

GESCHÄFTSBERICHT 2013



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst 2013 insgesamt 32 Immobilien sowie zwei Finanzbeteiligungen.

KENNZAHLEN

		2013	2012 ³⁾	2011
Erträge aus Investment Properties	T €	28.642	28.721	28.440
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmaleffekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA)	T €	18.095	18.194	16.428
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	23.565	22.375	18.816
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen (bereinigtes EBT)	T €	2.275	3.102	3.008
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	4.842	6.371	3.734
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	4.227	6.377	3.734
Bilanzsumme ¹⁾	T €	335.560	341.267	339.521
Investment Properties ¹⁾	T €	323.126	326.805	322.181
Eigenkapital ¹⁾	T €	40.368	27.405	18.382
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	12,00	8,00	5,41
Finanzschulden ¹⁾	T €	267.542	278.897	283.704
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	79,73	81,72	83,56
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	383.737 (32)	386.967 (33)	386.967 (33) ²⁾
Beteiligungen (quotal gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	4.795 (2)	4.795 (2)	4.795 (2)
Verwaltete Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	102	104	105

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

²⁾ Veränderung der Fläche resultiert aus dem Verkauf eines Objektes

³⁾ Zahlen 2012 angepasst aufgrund der Änderungen IAS 12 und IAS 19

AN UNSERE AKTIONÄRE	4	VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
	6	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
	9	ZUR AKTIE
	10	CORPORATE GOVERNANCE KODEX

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	14	KONZERNLAGEBERICHT
	32	KONZERNBILANZ
	33	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	34	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	36	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	37	KONZERNANHANG
	76	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	80	ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
	81	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	82	AUF EINEN BLICK
	84	OBJEKTÜBERSICHT
	85	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

im Jahr 2013 wirkte sich die Finanz- und Staatsschuldenkrise weiterhin negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus. Das Wachstum der deutschen Wirtschaft war mit 0,4 % so niedrig wie seit dem Jahr 2009 nicht mehr. Der gestiegene private Konsum und der robuste Arbeitsmarkt in Deutschland wirkten sich dabei stabilisierend aus. Die zurückhaltende wirtschaftliche Entwicklung hatte auch Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Während der Investmentmarkt aufgrund der lockeren Geldpolitik der Notenbanken noch einmal zulegen konnte, wurde an den gewerblichen Vermietungsmärkten weniger als im letzten Jahr umgesetzt.

Für den Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft war das Geschäftsjahr 2013 erfolgreich. Durch die erfolgreichen Refinanzierungen des größten Immobilienportfolios Anfang 2013 sowie einer weiteren Immobilie Ende 2013 haben nunmehr alle wesentlichen Bankdarlehen eine mittel- bzw. langfristige Laufzeit. Dadurch wurde die Planungssicherheit deutlich erhöht und der Grundstein für die weitere positive Entwicklung des Konzerns in den nächsten Jahren gelegt.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden aus dem Verkauf von Immobilien Erträge in Höhe von € 1,3 Mio. und Liquiditätszuflüsse von € 11,0 Mio. erzielt. Die Liquiditätszuflüsse wurden weitestgehend zu außerplanmäßigen Rückführungen von Finanzschulden verwendet.

Durch Vermarktungsaktivitäten unserer Vermietungsabteilung konnte die Leerstandsquote stichtagsbezogen von 14,4 % Ende 2012 auf 14,2 % Ende 2013 leicht verbessert werden. Die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit konnte mit 3,5 Jahren Ende 2013 nach 3,6 Jahren zum Ende 2012 nahezu konstant gehalten werden. Der Ansatz, die Objekte durch eigene Spezialisten zu betreuen, spart der Deutsche Real Estate AG nicht nur Kosten externer Dienstleistungsunternehmen ein, sondern erhöht gleichzeitig auch die Qualität bei der Vermarktung und der Bewirtschaftung. Das steigert die Werthaltigkeit der einzelnen Objekte und damit auch unseres gesamten Immobilienportfolios.

Trotz der leicht verbesserten Vermietungsquote sind die Mieterlöse mit € 28,6 Mio. nahezu auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums geblieben. Gestiegene Bewirtschaftungskosten bei gleichzeitigen Kostenoptimierungen in einzelnen Kostenarten führten zu einem Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmaleffekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA) von € 18,1 Mio. und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem Ertrag von € 2,6 Mio. (Vorjahr € 3,3 Mio.). Die Finanzaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 2,7 Mio. auf € 18,8 Mio. erhöht. Der Anstieg resultiert aus Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit den Refinanzierungen der Darlehen sowie aus einer, bis zum Auslaufen von Zinssicherungsgeschäften im Oktober 2014 zeitlich befristeten, Erhöhung der Zinsaufwendungen. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2013 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 4,8 Mio. nach € 6,4 Mio. im Vorjahr und ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 4,2 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.).

Der operative Cashflow war mit € 2,9 Mio. gegenüber € 3,6 Mio. im Vorjahreszeitraum leicht rückläufig. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein weiterhin negativer Gesamt-Cashflow von € - 1,4 Mio. im Geschäftsjahr 2013 (Vorjahr € -2,6 Mio.).

Für das Jahr 2014 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung von einer deutlicheren Belebung des Wirtschaftswachstums aus. Die Beschleunigung des Wirtschaftswachstums sollte auch positive Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben. Die Verbesserung der Vermietungsquote steht dabei weiterhin im Vordergrund unserer Arbeit.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarte ich ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmaleffekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Bedeutende Bewegungen bei der Bewertung unserer Immobilien sind nicht zu erwarten.

