

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,00	190,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.015.140,77	29.953.664,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.955.576,75	10.190.406,05
3. Beteiligungen	123.674,41	500.002,00
	55.094.391,93	40.644.072,30
	55.094.403,93	40.644.264,30
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	27.500,68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.329.780,24	25.351.910,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	447.314,48	767.543,51
	23.777.094,72	26.146.955,05
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.414.720,92	2.133.781,09
	26.191.815,64	28.280.736,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten	35.178,77	13.282,59
	81.321.398,34	68.938.283,03

Passiva

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	751.599,07	751.599,07
2. Andere Gewinnrücklagen	19.768.225,67	19.768.225,67
IV. Bilanzverlust	-797.081,02	-6.562.906,50
	46.265.783,72	40.499.958,24
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	677.733,00	678.413,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.393.634,91	2.341.161,07
	4.071.367,91	3.019.574,07
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.524.162,76	2.725.887,86
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.361,28	92.445,25
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.645.387,20	22.319.266,12
4. Sonstige Verbindlichkeiten	471.335,47	281.151,49
- davon aus Steuern:		
EUR 4.999,39 (Vj. EUR 4.564,16)		
	27.742.246,71	25.418.750,72

D. Passive latente Steuern	3.242.000,00	0,00
	81.321.398,34	68.938.283,03

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	2 0 1 4	2 0 1 3
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	14.979.911,18	16.066.455,43
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	156.533,34	145.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	18.638,02	27.839,24
- davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 16.700,24 (Vj. EUR 27.839,24)		
	175.171,36	172.839,24
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	180,00	939,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.326.293,63	2.743.733,07
	6.478.266,19	13.148.944,12
5. Erträge aus Beteiligungen	856.610,70	2.772.193,72
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 856.610,70 (Vj. EUR 2.505.821,14)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.194.217,15	2.102.644,03
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.193.592,37 (Vj. EUR 2.102.338,03)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	99.299,22	1.035.287,26
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	421.989,02	552.474,05
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 231.684,15 (Vj. EUR 228.441,91)		
	2.529.539,61	3.287.076,44
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.007.805,80	16.436.020,56
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.241.980,32	-122,66
- davon aus latenten Steuern: EUR 3.242.000,00 (Vj. EUR 0,00)		
11. Sonstige Steuern	0,00	1.592,18
12. Jahresüberschuss	5.765.825,48	16.434.551,04
13. Verlustvortrag	-6.562.906,50	-22.997.457,54
14. Bilanzverlust	-797.081,02	-6.562.906,50

Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2014

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Es handelt sich bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (Deutsche Real Estate AG) gemäß § 264 d HGB um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB. Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wird mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 bis € 1.000,00, die bis zum 31. Dezember 2009 zugegangen waren, wurden gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Seit dem 1. Januar 2010 wird auf die Bildung von Sammelposten verzichtet und wie folgt bilanziert: Bewegliche geringwertige Anlagegüter werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei Vorliegen eines nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen. Bestehen die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr, werden im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung des Anschaffungswertprinzips Zuschreibungen vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist maßgeblich von den in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien mit hohen Schätzunsicherheiten verbunden ist, ist auch die Bewertung der Finanzanlagen mit entsprechenden Schätzunsicherheiten behaftet. Zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten werden Gutachten externer Sachverständiger zur Immobilienbewertung eingeholt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nominalwert bewertet.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen, werden in einem **Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Weiterhin wurde ein Rechnungszinssatz von 4,53 % (Vj.: 4,88 %) p. a. zugrunde gelegt. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie im Vorjahr in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Da die Pensionsverpflichtung lediglich gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied besteht, wird keine Fluktuationsrate berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Bezüglich der Schätzunsicherheiten verweisen wir auf die Ausführungen unter den Haftungsverhältnissen.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB bilanziell nachvollzogen. Hierbei werden sich ausgleichende Wertänderungen aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft nach der Einfrierungsmethode nicht bilanziert.

Bestehende Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, werden unter Berücksichtigung etwaig vorhandener Verlustvorträge bei einer sich insgesamt ergebenden Steuerbelastung als **passive latente Steuern** angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate AG ist integraler Bestandteil des Anhangs.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr bis auf die Forderungen gegen verbundene Unternehmen eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 22.823 (Vj.: T€ 21.961) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2014 € 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

In dem **Bilanzverlust** in Höhe von T€ 797 ist ein Verlustvortrag von T€ 6.563 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen (**genehmigtes Kapital**).

4. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Beträge:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Beteiligungsrisiken	3.180	1.990
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	115	103
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	100
Übrige	38	148
	3.394	2.341

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	2014	4.524	199	1.740	2.585
	2013	2.726	2.726	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2014	101	101	0	0
	2013	93	93	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2014	22.645	303	22.342	0

	2013	22.319	476	21.843	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2014	472	472	0	0
	2013	281	281	0	0
	2014	27.742	1.075	24.082	2.585
	2013	25.419	3.576	21.843	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden nebst Zweckerklärung für Grundschulden und durch die Abtretung von Ausschüttungsansprüchen gegen den BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk sowie durch die anteilige Abtretung von Mietforderungen gesichert.

6. Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Anteilen, Ausleihungen und Forderungen an sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen ermittelt. Dabei werden bei der Deutsche Real Estate AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern insbesondere auch die Unterschiede, die bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Deutsche Real Estate AG als Gesellschafterin beteiligt ist.

Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Ertragsteuersatzes der Deutsche Real Estate AG von aktuell 15,825 %. Der Ertragsteuersatz umfasst die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag, da sich die latenten Steuern im Wesentlichen aus zeitlichen Bilanzierungsunterschieden bei Beteiligungen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ermitteln.

Insgesamt ergibt sich eine Steuerbelastung, die in der Bilanz als passive latente Steuer berücksichtigt worden ist.

7. Derivative Finanzinstrumente

Die Tochtergesellschaft DRESTATE Finance GmbH, Berlin, hat zur Absicherung bestehender Zinsänderungsrisiken im Rahmen eines Konsortialkredits zur Immobilienfinanzierung eine Zinsswapvereinbarung über nominal € 136,8 Mio. sowie ein Zinsbegrenzungsgeschäft in Form eines Caps über nominal € 15,2 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2021 abgeschlossen (Sicherungsgeschäfte). Mittels vertraglicher Vereinbarung weist die DRESTATE Finance GmbH der Deutsche Real Estate AG ein Nominalvolumen von € 2,7 Mio. (Zinsswap) sowie von € 0,3 Mio. (Cap) zu. Von dem Gesamtdarlehensbetrag des Konsortialkredits über nominal € 152,0 Mio. wurde der Deutsche Real Estate AG ein Teilbetrag von € 3,0 Mio. zugewiesen (Grundgeschäft).

