2024 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 € 7,6 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 6,5 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 5,5 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 2024	1. Hj 2023
Bereinigtes EBITDA	7.648	6.526
+ Substanzwahrende Investitionen	539	431
Bereinigtes EBITDA Vermietung	8.187	6.957
Rohertrag Vorratsimmobilien für den Verkauf	1.104	317
./. Zinsaufwand FFO*	-116	-119
./. Laufende Ertragsteuern	-328	-2
FFO	8.847	7.153
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €	0,43	0,35

*Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte.

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

VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	517.891	511.257
Investment Properties	409.960	409.960
Finanzanlagevermögen	2.100	2.100
Vorratsimmobilien	25.632	25.562
Vertragsvermögenswerte	0	1.538
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	995	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.899	5.049
Liquide Mittel	72.388	64.281
Eigenkapital	400.356	395.692
Eigenkapitalquote	77,3 %	77,4 %
Finanzschulden	41.508	42.038
Finanzschuldenquote	8,0 %	8,2 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	10,1 %	10,2 %
Latente Steuern	68.921	68.185

Das langfristige Vermögen ist mit € 413,6 Mio. zum 30. Juni 2024 gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2023 nahezu unverändert geblieben.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 97,6 Mio. zum 31. Dezember 2023 auf € 104,3 Mio. Ende Juni 2024 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der liquiden Mittel um € 8,1 Mio. auf € 72,4 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 20,1 % zum Bilanzstichtag und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 6,3 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € 5,5 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 395,7 Mio. Ende 2023 auf € 400,4 Mio. zum 30. Juni 2024. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio. Die Eigenkapitalquote ist mit 77,3 % Ende Juni 2024 gegenüber dem Stand Ende Dezember 2023 von 77,4 % nahezu unverändert geblieben.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 von € 110,9 Mio. auf € 111,3 Mio. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den Anstieg der latenten Steuern von € 68,2 Mio. Ende des Jahres 2023 auf € 68,9 Mio. zum 30. Juni 2024 begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital ist von € 4,6 Mio. Ende des Jahres 2023 auf € 6,3 Mio. Ende Juni 2024 angestiegen.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 72,4 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 41,5 Mio. zum 30. Juni 2024 deutlich.

Der Nettovermögenswert entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	400.165	395.509
Latente Steuern auf Investment Properties	54.937	54.839
NAV	455.102	450.348
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	22,11	21,88

*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 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 2024 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2024 auf € 72,4 Mio.

Im ersten Halbjahr 2024 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen sowie aus den Verkäufen der Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main.

Zum 30. Juni 2024 werden Finanzschulden von € 41,5 Mio. (31. Dezember 2023: € 42,0 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2024	1. Hj. 2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	11,2	3,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1,1	-3,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2,3	-0,5
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	7,8	-0,5
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	0,3	0,0
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	64,3	36,7
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	72,4	36,2

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2024 auf € 11,2 Mio. und liegt damit deutlich 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 € -1,1 Mio.

Tilgungen der Finanzschulden, Zins- und Dividendenzahlungen führten im ersten Halbjahr 2024 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -2,3 Mio. Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2024 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 7,8 Mio. nach einem negativen **Gesamt-Cashflow** im ersten Halbjahr 2023 in Höhe von € -0,5 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – insgesamt um € 8,1 Mio. auf € 72,4 Mio. zum 30. Juni 2024 erhöht.

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

Der Konzern hat in einem weiterhin 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 € 7,6 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 5,5 Mio.

In den ersten sechs Monaten 2024 wurde ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 7,8 Mio. erzielt.

Das unverwässerte / verwässerte Ergebnis pro Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2024 € 0,27.

Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands trotz des weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes im ersten Halbjahr 2024 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 2023 gemachten Angaben.

Die Chancen und Risiken werden fortlaufend unterjährig überprüft.

Der Konzern verfügt zum 30. Juni 2024 über eine sehr gute Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung und nur über einen eher geringen Verschuldungsgrad und damit weiterhin auch über die Möglichkeit zur Aufnahme von zusätzlichen liquiden Mitteln. Auch bei einem schwierigeren Marktumfeld sind vor diesem Hintergrund unverändert zum Vorjahr keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland stagnierte im ersten Halbjahr 2024. Die Inflationsraten nähern sich dem Ziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 % p.a. an. Der nachlassende Inflationsdruck ermöglichte der EZB die Einleitung der Zinswende. Im Juni 2024 wurden zum ersten Mal die Zinsen gesenkt. Dies führte auch zu einer Stabilisierung auf dem Investmentmarkt für Immobilien. In der zweiten Jahreshälfte 2024 ist aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes weiterhin keine deutliche wirtschaftliche Belebung in Deutschland absehbar.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2024 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 13,1 Mio. nach € 12,2 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 € 7,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 6,5 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2024 hält der Vorstand zurzeit weiterhin an seiner Prognose fest, Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 26,0 Mio. bis € 27,0 Mio. zu erzielen. Für das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, wird im Geschäftsjahr 2024 von einer Bandbreite von € 15,0 Mio. bis € 16,0 Mio. ausgegangen.