Ich bedanke mich ausdrücklich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem immerwährenden Einsatz und ihrer großen Verbundenheit wesentlich am Erfolg der Deutsche Real Estate AG mitwirken. Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für Ihr fortwährendes Vertrauen und Ihre Treue.

Berlin, im März 2014

Boaz Rosen
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2013 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 2013 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen und es hat kein Aufsichtsratsmitglied 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 zu Beginn des Geschäftsjahres aus folgenden fünf Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy.

Für den am 10. Oktober 2012 verstorbenen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Gerd Münchow wurde auf Antrag des Vorstandes Herr Dr. Heiko Lehmkuhl zum Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche Real Estate AG gemäß § 104 AktG vom Amtsgericht Berlin-Charlottenburg mit Beschluss vom 21. Januar 2013 bestellt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. März 2013 Herrn Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. In der Hauptversammlung am 16. Mai 2013 wurde Herr Dr. Lehmkuhl in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2013 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 Vorstandes befasst. Schwerpunkt der Beratungen waren dabei die Maßnahmen zur Refinanzierung wesentlicher Teile des Immobilienbestandes sowie Verkaufsaktivitäten.

In der **Sitzung vom 18. März 2013** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2012 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2012 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Einzelabschlusses 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. Weiterhin wurden zum Verkauf von Immobilien und Vorstandspersonalien Beschlüsse gefasst.

In der **Sitzung vom 15. Mai 2013** waren das operative Geschäft und die Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wesentliche Beratungsthemen.

In der **Sitzung vom 16. September 2013** bildeten die laufende Geschäftsentwicklung sowie die anstehende Refinanzierung eines Immobiliendarlehens die wesentlichen Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 16. Dezember 2013** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über die Budgetplanung für die Jahre 2014-2016 sowie über die Erneuerung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Weiterhin wurde das Vergütungssystem für den Vorstand besprochen, wobei der Aufsichtsrat nach intensiver Überprüfung und Erörterung zu dem Ergebnis kam, an dem am 22. März 2011 gefassten Beschluss zum Vergütungssystem ohne Änderung festzuhalten.

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 jeweils am 17. Dezember 2012 und am 16. Dezember 2013 gemäß § 161 Aktiengesetz neue Entsprechenserklärungen beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind dabei 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.

Deshalb 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. Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden. Im Geschäftsjahr 2013 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG zum 31. Dezember 2013 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 16. Mai 2013 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, vormals Ebner Stolz Mönning Bachem 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 17. März 2014 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 17. März 2014 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2013 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013.

Auch im Geschäftsjahr 2013 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. 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.

Dem Einsatz des Vorstands und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern der Deutsche Real Estate AG gilt dabei der besondere Dank des Aufsichtsrats.

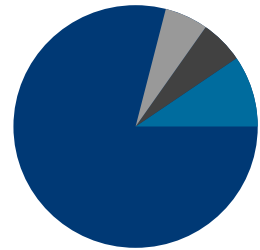
Berlin, 17. März 2014

Der Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE

- 78,98 % Summit-Group
- 5,75 % Klaus-Peter Schneidewind
- 5,75 % Clemens J. Vedder
- 9,52 % Streubesitz



KURSENTWICKLUNG

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt im Geschäftsjahr 2013 war weiterhin von deutlichen Kursanstiegen geprägt. Trotz der nach wie vor schwelenden Finanz- und Staatsschuldenkrise in der EURO-Zone stieg der Leitindex DAX 30 von 7612 Punkten zu Ende 2012 auf 9.552 Punkten zu Ende 2013. Die Hauptgründe für den Kursanstieg lagen weiterhin in der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken, die andere Geldanlagen unattraktiv macht. Eine ebenso gute Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate AG erfasst. Er stieg von 673 Punkten Ende 2012 um rund 27 % auf 853 Punkte Ende 2013. Dabei hat sich der deutsche Aktienmarkt allerdings, wie bereits im Vorjahr, besser geschlagen als der europäische Markt, der gemessen am EURO STOXX 50 lediglich um 18 % stieg.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2013 rund 1,6 % niedriger notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG ist entgegen des Trends seit Anfang 2013 um rund 25 % gestiegen. Am 04.01.2013 erreichte die Aktie mit € 0,24 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den niedrigsten Kurs des Jahres und am 15.04.2013 mit € 0,73 den Höchstkurs. In das Börsenjahr 2013 war die Aktie am 2. Januar mit € 0,33 gestartet. Der Schlusskurs 2013 wurde am 30. Dezember mit € 0,41 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate AG verminderte sich auf insgesamt 52.680 Stücke (Vorjahr: 200.921 Stücke). Die Marktkapitalisierung ist im Vergleich zum Vorjahrsende leicht gestiegen. Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 30.12.2013 mit rund € 8,4 Mio. (28.12.2012: € 8,2 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate AG ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate AG im Berichtsjahr 2013, wie in Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht und die Konzernzwischenmitteilungen sowie Ad-hoc- und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2013	2012	2011	2010	2009
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	52.680	200.921	78.845	50.307	19.189
Jahreshöchstkurs	€	0,73	0,51	1,50	1,60	2,59
Jahrestiefstkurs	€	0,24	0,19	0,45	1,00	1,06
Jahresendkurs	€	0,41	0,40	0,49	1,25	1,70
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	8.438.702	8.232.880	10.291.100	25.727.750	34.989.740
Net Asset Value je Aktie	€	1,97	1,17	0,88	0,65	0,84
Ergebnis je Aktie	€	0,2	0,34	0,18	-0,05	0,48