Die anteilig der Gesellschaft zuzurechnenden beizulegenden Werte betragen zum Bilanzstichtag T€ -10 (Zinsswap) sowie T€ 4 (Cap). Die Marktwerte des Zinsswaps und des Caps wurden von den Vertragspartnern auf Basis abgezinster, zukünftig erwarteter Cashflows ermittelt. Dabei wurden die für die Restlaufzeit der Finanzderivate geltenden Marktzinssätze verwendet. Die Passivierung einer im Rahmen einer Einzelbewertung erforderlichen Drohverlustrückstellung für den Zinsswap war nicht erforderlich, da Grund- und Sicherungsgeschäft entsprechend § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst werden können. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wurde die Critical-Term-Match-Methode verwendet. Für die Bilanzierung der Bewertungseinheit wurde die Einfrierungsmethode angewendet.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Folgende wesentliche periodenfremde Erträge sind in den **sonstigen betrieblichen Erträgen** enthalten:

	2014	2013
	T€	T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	11.870	5.077
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.079	2.387
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	1.175	8.162
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	675	8
	14.799	15.634

Weitere nennenswerte periodenfremde Erträge oder Aufwendungen liegen - wie im Vorjahr - nicht vor.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen in Höhe von T€ 59 (Vj.: T€ 1.035) auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

3. Auf- und Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 32 (Vj.: T€ 32) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

V. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Die Deutsche Real Estate AG haftet im Rahmen eines Konsortialkredits für eine Immobilienfinanzierung zusammen mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen gesamtschuldnerisch für einen Kreditbetrag in Höhe von T€ 152.000. Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der Gesellschaft aus dem Kreditvertrag wird zurzeit - auch vor dem Hintergrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit und der wirtschaftlichen Situation der anderen Kreditnehmer - grundsätzlich als gering angesehen. Für die Tochtergesellschaften, die gemäß Budgetplan ihren Kapitaldienst voraussichtlich nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, wurden im Jahresabschluss Rückstellungen in Höhe von T€ 3.180 gebildet. Bei der Aufstellung des Budgetplans bestehen dabei die üblichen inhärenten Planungsunsicherheiten.

Weiterhin hat sich die Deutsche Real Estate AG im Rahmen eines Darlehensvertrages für eine Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Laufzeit des Darlehens die Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag zu erfüllen. Der Restvalutastand des Darlehens beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 339. Die Risiken aus einer Inanspruchnahme schätzt die Gesellschaft als gering ein, da das Tochterunternehmen über ausreichende Liquiditätszuflüsse zur Bedienung des Darlehens verfügt.

Ferner hat sich die Deutsche Real Estate AG gegenüber einer Tochtergesellschaft im Rahmen einer Kreditfinanzierung verpflichtet, die Zahlung von Mieten in Höhe von T€ 488 p.a. zu garantieren. Die Gesellschaft schätzt die Risiken aus der Garantie ebenfalls als

gering ein, da der betroffene Mietvertrag bisher bedient wurde.

Mit Eintragung in das Handelsregister am 24. November 2006 wurden die Hafteinlagen der Kommanditistin Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG um T€ 4.400 auf T€ 8.200, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG um T€ 1.700 auf T€ 2.800 und bei der DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG um T€ 1.200 auf T€ 1.800 erhöht. Die Erhöhungsbeträge wurden noch nicht geleistet. Eine Inanspruchnahme aus den Erhöhungen der Hafteinlagen ist zurzeit nicht zu erwarten, da die betroffenen Gesellschaften über ausreichende Finanzmittelausstattungen verfügen.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 281. Davon bestehen T€ 249 gegenüber verbundenen Unternehmen.

Daneben bestehen finanzielle Verpflichtungen gegenüber zwei Tochtergesellschaften aus nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von insgesamt T€ 4.216.

VII. Anteilsbesitz

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Sitz	Gezeichnetes Kapital 31.12.2014 T€	Eigenkapital 31.12.2014 T€	Ergebnis 2014 T€
Anteilsbesitzliste					
der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft					
Unmittelbare Tochtergesellschaften der					
1. Deutsche Real Estate AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	100,00%	Berlin	25	14	-7
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.800	-4.784	202
GET Grundstücksgesellschaft mbH	60,00%	Berlin	25	93	526
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.300	2.263	-761
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.600	-1.732	-795
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.100	-7.697	-376
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900	-3.979	-728
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	31	-48
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	200	-106	-26
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.800	-102	-354
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-2.391	-264
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	4.000	4.000	123
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.900	652	-468
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	-386	-182
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900	-4.086	255
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	720	-69	-344
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	150	2.463	-18
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	6.300	3.611	1.896
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	-1.041	-26
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	100,00%	Berlin	50	-1.525	139
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	50	-173	-223
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	19.050	-11.313	-1.202
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	2.949	412
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	80	-5
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.750	1.634	537

DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	50	-11.085	-187
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	53	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	66	35
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	25	-1.554	640
DRESTATE Wohnen GmbH	100,00%	Berlin	500	551	-2
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	-10	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	3	-4
DRESTATE Finance GmbH	100,00%	Berlin	25	22	-3
Mittelbare Tochtergesellschaft					
2. über die					
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	30	235	530
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	1.000	-2.704	-1.113
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	700	-2.401	-18
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	50	-286	107
Mittelbare Tochtergesellschaft					
3. über die					
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%	3) Berlin	26	-1.424	-81
Mittelbare Tochtergesellschaft					
4. über die					
GET Grundstücksgesellschaft mbH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	62,40%	1) 2) Berlin	2.500	-1.492	106
Mittelbare Tochtergesellschaften					
5. über die					
Achte TAXXUS Real Estate GmbH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	10	-92	-13
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	100,00%	3) 5) Berlin	26	259	0
6. Beteiligungen					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	70,07%	4) Duisburg	7.005	2.024	291

- 1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b HGB in Anspruch
- 2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz
- 3) mittelbarer Besitz
- 4) Angaben aus 2013
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

VIII. Sonstige Angaben

1. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Am 7. Mai 2009 haben wir folgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erhalten:

„Am 7. April 2009 hat die Unifinter Administratiekantoor B.V., insgesamt 77.500.000 Anteile der Summit Germany Ltd. erworben und damit ihren Anteilsbesitz an dieser Gesellschaft auf insgesamt 159.952.549 Anteile erhöht. Dies entspricht 58,16 Prozent des Grundkapitals der Summit Germany Ltd. Damit hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. seit dem 7. April 2009 die Kontrolle über die Summit Germany Ltd. übernommen. Am selben Tag hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. ein Bar-Pflichtangebot an die übrigen Anteilseigner der Summit Germany Ltd. veröffentlicht.“

Hieraus ergibt sich Folgendes:

Die Unifinter Administratiekantoor B.V. hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft, der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1

Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Ich, Zohar Levy, Israel, habe am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

0,0004 Prozent der Stimmrechte (100 Stimmen) werden von mir persönlich gehalten. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la Faïencerie, L-1511 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str. 25-27, 13347 Berlin, Deutschland W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland."

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zuzurechnen ist, beläuft sich auf 16.254.809 Aktien und entspricht rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

2. Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315a HGB zum 31. Dezember 2014 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, die über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH die Mehrheit der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate AG, Berlin, innehat.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

3. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2014 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, wird im Bundesanzeiger offen gelegt. Die Summit Real Estate Holdings Ltd., ist an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gelistet.