Weitere Zinssenkungen im zweiten Halbjahr 2024 durch die Europäische Zentralbank aufgrund des nachlassenden Inflationsdrucks würden die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie die Bewertungen an den Märkten beeinflussen.

Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2024 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 22,4 %. Im weiteren Jahresverlauf 2024 gehen wir insbesondere aufgrund des Ende Juli 2024 erfolgten Auszugs des alleinigen Mieters in Goslar mit einer Fläche von rund 14.000 m² von einer steigenden Leerstandsquote aus. Zudem können aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes grundsätzlich Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 2,7 Mio. aufgewendet, von denen sich € 0,5 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA ausgewirkt haben. Für das Gesamtjahr 2024 gehen wir davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 5,0 Mio. erreicht werden.

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

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus gesichert und auf Marktentwicklungen kann durch die vorhandene Liquidität flexibel reagiert werden.

Berlin, 28. August 2024

Maya Miteva

Vorständin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023
Erträge aus Investment Properties	13.145	12.238
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-3.714	-4.338
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	9.431	7.900
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	3.867	1.637
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.608	-1.171
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.259	466
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	-2.159	-44.798
Sonstige betriebliche Erträge	576	636
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.023	-1.857
Sonstige Aufwendungen	-724	-290
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	6.360	-37.943
Finanzerträge	1.224	451
Finanzaufwendungen	-1.034	-149
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	6.550	-37.641
Ertragsteuern	-1.063	5.833
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	5.487	-31.808
Wertänderungen erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	-136
Nicht reklassifizierbare Gewinne	0	-136
Sonstiges Ergebnis	0	-136
Gesamtergebnis	5.487	-31.944
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.479	-31.812
- Nicht beherrschende Gesellschafter	8	4
Konzern-Periodenergebnis	5.487	-31.808
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	0	-136
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	-136
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.479	-31.948
- Nicht beherrschende Gesellschafter	8	4
Gesamtergebnis	5.487	-31.944
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert	0,27	-1,55
(Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2024 (UNGEPRÜFT)

AKTIVA in T€	30.06.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	0	1
Investment Properties	409.960	409.960
Übriges Sachanlagevermögen	1.189	1.219
Finanzanlagevermögen	2.100	2.100
Übrige langfristige Vermögenswerte	353	372
	413.602	413.652
Kurzfristiges Vermögen		
Vorratsimmobilien	25.632	25.562
Vertragsvermögenswerte	0	1.538
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	995	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.899	5.049
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	375	432
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72.388	64.281
	104.289	97.605
	517.891	511.257
PASSIVA in T€	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	373.438	368.782
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	-900	-900
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	400.165	395.509
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	191	183
	400.356	395.692
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	40.417	40.968
Latente Steuern	68.921	68.185
Übrige langfristige Schulden	1.923	1.788
	111.261	110.941
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	1.091	1.070
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	187	45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.704	979
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.776	1.828
Übrige kurzfristige Schulden	1.516	702
	6.274	4.624
	517.891	511.257

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2024 (UNGEPRÜFT)

in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
Stand am 1. Januar 2023	20.582	7.045	412.116
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-43.334
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-43.334</u>
Stand am 31. Dezember 2023	20.582	7.045	368.782
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	5.479
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.479</u>
Dividendenzahlung für 2023	0	0	-823
Stand am 30. Juni 2024	20.582	7.045	373.438

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
495	440.238	176	440.414
0	-43.334	7	-43.327
-1.395	-1.395	0	-1.395
-1.395	-44.729	7	-44.722
-900	395.509	183	395.692
0	5.479	8	5.487
0	0	0	0
0	5.479	8	5.487
0	-823	0	-823
-900	400.165	191	400.356

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024 (UNGEPRÜFT)

in T€

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023
Konzern-Periodenergebnis	5.487	-31.808
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	70	102
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	2.159	44.798
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	736	-5.851
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	59	-37
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	100	193
Zinsaufwendungen	1.021	149
Zinserträge	-1.224	-451
Ertragsteuerergebnis	327	18
Veränderung des Working Capital	2.638	1.187
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern	11.373	8.300
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-140	-126
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien	11.233	8.174
Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien	-70	-4.682
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	11.163	3.492
Einzahlungen aus Vermögenswerten	19	18
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-2.364	-3.951
Erhaltene Zinsen	1.253	447
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.092	-3.486
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-542	-210
Dividendenzahlung	-823	0
Leasingzahlungen	-78	-100
Gezahlte Zinsen	-822	-135
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.265	-445
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.806	-439
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	301	-29
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	64.281	36.646
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	72.388	36.178

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2024

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024, 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 2023 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (31. Dezember 2023: 43) 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 2024 ERSTMALS ANZUWENDEnde RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2024 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2023. 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 2024 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.