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

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 19. März 2012 bzw. in der Fassung vom 13. Mai 2013 - 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 17. Dezember 2012 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, 16. Dezember 2013

Deutsche Real Estate AG

Boaz Rosen
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

KONZERNLAGEBERICHT	14	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14	UNTERNEHMEN
	14	ZIELE UND STRATEGIEN
	14	Asset- und Property-Mangement-Strategie
	14	Marketingstrategie
	15	Finanzierungsstrategie
	15	KONZERNSTRUKTUR
	15	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	16	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	16	STEUERUNGSSYSTEM
WIRTSCHAFTSBERICHT	17	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	17	Konjunkturelle Rahmenbedingungen
	17	Deutscher Immobilienmarkt
	17	Investmentmarkt
	17	Vermietungsmarkt
	18	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
	18	ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENS-, FINANZ UND ERTRAGSLAGE
	18	Ertragslage
	19	Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge
	19	Aufwendungen und Periodenergebnis
	20	Vermögenslage
	21	Finanzlage
	22	NACHTRAGSBERICHT
	22	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN UND RISIKOBERICHT	23	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	23	Risikomanagement
	23	Risikostrategie

	23	Risikofrüherkennungssystem
	23	Merkmale des Risikomanagementsystems
	24	ALLGEMEINE RISIKEN
	24	Immobilienrisiken
	24	Finanzierungsrisiken
	25	Infrastrukturrisiken
	25	EINZELRISIKEN
	25	Auslaufende Mietverträge
	25	Vorfälligkeitsentschädigungen
	25	Dekontaminierung eines Grundstücks
	25	Prozessrisiken
	26	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	26	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	26	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	26	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	26	Prognose für das Geschäftsjahr 2014
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	27	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	27	Internes Kontrollsystem
	28	VERGÜTUNGSBERICHT
	28	Vergütung des Vorstands
	29	Vergütung des Aufsichtsrates
	29	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	30	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289a HGB)

KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

UNTERNEHMEN

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 383.737 m². Weiterhin werden zurzeit noch 70 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.

ZIELE UND STRATEGIEN

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 erreicht durch die laufende Optimierung der Kostenstruktur und andererseits durch die Verbesserung der Vermietungssituation. 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.



Berlin, Hauptstraße

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 potentiellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie sollen eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit der Fremdkapitalfinanzierung erreicht 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 zwei Jahren 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.

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 bestehen 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 wurden, wie im Vorjahr, nur noch zwei Immobilien 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 2013 befanden sich 41 (Vorjahr: 41) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Die Objektgesellschaft für das Objekt Frankfurt am Main, Zeil, wurde nach dem Verkauf durch Anwachsung beendet. Gleichzeitig wurde eine neue Komplementärgesellschaft gegründet.



Berlin, Oudenarder Straße

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 2013 betrug die Mitarbeiterzahl 43 Personen (31. Dezember 2012: 46 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2013 bei 44 Mitarbeitern.

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

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Im Geschäftsjahr 2013 wurden das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück in Frankfurt am Main, Zeil, sowie eine unbebaute Grundstücksteilfläche in Böblingen veräußert. Bedingt durch den Verkauf des Gebäudes in Frankfurt am Main, Zeil, befinden sich zum 31. Dezember 2013 nunmehr 32 (Vorjahr: 33) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 383.737 m² (Vorjahr: 386.967 m²) im Bestand.

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

Kennzahlen / Geschäftsvolumen	31.12.2013	31.12.2012
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	32	33
Beteiligungen	2	2
Fremdojekte in der Verwaltung	70	71
Verwaltete Objekte	102	104

Problematisch bleibt die Vermietungssituation im Düsseldorf Objekt Bonner Straße, das derzeit leer steht. Im Objekt Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, wurden Flächen von 3.580 m² an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe vermietet.

Die Leerstandsquote ist leicht von 14,4 % zum 31. Dezember 2012 auf 14,2 % Ende Dezember 2013 gesunken. Ohne Berücksichtigung der Vermietung der Flächen in Frankfurt am Main an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe würde sich die Leerstandsquote auf 15,1 % belaufen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit blieb mit 3,5 Jahren zum Ende 2013 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahresstichtag (31. Dezember 2012: 3,6 Jahre).

STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Wesentliche Grundlage und finanzielle Steuerungsgröße ist dabei das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen sowie um Einmal- und Sondereffekte). Durch diese Bereinigung werden periodenfremde Einflüsse sowie Einmal- und Sondereffekte 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 als nicht finanzielle Kennzahl die Loan-to-Value-Ratio. 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.

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft war mit 0,4 % so schwach wie seit dem Geschäftsjahr 2009 nicht mehr. Ursächlich hierfür waren vor allem der langanhaltende Winter und die anhaltende Rezession in einigen Staaten der EURO-Zone. Ein weiter gestiegener privater Konsum aufgrund des robusten Arbeitsmarktes sorgte dafür, dass das Gesamtergebnis nicht noch schlechter ausfiel. Die deutlichen Erholungstendenzen der Weltwirtschaft im Jahr 2014 werden auch ihren Niederschlag in Deutschland finden. So sagt die Bundesbank einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 % für das Jahr 2014.