4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin bei der GbR Heidelberg, Mannheimer Straße, Heidelberg.

5. Mitarbeiter

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen die Vorstandsvergütung.

6. Honorare des Abschlussprüfers

Es wird auf die Angaben im Konzernanhang der Deutsche Real Estate AG verwiesen.

7. Vorstand

Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, war im Geschäftsjahr 2014 bzw. ist Herr Boaz Rosen, Dreieich.

Die Gesellschaft wird durch Herrn Boaz Rosen allein vertreten. Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2014 eine Vergütung inklusive Sachbezüge in Höhe von T€ 157 (Vj.: T€ 145), darin enthalten sind variable Vergütungen von T€ 30 (Vj.: T€ 25). An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 (Vj.: T€ 48) geleistet. Die Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 678 (Vj.: T€ 678) erfasst die erwarteten Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

Die in § 285 Nr. 9a Satz 5-8 HGB verlangten Angaben unterbleiben für die Jahre 2011 bis 2015 aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Mai 2011.

8. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind

- Dr. Markus Beermann, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Dr. Heiko Lehmkuhl, Rechtsanwalt, Potsdam (stellvertretender Vorsitzender, bis zum 28. Februar 2015)
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Abraham Limor, Raanana, Israel, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, St.-Sulpice, Schweiz, Kauffrau

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG haben weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

John Sinclair Lamb

· International Real Estate Limited (IRE), Surrey, Großbritannien

Dr. Heiko Lehmkuhl

· GlucoMatrix AG, Potsdam, Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis zum 8. März 2014)

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2014 beläuft sich auf T€ 56 (Vj.: T€ 55).

9. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 8. Dezember 2014 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft www.drestate.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 10. März 2015

Boaz Rosen

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, im Geschäftsjahr 2014

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				
		1.1.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	11.836,14	0,00	0,00	11.836,14	
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.318,18	0,00	0,00	34.318,18	
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	63.940.961,64	27.500,00	0,00	63.968.461,64	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.955.000,00	3.052.428,01	0,00	22.007.428,01	
3.	Beteiligungen	1.679.796,57	0,00	1.516.122,16	163.674,41	
		84.575.758,21	3.079.928,01	1.516.122,16	86.139.564,06	
		84.621.912,53	3.079.928,01	1.516.122,16	86.185.718,38	
		Kumulierte Abschreibungen				
		1.1.2014	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2014
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	11.834,14	0,00	0,00	0,00	11.834,14
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.128,18	180,00	0,00	0,00	34.308,18
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	33.987.297,39	59.299,22	11.093.275,74	0,00	22.953.320,87
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.764.593,95	0,00	712.742,69	0,00	8.051.851,26
3.	Beteiligungen	1.179.794,57	40.000,00	63.673,41	1.116.121,16	40.000,00
		43.931.685,91	99.299,22	11.869.691,84	1.116.121,16	31.045.172,13
		43.977.648,23	99.479,22	11.869.691,84	1.116.121,16	31.091.314,45
		Buchwerte				
		31.12.2014		31.12.2013		
		EUR		EUR		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					

	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2,00	2,00
II.	Sachanlagen		
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,00	190,00
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	41.015.140,77	29.953.664,25
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.955.576,75	10.190.406,05
3.	Beteiligungen	123.674,41	500.002,00
		55.094.391,93	40.644.072,30
		55.094.403,93	40.644.264,30

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Präambel

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG) fungiert als Management-Holding und ist als solche im Wesentlichen von den Ergebnissen ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Der Vorstand hält es daher für sinnvoll, neben den relevanten Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Einzelabschlusses der Deutsche Real Estate AG auch die bedeutenden Leistungsindikatoren, Steuerungssysteme sowie Risiken und Chancen des Marktumfeldes der Immobilien haltenden Tochtergesellschaften im Folgenden darzustellen.

A) Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. 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 gegenwärtig ein Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 383.349 m². Weiterhin werden zurzeit noch 71 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

II. Ziele und Strategien

Im Folgenden werden aufgrund der reinen Holdingfunktion der Deutsche Real Estate AG die Ziele und Strategien auf Ebene des Konzerns beschrieben.

Wesentliche Ziele des Deutsche Real Estate AG Konzerns sind die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und damit verbunden die Verbesserung des Cashflows. Zur Erreichung der Ziele werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls entsprechend weiterentwickelt.

Eine wichtige strategische Rahmenbedingung ist, bedingt durch die in Deutschland eingeleitete Energiewende, die Senkung des Energieverbrauchs. Auf Immobilien entfällt ein erhebliches Einsparpotenzial um dieses Ziel zu erreichen.

Um erfolgreich auf dem Markt zu agieren und die eigenen Ziele zu erreichen, setzt sich die Strategie des Deutsche Real Estate AG Konzerns insbesondere aus den folgenden drei Elementen zusammen:

- Asset- und Property Management
- Marketing
- Finanzierung

Asset- und Property-Management-Strategie

Oberstes Ziel dieser Strategie ist die konsequente Optimierung der Leistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Dieses Ziel wird einerseits durch die laufende Optimierung der Kostenstruktur und andererseits durch die Verbesserung der Vermietungssituation erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit.

Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

Ziel der Marketingstrategie ist es durch die Gewinnung neuer Mieter das vorhandene Leerstandspotenzial zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst eine Objektanalyse durchgeführt und ein individuelles Marketingkonzept erstellt. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes werden dann die festgelegten Marketingmaßnahmen durchgeführt, wie beispielweise die Nutzung bestehender Geschäftskontakte, Beschilderung, Internet-Auftritt, Schaltung von Anzeigen in Printmedien, Events für gezielte Gruppen, Direktansprache von potenziellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie sollen eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit der Fremdkapitalfinanzierung erreicht werden und die Zinskosten zur Sicherung der Liquidität und Steigerung der Ertragskraft optimiert werden. Gleichzeitig soll durch Wertsteigerungen im Immobilienportfolio die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Strategie konnten in den letzten Jahren und im Geschäftsjahr 2014 alle wesentlichen Bankdarlehen zur Finanzierung der Investment Properties mittel- bis langfristig verlängert bzw. refinanziert und das derzeit niedrige Marktzinsniveau gesichert werden.

Mittelfristig wird eine Beleihungsquote (sogenannte Loan-to-Value-Ratio) von 50 % für die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken angestrebt.

III. 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.

Die vollkonsolidierten Immobilien werden als strategisches Kerngeschäft des Konzerns in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ oder aber mit wenigen anderen Immobilien zusammen in Gesellschaften gehalten, die mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, in den meisten Fällen zu 100 % im Besitz der Deutsche Real Estate AG stehen.

Aus der Vergangenheit heraus bestanden über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht mehr eingegangen. Zum Bilanzstichtag wird nach der Veräußerung einer weiteren Beteiligung in 2014 nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2014 befanden sich 42 (Vorjahr: 41) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Gesellschaft neu erworben.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtsjahr unverändert aus Herrn Boaz Rosen. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2014 betrug die Mitarbeiterzahl 43 Personen (31. Dezember 2013: 43 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2014 bei 42 Mitarbeitern (2013: 44 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 25 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 58,1 %.