Die Grundstücke und Immobilien wurden zum Stichtag 30. Juni 2024 im Gegensatz zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2023 nicht durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet.

Durch die den Schätzungen und Annahmen innewohnenden Unsicherheiten könnten Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen können.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties belaufen sich im ersten Halbjahr 2024 auf T€ 13.145 (1. Halbjahr 2023: T€ 12.238) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 10.472 (1. Halbjahr 2023: T€ 9.965) und Mietnebenkosten mit T€ 2.673 (1. Halbjahr 2023: T€ 2.273).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Grundsteuer	657	629
Instandhaltung	641	576
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	561	548
Heizkosten (Brennstoffe)	528	855
Stromkosten	317	425
Wasser / Abwasser / Kanal	227	245
Gebäudeversicherungen	164	134
Müllentsorgung	117	122
Vermietungskosten (Maklerkosten)	42	161
Sonstige	460	643
Gesamt	3.714	4.338

ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON VORRATSIMMOBILIEN

Das Bauprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt und alle bereits verkauften Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben sowie die vereinbarten Kaufpreise von den Käufern vollständig beglichen. Die Erlösrealisierung während der Bauphase erfolgte für die bereits verkauften Wohnungen zeitraumbezogen unter Anwendung der Cost-to-Cost-Methode.

AUFWENDUNGEN AUS DEM VERKAUF VON VORRATSIMMOBILIEN

Ausgewiesen werden die zu den Erträgen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien korrespondierenden direkten Aufwendungen. Aus dem Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge je Wohneinheit erwartet, so dass die Zuordnung der Aufwendungen proportional zum Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

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€ -2.159 (1. Halbjahr 2023: T€ -44.895). Im Vorjahreszeitraum sind zudem Erträge in Höhe von T€ 97 angefallen.

ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Personalaufwand	1.245	1.214
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	348	249
Büro, Kommunikation und Reisekosten	234	210
Beiträge und Gebühren	74	69
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	44	45
Übrige Verwaltungskosten	78	70
Gesamt	2.023	1.857

PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Löhne und Gehälter	1.090	1.048
Sozialabgaben	155	166
Gesamt	1.245	1.214

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 327 Steueraufwand aus dem laufenden Geschäftsjahr (1. Halbjahr 2023: Steueraufwand T€ 18) und mit T€ 736 Steueraufwand aus latenten Steuern (1. Halbjahr 2023: Steuerertrag T€ 5.851).

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.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	5.479	-31.812
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes/ verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,27	-1,55

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Zum Stichtag 30. Juni 2024 sind die Cashflows auf Basis der Mieterlisten sowie die Marktpreisentwicklung analysiert worden. Es wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass zum 30. Juni 2024 auf die Einholung eines externen Gutachtens verzichtet worden ist.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2024
Stand 01.01.	409.960
Zugänge	2.159
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-2.159
Stand 30.06.	409.960

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2024 getätigte Investitionen.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2023: ein) verbundenes Unternehmen ausgewiesen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen worden ist.

VORRATSIMMOBILIEN

Eigentumswohnungen des fertiggestellten Bauprojektes in Frankfurt am Main, für die zum Bilanzstichtag noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

VERTRAGSVERMÖGENSWERTE

Zum Jahresende 2023 wurde unter dieser Position im Rahmen der abgeschlossenen Kaufverträge für die seinerzeit noch zu errichtenden Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main für alle bis zum Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein) erbrachten Leistungen in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Das Bauprojekt wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt und alle bis zum Bilanzstichtag verkauften Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben sowie die vereinbarten Kaufpreise von den Käufern vollständig beglichen.

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Zum 30. Juni 2024 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.189 (31. Dezember 2023: T€ 4.490) 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.

30.06.2024 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 30.06.2024	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	2.100	-	2.100	2.100
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	995	995	-	995
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	4.746	4.746	-	4.746
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	72.388	72.388	-	72.388
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	40.417	40.417	-	38.267
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	1.091	1.091	-	1.091
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.704	1.704	-	1.704
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	298	298	-	298

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

31.12.2023 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2023	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	2.100	-	2.100	2.100
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	743	743	-	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	4.939	4.939	-	4.939
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	64.281	64.281	-	64.281
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	40.968	40.968	-	39.482
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	1.070	1.070	-	1.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	979	979	-	979
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	357	357	-	357

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	30.06.2024	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	409.960	0	0	409.960
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100
Vermögenswerte	31.12.2023	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	409.960	0	0	409.960
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100

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.