Deutscher Immobilienmarkt

Die guten Ergebnisse des letzten Jahres konnten 2013 nicht in allen Teilmärkten wiederholt werden. Nach wie vor ist Deutschland als Investmentstandort bei den Anlegern beliebt, allerdings sanken die Vermietungsumsätze. Der Rückgang der Vermietungsumsätze ist durch eine selektivere Auswahl bei der Suche von neuen Mietflächen und damit verbunden in einem zögerlichen Umzugsverhalten der Mieter begründet.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle im Jahr 2013 nochmals um 21 % auf rund € 30,7 Mrd. an. 2013 war damit das transaktionsstärkste Jahr seit 2007. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage weiterhin auf vermietete Immobilien mit langfristig gebundenen, guten Mietern (sogenannte Core-Immobilien). Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen sank dabei deutlich von 42 % auf 33 %, auch absolut investierten sie mit € 10,1 Mrd. weniger als im Vorjahreszeitraum (€ 10,5 Mrd.). Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien in Zukunft leicht steigen wird,

allerdings wird der Schwerpunkt der Transaktionen weiter auf Core-Immobilien liegen.

In 2013 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 46 % wieder den Hauptteil dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 26 % deutlich hinter sich. 7 % der Umsätze entfielen auf Logistik- und Industrieimmobilien.

Vermietungsmarkt

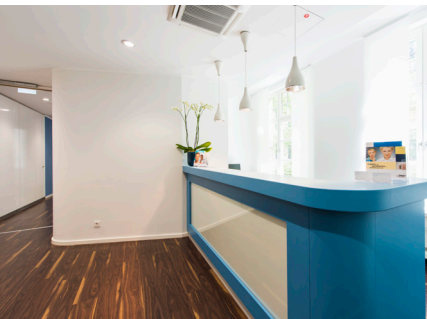
Im Jahr 2013 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von Jones Lang LaSalle auf hohem Niveau leicht abgeschwächt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen verringerte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart leicht um rund 3,5 % auf 2,93 Mio. m². Gleichzeitig sank, bedingt durch ein zögerliches Umzugsverhalten, an diesen Bürostandorten der Leerstand im Jahresvergleich von 7,8 Mio. m² im Vorjahr auf 7,3 Mio. m². Dies ist der niedrigste Wert seit dem Jahr 2002. Die fertiggestellten Neubauf Flächen blieben mit 0,9 Mio. m² gegenüber dem Vorjahr (0,8 Mio. m²) nahezu konstant.

Der Vermietungsumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt sank um 9 % gegenüber dem Jahr 2012 und lag laut Jones Lang LaSalle 2013 bei 2,7 Mio. m². Gleichzeitig stieg der Flächenumsatz durch Eigennutzer um 33 % auf rund 2,3 Mio. m².

Bei den Einzelhandelsimmobilien sank der Flächenumsatz in Innenstadtlagen auf 492.000 m² (-13 %), wobei insbesondere im vierten Quartal 2013 weniger als im Vergleichszeitraum 2012 vermietet wurde. Laut Jones Lang LaSalle war dabei ein starkes Interesse nach kleineren Läden bis 250 m² zu beobachten.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Die Entwicklung des Deutsche Real Estate AG Konzerns war im Geschäftsjahr 2013 positiv. Durch die erfolgreichen Refinanzierungen wesentlicher Immobiliendarlehen und



Frankfurt, Rahmhofstraße

der damit verbundenen deutlichen Verlängerung der Laufzeiten wurden die Planungssicherheit des Konzerns signifikant erhöht und der Grundstein für die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren gelegt. Die Finanzierung sämtlicher unter den Investment Properties ausgewiesenen Immobilien ist dadurch mittel- bis langfristig gesichert.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden ein mit einem Geschäftshaus bebautes Grundstück sowie eine unbebaute Grundstücksteilfläche veräußert. Die Mittelzuflüsse in Höhe von € 11,0 Mio. wurden weitestgehend zur Rückführung der Finanzschulden verwendet.

Das Konzern-Periodenergebnis des Geschäftsjahres 2013 beläuft sich auf € 4,2 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.). Belastend wirkten sich im Wesentlichen Einmalaufwendungen aus den erfolgten Refinanzierungen sowie der zeitlich befristete Anstieg der Zinsaufwendungen auf das Periodenergebnis im Vergleich zum Vorjahr aus.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Jahr 2012 auf € 2,9 Mio. (Vorjahr: € 3,6 Mio.) vermindert. Der Gesamt-Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, ist mit € -1,4 Mio. (Vorjahr: € -2,7 Mio.) jedoch immer noch negativ. Die Liquidität des Konzerns ist jedoch durch die im Rahmen der Refinanzierung abgeschlossenen vertraglichen Regelungen grundsätzlich gesichert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Berichterstattung erfolgt auf Grundlage der internen Berichterstattung (management approach). Die interne Berichterstattung erfolgt auf Basis des gesamten Immobilienportfolios, eine Segmentierung wird nicht vorgenommen.

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben (Notes), wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Ertragslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns:

in T€	2013	(angepasst) 2012
Erträge aus Investment Properties	28.642	28.721
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	2.567	3.269
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	23.565	22.375
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-effekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA)	18.095	18.194
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	2.275	3.102
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.842	6.371
Konzernperiodenergebnis (EAT)	4.227	6.377

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich vor allem aufgrund der Veräußerung des Objekts Frankfurt am Main, Zeil, leicht von € 28,7 Mio. im Jahr 2012 auf € 28,6 Mio. im Jahr 2013 verringert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 22,8 Mio. (Vorjahr: € 22,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 5,9 Mio. (Vorjahr: € 5,8 Mio.) zusammen. Einzahlungen aus der Vermietung von Flächen in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, an ein Tochterunternehmen der Summit-Gruppe in Höhe von € 0,5 Mio. wurden nicht erfolgswirksam unter den Erträgen ausgewiesen, sondern unter Berücksichtigung von Steuern direkt in die Kapitalrücklage eingestellt.