Der Vorstand sieht die große Motivation und das hohe Engagement der im Konzern tätigen Mitarbeiter als eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung an.

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2014 befinden sich 32 (Vorjahr: 32) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 383.349 m² (Vorjahr: 383.737 m²) im Bestand.

Unter Berücksichtigung der Fremdobjekte befinden sich die nachfolgenden Objekte im Bestand bzw. werden verwaltet:

Kennzahlen Geschäftsvolumen	31.12.2014	31.12.2013
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	32	32
Beteiligungen	1	2
Fremdobjekte in der Verwaltung	71	70
Verwaltete Objekte	103	102

Problematisch ist nach wie vor die Vermietungssituation im Düsseldorfer Objekt Bonner Straße, das weiterhin leer steht. Im Objekt Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, wurden Flächen von 2.466 m² an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe vermietet.

Die Leerstandsquote ist leicht von 14,2 % zum 31. Dezember 2013 auf 13,7 % Ende Dezember 2014 gesunken. Ohne Berücksichtigung der Vermietung der Flächen in Frankfurt am Main an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe würde sich die Leerstandsquote auf 14,3 % (31. Dezember 2013: 15,1 %) belaufen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit verbesserte sich von 3,5 Jahre Ende 2013 auf 4,0 Ende des Jahres 2014.

VI. Steuerungssystem

Es wird im Folgenden aufgrund der Holdingfunktion der Deutsche Real Estate AG vor allem das Steuerungssystem auf Ebene des Konzerns erläutert.

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik des Konzerns 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.

1) Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Steuerungsgröße im Konzern ist dabei das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte). Durch diese Bereinigung werden Einmal-, Sonder- und periodenfremde Einflüsse beseitigt und die Vergleichbarkeit im Zeitablauf sichergestellt. Die Kennzahl zeigt die Ertragskraft des Konzerns aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien.

Zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades dient das Loan-to-Value-Verhältnis. Diese Kennzahl ist grundsätzlich auch in den Darlehensverträgen als sogenannter Financial Covenant vereinbart worden. Die Kennzahl zeigt das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten bzw. Bankdarlehen zu den Immobilienwerten.

Die beschriebenen Steuerungsgrößen sind Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich jedoch auf die Konzernabschlusskennzahlen überleiten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG dient das Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte als finanzieller Leistungsindikator.

2) Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl wird weiterhin die Leerstandsquote verwendet. Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der nicht vermieteten Fläche an der Gesamtfläche. Zur besseren Veranschaulichung wird diese Kennzahl auch im Lagebericht angegeben.

Zusätzlich sind für unseren Geschäftserfolg die Zufriedenheit der Kunden und der Mitarbeiter als nicht finanzielle Leistungsfaktoren maßgeblich. Um eine größere Kundennähe und damit auch die Möglichkeit zu haben, schnell und zeitnah auf Kundenwünsche zu reagieren, wird die Verwaltung der Immobilien durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchgeführt. Der Konzern geht davon

aus, dass durch die Betreuung auch die Kundenzufriedenheit gesteigert werden kann.

B) Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1) Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2014 aufgrund eines starken vierten Quartals um 1,6 % gewachsen. Ein weiter gestiegener privater Konsum und ein robuster Arbeitsmarkt waren dabei die Wachstumstreiber. Der niedrige Ölpreis und der Rückgang des Eurokurses werden sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2015 auswirken. So geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,5 % für das Jahr 2015 aus.

2) Deutscher Immobilienmarkt

Alle Teilmärkte haben sich gegenüber dem Jahr 2013 positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern nach wie vor sehr gefragt. Die Vermietungsumsätze sind insbesondere aufgrund einer starken Entwicklung im vierten Quartal 2014 in allen Teilmärkten gegenüber 2013 ebenfalls deutlich gestiegen.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2014 nochmals um 30 % auf rund € 39,8 Mrd. an. In den Anlagefokus sind dabei auch Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder an weniger zentralen Standorten gerückt. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen erhöhte sich dabei deutlich von 33 % im Jahr 2013 auf 50 % im Jahr 2014. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien in Zukunft weiter steigen wird.

In 2014 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 44 % wieder den Hauptteil dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 22 % deutlich hinter sich. 9 % der Umsätze entfielen auf Logistik- und Industrieimmobilien.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2014 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL auf hohem Niveau leicht gegenüber dem Jahr 2013 verbessert. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen erhöhte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart leicht von 2,93 Mio. m² im Jahr 2013 auf 3,02 Mio. m² in 2014. Gleichzeitig sank an diesen Bürostandorten der Leerstand im Jahresvergleich von 7,3 Mio. m² im Vorjahr auf 6,8 Mio. m² Ende 2014. Dies ist der niedrigste Wert seit dem Jahr 2002. Die fertiggestellten Neubauflächen haben sich von 0,9 Mio. m² im Vorjahr auf 1,0 Mio. m² im Jahr 2014 erhöht.

Der Vermietungsumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt erhöhte sich um 19 % gegenüber dem Jahr 2013 und lag laut JLL 2014 bei 3,2 Mio. m². Gleichzeitig stieg der Flächenumsatz durch Eigennutzer um 5 % auf rund 2,4 Mio. m².

Bei den Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr um rund 18 % auf 582.000 m². Die Nachfrage konzentrierte sich laut JLL auf Großflächen ab 1.000 m².

II. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate AG

Die Deutsche Real Estate AG hat sich im Geschäftsjahr 2014 wiederum positiv entwickelt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung des größten Immobilienportfolios durch ein deutsches Bankenkonsortium und die damit verbundene deutliche Verlängerung der Laufzeit wurde die mittelfristige Planungssicherheit des Konzerns signifikant erhöht. Die Finanzierung sämtlicher Immobilien haltender Tochtergesellschaften ist dadurch mittel- bis langfristig gesichert.

Auch im Geschäftsjahr 2014 ist es der Gesellschaft gelungen, einen Jahresüberschuss von € 5,8 Mio. (Vorjahr: € 16,4 Mio.) zu erzielen. Ursächlich hierfür waren insbesondere die gestiegenen Marktwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien sowie die geringeren negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente mit einhergehenden positiven Bewertungseffekten bei den Finanzanlagen und den Forderungen der Gesellschaft.

III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1) Ertragslage

in T€	2014	2013
Sonstige betriebliche Erträge	14.980	16.066
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	7.335	15.922
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.236	14.886
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.008	16.436
Jahresüberschuss	5.766	16.435

Umsatzerlöse im handelsrechtlichen Sinne wurden von der Deutsche Real Estate AG wie im Vorjahr nicht getätigt.