Zum Stichtag 30. Juni 2024 wurde keine neue Bewertung durch einen externen Bewerter der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Basis unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Der Diskontierungszinssatz beträgt 8,0 %. Die bewertete Immobilie stellt mittelbar den Marktwert der Beteiligung dar. Die Wertänderung des Fair Values in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ -136) wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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 2023 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2024 Erträge aus Dienstleistungen in Höhe von T€ 341 (1. Halbjahr 2023: T€ 324), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 32 (1. Halbjahr 2023: T€ 32).

ERGÄNZENDE ANGABE NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand und Geschäftsführer beläuft sich im ersten Halbjahr 2024 auf 26 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2023: 26 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2024 beträgt T€ 1.245 (1. Halbjahr 2023: T€ 1.214). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023.

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 2024 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, 28. August 2024

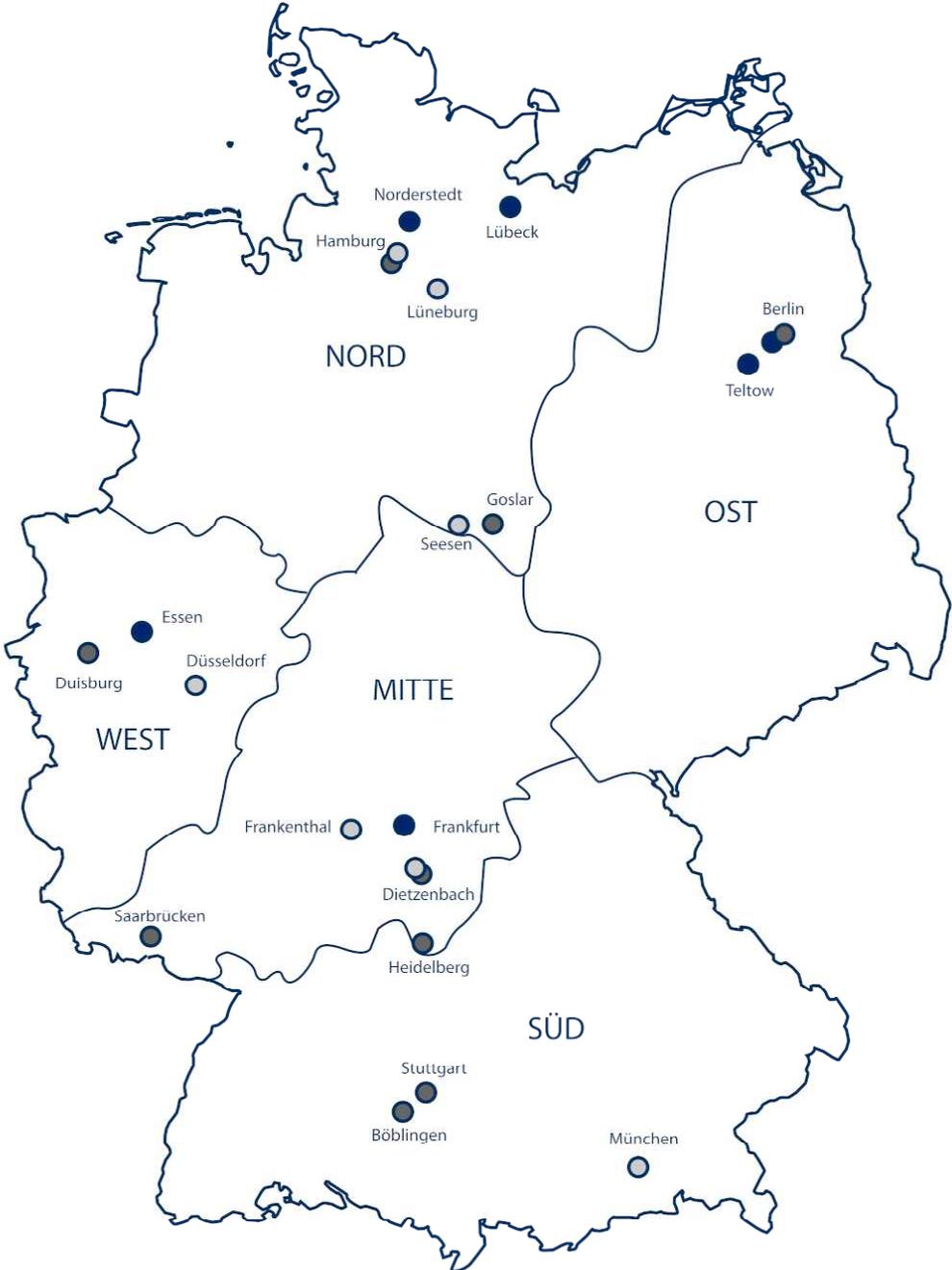
Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva

Vorständin

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 30. Juni 2024