Aus dem Verkauf von Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2013 Erträge in Höhe von € 1,3 Mio. erzielt, die unter dem Posten „Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties“ ausgewiesen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von € 2,8 Mio. im Jahr 2012 auf € 3,9 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus um € 1,6 Mio. höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Jahr 2013 konnten insbesondere aufgrund gewonnener Rechtsstreitigkeiten Rückstellungen von € 2,3 Mio. aufgelöst werden.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2013 wurden die Immobilienmarktwerte, wie in den Vorjahren, grundsätzlich auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Bei der Ermittlung des Barwertes wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 10,00 % (Vorjahr: 9,25 %) zugrunde gelegt. Für weitergehende Erläuterungen des Bewertungsverfahrens verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei zehn Immobilien (Vorjahr: 15 Immobilien) um insgesamt € 12,8 Mio.

(Vorjahr: € 4,5 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge setzen sich aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) sowie Zinserträgen von € 0,1 Mio. (Vorjahr € 0,1 Mio.) zusammen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten sind von € 7,7 Mio. im Jahr 2012 auf € 8,4 Mio. im Berichtsjahr angestiegen. Ursächlich hierfür waren insbesondere eine Erhöhung der Aufwendungen für Instandhaltung um € 0,2 Mio. sowie für Heizkosten um € 0,4 Mio. Gleichzeitig verminderten sich insbesondere die Vermietungskosten um € 0,1 Mio.

Die Verwaltungskosten reduzierten sich aufgrund gesunkener Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um € 0,2 Mio. auf € 3,7 Mio.

Die sonstigen Aufwendungen blieben mit € 1,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert und beinhalten insbesondere Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen und Forderungsverluste in Höhe von € 0,7 Mio.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties erhöhten sich auf € 10,2 Mio. nach € 1,3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen Wertkorrekturen bei 22 Immobilien (Vorjahr: 18 Immobilien) vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von zehn Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 12,8 Mio. ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 2,6 Mio. gegenüber € 3,3 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich mit € 18,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr um € 2,7 Mio. erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Darlehen und aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Zeil, sowie auf eine zeitlich bis zum Auslaufen von Zinssicherungsgeschäften im Oktober 2014 befristete Erhöhung der Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Vor Steuern wurde ein Ergebnis (EBT) von € 4,8 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) erzielt. Nach Steuern ergibt sich ein Kon-

zern-Periodenergebnis von € 4,2 Mio. nach € 6,4 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Vermögenslage

in T€	31.12.2013	(angepasst) 31.12.2012
Bilanzsumme	335.560	341.267
Investment Properties	323.126	326.805
Finanzanlagevermögen	2.962	2.627
Eigenkapital	40.368	27.405
Eigenkapitalquote	12,0%	8,0%
Finanzschulden	267.542	278.897
Finanzschuldenquote	79,7%	81,7%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	82,8%	85,3%

Vor allem durch die im Berichtsjahr erfolgte Veräußerung einer Immobilie und die Rückführung von Darlehen verminderte sich die Bilanzsumme von € 341,3 Mio. am 31. Dezember 2012 auf € 335,6 Mio. zum Jahresende 2013. Der Bilanzansatz der Investment Properties reduzierte sich aufgrund der Verkäufe bei im Saldo werterhöhenden Fair Value-Anpassungen um € 3,7 Mio. auf € 323,1 Mio. Ende 2013. Insgesamt verringerte sich das langfristige Vermögen von € 331,2 Mio. am Vorjahresende auf € 327,8 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme erhöhte sich dagegen leicht von 97,1 % Ende 2012 auf 97,7 % Ende 2013.

Das kurzfristige Vermögen hat sich weiter von € 10,0 Mio. zum Jahresende 2012 auf € 7,8 Mio. zum 31. Dezember 2013 vermindert. Der Rückgang ist insbesondere auf die Verwendung von bisher als Sicherheit verpfändeten Geldern zur Darlehenstilgung zurückzuführen. Die Zahlungsmittel sind mit € 2,8 Mio. gegenüber Ende 2012 nahezu unverändert geblieben. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um € 0,2 Mio. auf € 0,9 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme reduzierte sich von 2,9 % Ende 2012 auf 2,3 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2013 zu 40,0 % (Vorjahr: 56,5 %).

Auf der Passivseite haben sich die sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals von € -16,9 Mio. auf € -8,4 Mio. reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Anpassungen der Fair Values von derivativen Finanzinstrumenten zurückzuführen. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren zum 31. Dezember 2013 negative Fair Values in Höhe von € -8,9 Mio. (Ende 2012: € -17,7 Mio.) zu bilanzieren. Der Bewertungseffekt spiegelt sich unter Berücksichtigung von Steuern in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt € -7,7 Mio. (Vorjahr: € -15,9 Mio.) wider.