Die Ertragslage ist infolge der Beteiligungs- und Leistungsverflechtungen mit den Tochtergesellschaften erheblich durch folgende Verbundergebniseffekte beeinflusst:

in T€	2014	2013
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	11.870	5.077
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	1.175	8.162
Erträge aus konzerninternen Leistungen	141	408
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	1.029	2.352
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	765	67
	14.980	16.066
Sonstige betriebliche Aufwendungen		

Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-1.037	-518
Aufwendungen aus der Zuführung für Beteiligungsrisiken	-3.180	-980
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-498	-670
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-3.612	-576
	-8.327	-2.744
Erträge aus Beteiligungen	856	2.772
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-99	-1.035
Übrige Erträge und Aufwendungen des EBIT	-174	-173
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.236	14.886

Die Ergebnisveränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Ergebniseffekten aus der Bewertung der im Finanzanlagevermögen gehaltenen Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Verbesserte Immobilienwerte sowie geringere negative Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente bei den Tochtergesellschaften führten im Geschäftsjahr 2014 zu Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von insgesamt € 11,9 Mio. (Vorjahr: € 5,1 Mio.) sowie zu Auflösungen von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von € 1,2 Mio. (Vorjahr: € 8,2 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2014 konnten vor allem durch die Refinanzierung des größten Immobilienportfolios des Konzerns Rückstellungen für Beteiligungsrisiken von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 2,3 Mio.) aufgelöst werden, die in Vorjahren aufgrund von Haftungserklärungen gegenüber der vormals finanzierenden Bank gebildet worden sind.

In den sonstigen betrieblichen und nicht auf Verbundeffekte zurückzuführenden Erträgen wird in Höhe von € 0,7 Mio. der Buchgewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich hauptsächlich aufgrund folgender Geschäftsvorfälle von € 2,7 Mio. im Jahr 2013 auf € 8,3 Mio. im Jahr 2014 erhöht:

Im Berichtsjahr wurde in Höhe von € 3,1 Mio. ein Aufwand aus der Ausbuchung von Erstattungsansprüchen gegen ein nahestehendes Unternehmen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Diesem Aufwand stehen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuerrisiken entgegen, die allerdings im Jahresabschluss der jeweils Immobilien haltenden Tochtergesellschaft gezeigt werden und somit nur mittelbar über Bewertungseffekte die Ertragslage der Deutsche Real Estate AG berühren.

Die Gesellschaft haftet im Rahmen der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios zusammen mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen gesamtschuldnerisch für einen Kreditbetrag von € 152,0 Mio. Für die Tochtergesellschaften, die voraussichtlich gemäß Budgetplan ihren Kapitaldienst nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, wurden im Jahresabschluss Rückstellungen für Beteiligungsrisiken in Höhe von € 3,2 Mio. gebildet.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen um € 0,5 Mio. auf € 1,0 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von € 2,8 Mio. auf € 0,9 Mio. im Jahr 2014 und betreffen in Höhe von € 0,7 Mio. (Vorjahr: € 2,4 Mio.) Ergebniszubeisetzungen aus verbundenen Immobiliertochtergesellschaften sowie in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) Gewinnausschüttungen aus Beteiligungen.

Aufgrund der positiven Entwicklung der Immobilienmarktwerte sowie der geringeren negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente waren auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen im Berichtsjahr lediglich Abschreibungen in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.) vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 2,1 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) sowie eines latenten Steueraufwands von € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) konnte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von € 5,8 Mio. (Vorjahr: € 16,4 Mio.) erzielen.

Das Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte beträgt € 1 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.).

2) Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	81.321	68.938
Finanzanlagen	55.094	40.644
Umlaufvermögen	26.192	28.281
Eigenkapital	46.266	40.500
Eigenkapitalquote	56,9 %	58,7 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	35.055	28.438

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr um € 12,4 Mio. auf € 81,3 Mio. gestiegen. Dies ist größtenteils auf die Zuschreibungen in Höhe von € 11,9 Mio. auf Finanzanlagen mit den einhergehenden höheren Anteilswerten an verbundenen Unternehmen zurückzuführen, die wiederum vor allem in den höheren Immobilienwerten sowie den geringeren negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente begründet sind.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2014 erfolgten Refinanzierung wurde das neu aufgenommene Konsortialdarlehen mit einem Teilbetrag in Höhe von € 3,0 Mio. der Deutsche Real Estate AG zugeordnet, die ihren Kreditanteil zu gleichen Konditionen als Gesellschafterdarlehen an ein Tochterunternehmen zur Refinanzierung eines Bankkredites weitergereicht hat.

Gleichzeitig verminderte sich das Umlaufvermögen insbesondere durch die Ausbuchung der oben erwähnten Erstattungsansprüche leicht um € 2,1 Mio. auf € 26,2 Mio. Ende 2014. Die liquiden Mittel sind dabei - stichtagsbezogen - um € 0,3 Mio. auf € 2,4 Mio. zum 31. Dezember 2014 angestiegen.

Aufgrund des Jahresüberschusses von € 5,8 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital auf € 46,3 Mio. Unter Berücksichtigung der

gestiegenen Bilanzsumme verminderte sich die Eigenkapitalquote von 58,7 % zum Jahresende 2013 auf 56,9 % zum 31. Dezember 2014.

Die Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,1 Mio. auf € 4,1 Mio. und berücksichtigen vorrangig Risiken aus einer möglichen Inanspruchnahme im Rahmen einer gesamtschuldnerischen Haftung gegenüber Tochtergesellschaften. Rückstellungen wurden für die Tochtergesellschaften gebildet, die gemäß Budgetplan ihren Kapitaldienst nur eingeschränkt aus eigenen Mitteln erwirtschaften können.

Die Veränderungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren zum einen aus Tilgungen in Höhe von € 1,2 Mio. und zum anderen aus dem unterjährig neu aufgenommenen Darlehen im Rahmen der Refinanzierung in Höhe von € 3,0 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben gegenüber dem Vorjahr geringfügig um € 0,3 Mio. auf € 22,6 Mio. zugenommen. Insgesamt erhöhten sich die Verbindlichkeiten von € 25,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf € 27,7 Mio. Ende 2014.

Im Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG werden im Geschäftsjahr 2014 passive latente Steuern in Höhe von € 3,2 Mio. ausgewiesen, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft resultieren. Aufgrund der positiven Bewertungseffekte liegt im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich höhere Differenz zwischen den Wertansätzen vor. Verlustvorträge wurden bei der Berechnung der Höhe der passiven latenten Steuern berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Ziel der **Finanzstrategie** im Konzern ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und im Bereich Treasury umgesetzt. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten die Mittelzuflüsse im Konzern im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2014 durch die folgenden Refinanzierungen gekennzeichnet:

Das Darlehen bei der Landesbank Baden-Württemberg mit einem Restvalutastand Ende 2014 von € 1,5 Mio. wurde bis Ende 2019 verlängert.

Weiterhin hat der Deutsche Real Estate AG Konzern Ende 2014 einen Konsortialkredit bei einem deutschen Bankenconsortium über nominal € 152,0 Mio. zur Refinanzierung des größten Immobilienportfolios aufgenommen. Von dem Gesamtkreditbetrag wurde der Deutsche Real Estate AG ein Teilbetrag von € 3,0 Mio. zugeordnet und an eine Tochtergesellschaft weitergereicht.