Dieser Effekt und das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 4,2 Mio. führten im Wesentlichen zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 27,4 Mio. Ende 2012 auf € 40,4 Mio. Ende 2013. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend von 8,0 % Ende 2012 auf nunmehr 12,0 % Ende 2013.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich vor allem durch erfolgte Sondertilgungen im Rahmen von Verkäufen gegenüber dem 31. Dezember 2012 von € 296,1 Mio. auf € 275,8 Mio. Durch die Tilgungen des Geschäftsjahres 2013 verminderten sich die langfristigen Finanzschulden von € 273,8 Mio. auf € 260,4 Mio. zum Bilanzstichtag. Die unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesenen negativen Fair Values für die Derivate reduzierten sich von € -17,7 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf € -8,9 Mio. Ende 2013.

Aufgrund von laufzeitbedingten Umgliederungen erhöhten sich die kurzfristigen Finanzschulden trotz planmäßiger Tilgungen leicht von € 5,1 Mio. Ende 2012 auf € 7,2 Mio. Insgesamt reduzierten sich die Finanzschulden durch die erfolgten plan- und außerplanmäßigen Tilgungsleistungen von € 278,9 Mio. auf € 267,5 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von € 10,2 Mio. Ende 2012 auf € 10,1 Mio. zum 31. Dezember 2013 verringert. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten insgesamt Auflösungen in Höhe von € 2,3 Mio., die im Wesentlichen aus einer Verringerung der notwendigen Risikovorsorge für Rechtsstreitigkeiten aufgrund eines Teilurteils resultieren. Demgegenüber stehen Zuführungen in Höhe von € 3,2 Mio., die überwiegend erwartete Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Dekontaminierung eines Grundstücks in Berlin betreffen.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich insgesamt von € 17,7 Mio. Ende 2012 auf € 19,4 Mio. zum Bilanzstichtag 2013.

Das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties (sogenanntes Loan-to-Value-Ratio) hat sich zum 31. Dezember 2013 auf 82,8 % (Vorjahr: 85,3 %) verbessert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 72,8 Mio. (Ende 2012: € 17,1 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Die Veränderung dieser Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Erwerb von Bankkrediten durch ein verbundenes Unternehmen der Summit-Gruppe im Rahmen der Refinanzierung eines Immobilienportfolios in 2013. Die Loan-to-Value-Ratio für die Bankdarlehen beläuft sich auf 60,0 % nach 80,1 % Ende 2012.

Finanzlage

Ziel der Finanzstrategie ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden von dem Vorstand getroffen und von dem Bereich Treasury umgesetzt. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultieren dabei aus den laufenden Mieteinnahmen. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten neben den laufenden Mieteinnahmen im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus dem Verkauf einer Immobilie sowie einer Grundstücksteilfläche.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2013 durch die folgenden Refinanzierungen gekennzeichnet:

Die Deutsche Real Estate AG hat mit Datum vom 22. Februar 2013 das größte Immobilienportfolio im Konzern in einer Gesamtgrößenordnung von € 216 Mio. nicht zahlungswirksam refinanziert. Die bestehende Finanzierung über € 216 Mio. wurde hierzu in zwei Darlehenstranchen aufgeteilt. Ein Darlehen mit einer Gesamtvaluta von € 56 Mio. wurde von einer mit der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, verbundenen Gesellschaft erworben und rangiert im Rang hinter einem bei der Bank verbliebenen vorrangig besicherten Darlehen über € 160 Mio. Hierdurch

wurde das bankbezogene Refinanzierungsrisiko in dem Kreditengagement erheblich reduziert. Die Bankenfinanzierung der nunmehr vorrangigen Tranche in Höhe von € 160 Mio. wie auch das Darlehen über € 56 Mio. haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017.

Darüber hinaus wurde am 29. November 2013 die Refinanzierung für eine von einer Tochtergesellschaft gehaltene Immobilie über € 23,5 Mio. abgeschlossen. Das neue Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2018 und dient der Refinanzierung eines auslaufenden Bankdarlehens.

Mit dem Abschluss dieser Refinanzierung sind nunmehr alle wesentlichen Bankdarlehen der Gruppe langfristig verlängert, und die Planungssicherheit der Gruppe ist deutlich verbessert worden.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen Finanzschulden von € 267,5 Mio. (Vorjahr: € 278,9 Mio.), von denen € 194,7 Mio. (Vorjahr: € 261,8 Mio.) gegenüber Kreditinstituten sowie € 72,8 Mio. (Vorjahr: € 17,1 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen.

Die Finanzschulden sind insbesondere durch Grundschulden, durch die Verpfändung von Bankkonten, Mietforderungen und Gesellschaftsanteilen sowie durch eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft besichert. Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2013 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 246,5 Mio. (Vorjahr: € 233,8 Mio.) wurden zur Zinssicherung Swaps in Höhe von € 229,8 Mio. (Vorjahr: € 216,6 Mio.) abgeschlossen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2013	(angepasst) 2012
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.949	3.649
Cashflow aus Investitionstätigkeit	9.512	-1.432
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.884	-4.889
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-1.423	-2.672
Sonstige Änderungen des Zahlungsmittelfonds	1.462	1.589
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	2.716	3.799
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	2.755	2.716

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** hat sich in 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von € 3,6 Mio. auf € 2,9 Mio. vermindert. Ursächlich hierfür waren insbesondere die steigenden Bewirtschaftungskosten. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus den Verkäufen des Objektes Frankfurt am Main, Zeil, sowie einer Teilfläche in Böblingen (insgesamt € 11,0 Mio.) bei gleichzeitigen Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 1,4 Mio. zu einem positiven **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € 9,5 Mio. (Vorjahr: € -1,4 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist durch die unterjährig erfolgte Refinanzierung eines Darlehens sowie durch die Verwendung der Mittelzuflüsse aus den Grundstücksverkäufen für Sondertilgungen gekennzeichnet. Den Einzahlungen aus der Aufnahme eines Bankdarlehens von € 23,3 Mio. stehen deshalb gleichzeitig Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von € 37,7 Mio. gegenüber. Diese Auszahlungen enthalten neben den planmäßigen Tilgungen Sondertilgungen von € 34,7 Mio. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -13,9 Mio. (Vorjahr: € -4,9 Mio.). Der Bestand der liquiden Mittel ist mit € 2,8 Mio. Ende 2013 gegenüber Ende 2012 nahezu unverändert geblieben.

NACHTRAGSBERICHT

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns eingetreten, über die zu berichten wäre.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund der erfolgreichen Refinanzierungen der Darlehen deutlich positiver dar. Durch die Laufzeitverlängerungen konnten die Bilanzkennzahlen verbessert werden und die Voraussetzungen für die weitere positive Entwicklung des Konzerns in den nächsten Jahren geschaffen werden.



Frankfurt, Rahmhof

Vom positiven Investmentklima konnte der Konzern im Geschäftsjahr durch den Verkauf von Objekten profitieren und Verkaufserlöse von € 11,0 Mio. erzielen. Auch das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties in Höhe von insgesamt € 2,6 Mio. ist vor diesem Hintergrund zu sehen. Allerdings hat der Konzern auch die verhaltene Lage an den Vermietungsmärkten zu spüren bekommen. Die Leerstandsquote hat sich stichtagsbezogen nur leicht von 14,4 % Ende 2012 auf 14,2 % Ende 2013 reduziert. Die Erträge aus Investment Properties haben sich, bedingt durch den Verkauf des bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main zur Jahresmitte 2013, um € 0,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum vermindert.

Die im Februar 2013 erfolgte Refinanzierung des größten Immobilienportfolios führt zeitlich befristet bis zum Ablauf der Zinssicherungsgeschäfte im Oktober 2014 zu erhöhten Zinsaufwendungen. Gleichzeitig hat die Refinanzierung aber zu einer deutlichen Verbesserung der Planungssicherheit beigetragen.

Zusätzlich zu den dargestellten finanziellen Leistungsindikatoren 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.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 sind in dem Konzern 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Von den Beschäftigten sind 25 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 58,5 %.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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.



Frankfurt, Westerbachstraße

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG 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.

ALLGEMEINE RISIKEN

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Gruppen von Risiken ausgesetzt:

Immobilienrisiken

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch den Auszug von Mietern oder durch Forderungsausfälle die Liquiditätsslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungsmanagement 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 niedriger Mietzins akzeptiert werden muss. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätsslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko 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 weitreichendste Folge.

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 2013 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten und der Konzern geht davon aus, dass dies auch im Jahr 2014 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 Zinssicherungsgeschäften (Swaps) vor steigenden Zinsen abgesichert. Lediglich für zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von € 16,7 Mio. ist die Absicherung einer variablen Verzinsung zurzeit nicht vereinbart worden, eine Zinssicherung kann in diesen Fällen jedoch jederzeit abgeschlossen werden. Der Konzern beobachtet die Zinsentwicklung sorgfältig und behält sich vor, bei steigenden Zinsen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Kredite zu einer Zeit refinanziert werden müssen, in der beispielsweise die Im-

mobilien konjunkturbedingt einen höheren Leerstand aufweisen oder Banken Kredite nur sehr restriktiv vergeben. Zurzeit besitzen alle wesentlichen Darlehen eine mittel- bis langfristige Laufzeit, so dass dieses Risiko nicht gegeben ist. Darüber hinaus beobachtet der Konzern 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 im Rahmen der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios getroffenen vertraglichen Vereinbarungen grundsätzlich nicht mehr.

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.

EINZELRISIKEN

Darüber hinaus bestehen aktuell noch die folgenden Einzelrisiken:

Auslaufende Mietverträge

Im nächsten Jahr laufen Mietverträge über ca. 49.300 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,3 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.

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 2013 wird dieses Risiko (wie im Vorjahr) im Anhang unter den Haftungsverhältnissen angegeben. Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen schätzt der Vorstand das Risiko, dass die Vorfälligkeitsentschädigung entstehen wird, als sehr gering ein.

Dekontaminierung eines Grundstücks

Für ein bebautes Grundstück besteht die Verpflichtung zur Dekontaminierung von Grund und Boden. Die letzte Kostenschätzung geht von Aufwendungen von bis zu € 3 Mio. aus. Für die Aufwendungen wurde im Jahresabschluss eine Risikovorsorge in entsprechender Höhe getroffen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Maßnahme über ein Darlehen finanziert werden kann. Sollte diese Finanzierung nicht zustande kommen, würde sich ein zusätzlicher Finanzbedarf in entsprechender Höhe ergeben.

Prozessrisiken

Der Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes Forderungen geltend machen oder Klagen gegen die Konzerngesellschaften anstrengen. Zur Vermeidung oder zur Risikoreduktion werden die wesentlichen Unternehmensaktivitäten sorgfältig intern oder – soweit notwendig – durch externe Anwälte überprüft. Zum Abschlussstichtag sind Klagen gegen die Gesellschaft anhängig. Die Gesellschaft hat Rückstel-

lungen im notwendigen Umfang gebildet und schätzt darüber hinaus das Risiko sowie die finanziellen Auswirkungen aus diesen Klagen als gering ein.