Der konzernweite **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** ist in 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit € 17,1 Mio. nahezu unverändert geblieben. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Finanzbeteiligung an der GbR Krausenstraße 8 Berlin in Höhe von € 1,1 Mio. bei gleichzeitigen Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 2,3 Mio. zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -1,0 Mio. (Vorjahr: € 9,8 Mio.).

Der konzernweite **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist durch die unterjährig erfolgte Refinanzierung von Bankkrediten gekennzeichnet. Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen in Höhe von € 154,4 Mio. stehen deshalb gleichzeitig Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von € 153,9 Mio. gegenüber. Diese Auszahlungen enthalten neben den planmäßigen Tilgungen Sondertilgungen und Darlehensrückzahlungen von € 151,2 Mio. Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der Refinanzierung Auszahlungen von € 6,4 Mio., die in Höhe von € 4,4 Mio. auf die Ablösung von Zinssicherungsgeschäften entfallen. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -16,3 Mio. (Vorjahr: € -28,4 Mio.). Der Bestand der liquiden Mittel des Konzerns hat sich mit € 2,9 Mio. Ende 2014 gegenüber Ende 2013 leicht erhöht.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) dabei nur leicht positiv, da das EBIT maßgeblich durch nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge beeinflusst war. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Finanzbeteiligung an der GbR Krausenstraße 8 Berlin in Höhe von € 1,1 Mio. zu Zahlungseingängen. Wesentliche zahlungswirksame Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht getätigt. Die bestehenden Bankdarlehen wurden in Höhe von € 1,2 Mio. zurückgeführt. Gleichzeitig wurde das neu aufgenommene Konsortialdarlehen in Höhe von € 3,0 Mio. der Deutsche Real Estate AG zugeordnet, die ihren Kreditanteil zu gleichen Konditionen als Gesellschafterdarlehen an eine Tochtergesellschaft zur Refinanzierung eines Bankdarlehens weitergereicht hat.

IV. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2014 wiederum positiv. Die Verbesserung der Marktwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien im Jahr 2014 führte zu positiven Bewertungseffekten im Finanzanlagevermögen der Deutsche Real Estate AG. Das EBIT beläuft sich aufgrund dieser Bewertungseffekte auf € 7,2 Mio. im Jahr 2014 nach € 14,9 Mio. im Jahr 2013.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund der erfolgreichen Refinanzierungen von Darlehen im Jahr 2014 positiv dar. Die Zinsaufwendungen der Tochtergesellschaften werden sich ab dem Jahr 2015 durch die abgeschlossene Refinanzierung gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindern.

V. Nachtragsbericht

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG eingetreten, über die zu berichten wäre.

VI. Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2014 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

C) Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfügt über ein wirksames sich auf den Gesamtkonzern erstreckendes Risikomanagementsystem.

Risikomanagement

Das Risikomanagement unterstützt die Gesellschaft bei dem Erreichen der Ziele und ist ein integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle in der Gruppe. Die organisatorische Einbindung stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen zeitnah und angemessen entgegengetreten werden kann. Ein Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das unternehmensinterne Kontrollsystem.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Einzelrisiken zeitnah identifiziert, angemessen gesteuert und transparent aufbereitet. Ein funktionierendes Risikomanagementsystem ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg, denn Risiken sind untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden.

Risikostrategie

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind.

Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen - soweit dies möglich ist - vermieden.

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem hat die Aufgabe, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren sowie Ursachen zu erfassen und die erfassten Risiken zu kommunizieren. Erkannte Risiken werden soweit wie möglich vermieden oder es wird durch geeignete Gegenmaßnahmen versucht, dem Risiko gegenzusteuern. Das Risikofrüherkennungssystem wird laufend an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

Das Risikomanagement ist in einem „Risikomanagementhandbuch“ zusammengefasst, welches die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden bei der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften systematisch und einzelfallbezogen durch Einsatz einer entsprechenden Software nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Über ein Reporting-Modul erfolgt die Risikodokumentation sowie die Auswertung und Kommunikation der Risiken an die Entscheidungsträger. Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

Neue Erkenntnisse aus dem Risikomanagementsystem und aus den Arbeiten der internen Revision werden in die Arbeitsabläufe integriert. Längerfristige Risiken finden Berücksichtigung bei der Planung des Konzerns.

Die zuvor beschriebenen wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen.

II. Allgemeine Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Gruppen von Risiken ausgesetzt:

1) Immobilienrisiken

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch den Auszug von Mietern oder durch Forderungsausfälle die Liquiditätslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen.

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann im Konzern das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Darüber hinaus kann bei einer negativen Entwicklung der Immobilienwerte die in den Darlehensverträgen vereinbarte Loan-to-Value-Kennzahl unterschritten werden. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das jeweils finanzierende Kreditinstitut die am weitesten reichende Folge.

2) Finanzierungsrisiken

Die bestehenden wesentlichen Darlehen werden durch die finanzierenden Banken regelmäßig Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen, wie beispielsweise Zinsdeckungsgrad oder Loan-to-Value-Ratio. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2014 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten und der Konzern geht davon aus, dass dies auch im Jahr 2015 der Fall sein wird.

Ferner besteht das Risiko, dass das Zinsniveau am Markt wieder steigt. Zinssteigerungen hätten bei Darlehen mit einer variablen Verzinsung Auswirkungen auf die Rentabilität sowie auf die Liquidität des Konzerns. Daher sind die variabel verzinslichen Kredite im Konzern zum größten Teil mit Zinnsicherungsgeschäften (Swaps und Caps) vor steigenden Zinsen abgesichert. Lediglich für zwei Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von € 16,2 Mio. sowie für Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen von € 53,0 Mio. ist die Absicherung einer variablen Verzinsung zurzeit nicht vereinbart worden. Der Konzern beobachtet die Zinsentwicklung sorgfältig und behält sich vor, bei steigenden Zinsen entsprechende Zinnsicherungsgeschäfte abzuschließen bzw. Vertragsanpassungen vorzunehmen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Kredite zu einer Zeit refinanziert werden müssen, in der beispielsweise die Immobilien konjunkturbedingt einen höheren Leerstand aufweisen oder Banken Kredite nur sehr restriktiv vergeben. Nach der im Geschäftsjahr 2014 erfolgten Refinanzierung besitzen alle wesentlichen Darlehen eine mittel- bis langfristige Laufzeit, so dass dieses Risiko in der nächsten Zeit nicht gegeben ist. Darüber hinaus beobachtet der Konzern weiterhin den Markt, um sinnvolle Refinanzierungen ggf. frühzeitig vornehmen zu können.

Über die vorgenannten Risiken hinaus besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dieses Risiko besteht zurzeit aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen der in den Jahren 2013 und 2014 erfolgten Refinanzierungen grundsätzlich nicht mehr.

3) Infrastrukturrisiken

Risiken, die sich aus dem Ausfall von EDV-Systemen, fehlerhaften Geschäftsprozessen oder einzelnen Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know-how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG durch umfangreiche Maßnahmen und stützt sich neben vorhandenem eigenen Know-how auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme.

III. Einzelrisiken

Darüber hinaus bestehen im Konzern aktuell noch die folgenden Einzelrisiken:

1) Auslaufende Mietverträge

Im nächsten Jahr laufen Mietverträge über ca. 26.000 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,1 Mio. p.a. aus. Bei den meisten dieser Mieter handelt es sich um langjährige Bestandsmieter, bei denen von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Für Verträge, bei denen bereits jetzt feststeht, dass diese nicht vom Bestandsmieter verlängert werden, wurde mit der Suche nach Nachmietern schon begonnen.

2) Vorfälligkeitsentschädigungen

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventualanprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2016 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft.

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung eine entsprechende Auswirkung auf das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 wird dieses Risiko (wie im Vorjahr) im Anhang unter den Haftungsverhältnissen angegeben. Wird die bestehende Vereinbarung über den 31. Januar 2016 hinaus nicht verlängert, würde sich bei der Berücksichtigung der Ansprüche eine Ergebnis- und Eigenkapitalbelastung von ca. € 2,1 Mio. im Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG nach dem derzeitigen Stand ergeben.

3) Dekontaminierung eines Grundstücks

Für ein bebauten Grundstück besteht die Verpflichtung zur Dekontaminierung von Grund und Boden. Mit den Arbeiten wurde im vierten Quartal 2014 begonnen. Die letzte Kostenschätzung geht von Aufwendungen von bis zu € 3,0 Mio. aus. Für die Aufwendungen wurde bereits in Vorjahren eine Risikovorsorge in entsprechender Höhe getroffen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass nach Abschluss der Maßnahme die Finanzierung über ein Darlehen erfolgt. Sollte diese Finanzierung nicht zustande kommen, würde sich ein zusätzlicher Finanzbedarf in entsprechender Höhe ergeben.

IV. Chancenbericht

Ende 2014 beläuft sich der Leerstand auf 13,7 %. Der weitere Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnimmobilien Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft weiterhin an ausgewählten attraktiven Standorten diese Möglichkeit. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Umnutzung grundsätzlich mit einem hohen Investitionsbedarf verbunden ist.

Der Konzern führt in einigen Fällen Aktivprozesse zur Eintreibung von offenen Mietforderungen. Die Forderungen sind in der notwendigen Höhe wertberichtigt worden. Eine Entscheidung der Gerichte zu Gunsten des Konzerns würde zu einer Ergebnisverbesserung durch die Auflösung der Wertberichtigungen sowie zu entsprechenden Liquiditätszuflüssen führen.

D) Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum hat Ende 2014 wieder an Fahrt gewonnen, insgesamt beläuft sich das Wirtschaftswachstum in 2014 auf 1,6 %. Für das Jahr 2015 geht die Bundesregierung kurzzeitig von einem Wachstum von 1,5 % aus. Die allgemeine wirtschaftliche Situation ist in der EURO-Zone weiterhin als fragil zu bezeichnen, so dass auch im Jahr 2015 das Zinsniveau niedrig bleiben wird. Gleichzeitig hat die Europäische Zentralbank beschlossen, ab März 2015 monatlich für € 60 Mrd. Staatsanleihen zu kaufen und dadurch die Liquidität in den Märkten weiter zu erhöhen.

Aufgrund dieser expansiven Geldpolitik und der fehlenden Anlagemöglichkeiten ist davon auszugehen, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien nach wie vor positiv entwickeln werden.

Auf den Vermietungsmärkten ist damit zu rechnen, dass sich die deutliche Belebung im vierten Quartal 2014 auch im Jahr 2015 positiv auswirken wird und die Nachfrage und damit verbunden auch die Umsätze auf einem hohen Niveau bleiben werden.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

1) Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2014 wiederum ein positives Jahresergebnis ohne Berücksichtigung von Ergebniseffekten aus der Veränderung der Immobilienwerte zu erzielen, wurde erreicht. Insbesondere die erwarteten positiven Bewertungseffekte aus Derivaten hatten einen maßgeblichen Anteil am positiven Jahresergebnis der Deutsche Real Estate AG.

Auf Konzernebene wurde ein bereinigtes EBITDA in Höhe von € 18,5 Mio. erzielt und damit das Niveau des Vorjahres von € 18,1 Mio. entgegen der Vorjahresplanung übertroffen. Unsere bereits in der Konzern-Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2014 angegebene Unternehmensprognose ist durch das erzielte Jahresergebnis erreicht worden.

Das Ziel, die Leerstandsquote zu vermindern, wurde mit einer Vermietungsquote Ende 2014 von 86,3 % nach 85,8 % Ende 2013 ebenfalls erreicht. Der Wert des Immobilienportfolios hat sich – wie im Vorjahr erwartet – erhöht. Entsprechend konnte wie prognostiziert die Loan-to-Value-Ratio verbessert werden.

2) Prognose für das Geschäftsjahr 2015

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung, die die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die in dem Chancen- und Risikobericht entsprechend dargestellt sind. In die Unternehmensplanung sind ferner die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Im Geschäftsjahr 2015 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Das weitere Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene Beschäftigungszunahme wird zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer weiteren leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem

Stand Ende 2014 von 13,7 % führen. Mit den entsprechenden Erfolgen sollte damit auch weiterhin eine positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie ein Anstieg der Erträge aus Investment Properties einhergehen und sich der operative Cashflow des Konzerns verbessern. Allerdings können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren. Der Konzern geht dementsprechend davon aus, dass sich die Erträge aus Investment Properties gegenüber 2014 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 5 % erhöhen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen gehen wir im Konzern von einem Volumen von über € 4,0 Mio. und damit über dem Niveau des Jahres 2014 von € 3,1 Mio. aus. Von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,9 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist konzernweit bis auf den Verkauf einer Teilfläche für T€ 180 nicht geplant, allerdings könnte eine günstige Marktlage zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2015 ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in den Jahren 2013 und 2014 erfolgten Refinanzierungen gesichert.

Die abgeschlossenen Refinanzierungen aller Bankdarlehen werden im Jahr 2015 zu einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses im Konzern in Höhe von rund € 9,0 Mio. gegenüber den Ist-Werten des Jahres 2014 führen. Das Loan-to-Value-Verhältnis der Bankkredite wird - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - mittelfristig aufgrund der vereinbarten planmäßigen Tilgungen auf unter 50 % sinken.

Auf Konzernebene erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 ein bereinigtes EBITDA leicht über dem Niveau des Jahres 2014. Bei der Entwicklung der Marktwerte der Immobilien sind aus heutiger Sicht größere Veränderungen nicht zu erwarten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG erwartet der Vorstand unter der Annahme konstanter Immobilienwerte für das Geschäftsjahr 2015 ein leicht positives Jahresergebnis vor Steuern sowie ein um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte bereinigtes Jahresergebnis vor Steuern auf dem Niveau des Vorjahres.

E) Weitere gesetzliche Angaben

I. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehört auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Dieses System hat als Zielsetzung die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist dabei in das im Konzern bestehende Kontroll- und Risikomanagementsystem integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt organisatorisch durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstandes. Die Abschlussarbeiten für alle in den Konzern einbezogenen Gesellschaften werden dabei zentral in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen durchgeführt. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des Buchungssstoffes erfolgt nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen mittels einer Buchhaltungssoftware. Dabei wird der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns Rechnung getragen. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgen auf Basis des Handelsgesetzbuches (HGB). Für die Zwecke der Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt eine Überleitung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Das bestehende System wird kontinuierlich auf seine Wirksamkeit überprüft und soweit notwendig verbessert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung und Prüfung werden der Jahres- sowie der Konzernabschluss und die dazugehörigen Lageberichte dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Feststellung oder Billigung.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel der von der Gesellschaft eingerichteten Methoden und Maßnahmen zum internen Kontrollsystem (IKS) ist es, das Vermögen der Gesellschaft zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Daneben sollen die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften durch das installierte IKS gewährleistet werden.

Im Rahmen der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems wurden die den einzelnen Prozessen innewohnenden Risiken unter Berücksichtigung der personellen Größe unserer Organisation sowie der engen persönlichen Einbindung des Vorstands beurteilt.

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Arbeitsabläufe entsprechend angepasst. Trotz der geringen Mitarbeiterzahl wird das 4-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten.

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Arbeiten der internen Revision durch externe Dienstleister auf Basis des bestehenden Revisionsplans durchgeführt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass weder das eingerichtete interne Kontrollsystem noch das Risikomanagementsystem absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der Unternehmensziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur Einrichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aus simplen Fehlern oder Irrtümern heraus in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

II. Vergütungsbericht

1) Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2014 insgesamt T€ 157 (Vorjahr: T€ 145), von denen T€ 30 (Vorjahr: T€ 25) variabel vergütet wurden. Weiterhin wurden wie im Vorjahr an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG im Jahr 2011 beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente wurde im Jahr 2014 leicht modifiziert und stellt sich wie folgt dar:

„Das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile besteht aus folgenden Komponenten:

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.

3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.

4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.

5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt und umfasst eine Strafrechtsschutzversicherung. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.

6. Die Vorstandsienstverträge enthalten Regelungen über die Gewährung von Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.

7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.

8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden."

2) Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung festgelegt worden und in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält eine feste Grundvergütung von € 7.500 p.a. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Neben dieser Festvergütung erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates eine erfolgsorientierte Vergütung in Höhe von insgesamt 1 % des um einen Betrag in Höhe von 4 % des geringsten Ausgabebetrags der ausgegebenen Aktien gekürzten Bilanzgewinns. Die variable Vergütung wird im gleichen Verhältnis auf die Aufsichtsratsmitglieder verteilt wie die feste Vergütung.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2014 beläuft sich auf T€ 56 (Vorjahr: T€ 55). Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2014 nicht gezahlt, Kredite wurden und werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

III. Übernahmerelevante Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.

Nach der Übernahme der Summit Germany Ltd., Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der 16.254.809 Aktien und damit rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.

Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.

- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. In der Hauptversammlung am 15. Mai 2012 wurde die Vertretungsbefugnis in § 5 Abs. 1 neu geregelt. § 5 Abs. 2 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 21. Mai 2014 klagestellt und neu gefasst. Die Vertretungsbefugnis lautet nun:

„Vertretung und Geschäftsführung

(1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

(2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder."

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

(1) [...]

(2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen."

- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 bis zum 30. April 2016 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienaussgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.

· Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt mehreren finanzierenden Banken ein Sonderkündigungsrecht ein.

IV. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht und beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex Angaben zu Unternehmensführungspraktiken und die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Deutsche Real Estate AG verfolgt dabei das Ziel, die Darstellung der Unternehmensführung übersichtlich und prägnant zu halten. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nicht Prüfungsobjekt im Rahmen der Prüfung des Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 10. März 2015

Boaz Rosen

Vorstand

Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, 10. März 2015

Boaz Rosen

Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 5) erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 10. März 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 hat sich der Aufsichtsrat gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend. Entscheidungen

von grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. Beschlüsse in eilbedürftigen Vorgängen wurden auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden immer einstimmig gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr war durchgängig Herr Boaz Rosen als alleiniger Vorstand bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres aus folgenden sechs Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Dr. Heiko Lehmkuhl (stellvertretender Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy.

Herr Dr. Heiko Lehmkuhl hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf des 28. Februar 2015 aus persönlichen Gründen niedergelegt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 16. März 2015 Herrn Abraham Limor einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Da der Aufsichtsrat insgesamt aus nur sechs Mitgliedern besteht und Doppelberatungen vermieden werden sollen, bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Schwerpunkt der Beratungen waren - wie im vergangenen Jahr - die Maßnahmen zur Refinanzierung wesentlicher Teile des Immobilienbestandes sowie die Verkaufsaktivitäten bei Bestandsimmobilien und Beteiligungen.

In der **Sitzung vom 17. März 2014** wurde in Abwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, vormals Ebner Stolz Mönning Bachem, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2013 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2013 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft mit dem Lagebericht und die Billigung des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Es wurde das Vergütungssystem für den Vorstand besprochen, wobei der Aufsichtsrat nach intensiver Überprüfung und Erörterung zu dem Ergebnis kam, den am 16. Dezember 2013 gefassten Beschluss zum Vergütungssystem in den Punkten Abfindung und Dauer der Dienstverträge zu ändern.

Weiterhin wurden Beschlüsse zur Änderung der Satzung und Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In der **Sitzung vom 20. Mai 2014** war das operative Geschäft wesentliches Beratungsthema.

In der **Sitzung vom 29. September 2014** bildete die laufende Geschäftsentwicklung den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 8. Dezember 2014** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und die Refinanzierung des größten Immobilienportfolios durch ein deutsches Bankenkonsortium.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Letztmalig hatte die Deutsche Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit Entsprechenserklärung vom 19. März 2012 entsprochen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben letztmalig am 8. Dezember 2014 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 AktG, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist.

Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Übernahme der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenem Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2014 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutschen Real Estate AG zum 31. Dezember 2014 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 21. Mai 2014 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Deutsche Real Estate AG und des Konzerns, der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 16. März 2015 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 16. März 2015 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2014 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014.

Auch im Geschäftsjahr 2014 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren."

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz zu erheben sind.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der Deutschen Real Estate AG für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 16. März 2015

Der Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender

Entsprechenserklärung Deutscher Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Version vom 13. Mai 2013 bzw. in der Fassung vom 24. Juni 2014 - wie bisher - zukünftig insgesamt nicht entsprochen wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Für die Zeit seit der letzten Entsprechenserklärung vom 16. Dezember 2013 erklären Vorstand und Aufsichtsrat, dass den Empfehlungen des Kodex insgesamt nicht entsprochen wurde.

Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Übernahme der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Bei der Entscheidung über die Übernahme oder die Ablehnung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat daher unter Berücksichtigung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit entschieden, den Empfehlungen des Kodex als Regelwerk insgesamt auch weiterhin nicht zu folgen.

Darüber hinaus sind Vorstand und Aufsichtsrat der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist.

Berlin, 8. Dezember 2014

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen, Vorstand

Dr. Markus Beermann, Aufsichtsratsvorsitzender

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 16. März 2015 festgestellt.