In dem anhängigen Gerichtsverfahren wegen angeblicher Mängel in einem vor Jahren verkauften Objekt, bei dem der Konzern auf € 4,0 Mio. verklagt wird, wurde eine Teilklage vom Gericht aufgrund bereits eingetretener Verjährung abgewiesen. Der Vorstand geht aufgrund des Teilurteils nur noch von einem sehr geringen Restrisiko aus und hat die im letzten Jahr gebildeten Rückstellungen aufgelöst.

CHANCENBERICHT

Ende 2013 beläuft sich der Leerstand auf 14,2 %. Der Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von steigenden Immobilienmarktwerten zu profitieren.

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnimmobilien Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft zurzeit 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.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wirtschaftswachstum hat Ende 2013 wieder leicht an Fahrt gewonnen. Für das Jahr 2014 gehen die Bundesregierung sowie Wirtschaftsforschungsinstitute von einem Wachstum zwischen 1,6 % und 1,8 % aus. Allerdings wird mit keiner wesentlichen Veränderung der Arbeitslosenquo-

te gerechnet. Insgesamt ist die allgemeine wirtschaftliche Situation in der EURO-Zone weiterhin als fragil zu bezeichnen, so dass auch im Jahr 2014 davon auszugehen ist, dass das Zinsniveau weiterhin niedrig bleiben wird.

Investitionen in Immobilien werden, auch aufgrund fehlender anderer Anlagealternativen, dementsprechend auch in 2014 weiterhin interessant bleiben. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Marktnachfrage weiter auf gute bis sehr gute Lagen konzentrieren wird.

Auf dem Vermietungsmarkt ist damit zu rechnen, dass sich die wirtschaftliche Belebung mit einer zeitlichen Verzögerung positiv auswirken wird und sich die Nachfrage und damit verbunden auch die Umsätze verbessern werden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Es wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmaleffekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 18,1 Mio. erzielt und damit das Niveau des Vorjahres (Vorjahr: € 18,2 Mio.) erreicht. Unsere Unternehmensprognose im Lagebericht des Vorjahres für das Jahr 2013 ist durch das erreichte Jahresergebnis grundsätzlich bestätigt.

Das Ziel, die Vermietungsquote zu verbessern, wurde aufgrund der zögerlichen Nachfrage nicht vollumfänglich erreicht. Allerdings konnte der Wert des Immobilienportfolios, wie im Vorjahr erwartet, leicht verbessert werden.

Prognose für das Geschäftsjahr 2014

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.

Die wirtschaftliche Belegung in Deutschland sollte mit einer zeitlichen Verzögerung zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer Verbesserung der Vermietungsquote im Konzern führen. Mit den entsprechenden Erfolgen wird auch eine positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie des Ergebnisses des Konzerns einhergehen und sich der operative Cashflow verbessern. Allerdings können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen gehen wir von einem Volumen über dem Niveau des Jahres 2013 aus. Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist nicht geplant, allerdings könnte eine günstige Marktlage zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2014 wurde durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der Refinanzierung gesichert.

Das Auslaufen von in Vorjahren abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften im Oktober 2014 wird ab dem vierten Quartal 2014 zu einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses und damit auch des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit führen.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmalwirkungen und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA) leicht unter dem Ergebnis des Jahres 2013. Bei der Entwicklung der Marktwerte der Immobilien sind aus heutiger Sicht größere Veränderungen nicht zu erwarten.

WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES 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 rech-

nungslegungsbezogenen 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 Buchungsstoffes 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 2013 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.

VERGÜTUNGSBERICHT

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 2013 insgesamt T€ 145 (Vorjahr: T€ 410), von denen T€ 25 (Vorjahr: T€ 92) 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 in 2011 beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile bestand im Berichtsjahr nach erfolgter Überprüfung in unveränderter

Form weiter 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. 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. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.
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. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z. B. Neueinstellung). 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.“

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 2013 beläuft sich auf T€ 55 (Vorjahr: T€ 53). Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2013 nicht gezahlt. Kredite werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

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.



Hamburg, Osterfeldstraße

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 neu geregelt. Diese 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) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB 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 Aktiengabe 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.

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 Konzernlageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 26. Februar 2014

Boaz Rosen

Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2013

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2013	(angepasst) 31.12.2012	01.01.2012
LANGFRISTIGES VERMÖGEN				
Immaterielle Vermögenswerte	(20)	12	48	78
Investment Properties	(21)	323.126	326.805	322.181
Übriges Sachanlagevermögen	(22)	117	138	195
Finanzanlagevermögen	(23)	2.962	2.627	2.664
Derivative Finanzinstrumente	(29)	46	0	0
Latente Steuern	(30)	691	857	926
Übrige langfristige Vermögenswerte	(24)	848	772	854
		327.802	331.247	326.898
KURZFRISTIGES VERMÖGEN				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	897	1.077	1.055
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(25)	36	401	215
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(24)	4.070	5.826	7.554
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(26)	2.755	2.716	3.799
		7.758	10.020	12.623
		335.560	341.267	339.521
Passiva in T€				
EIGENKAPITAL				
	(27)			
Grundkapital		20.582	20.582	20.582
Kapitalrücklage		6.344	5.961	5.961
sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-8.388	-16.863	-19.593
Gewinnrücklagen		21.743	17.557	11.281
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		40.281	27.237	18.231
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		87	168	151
		40.368	27.405	18.382
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Finanzschulden	(28)	260.385	273.808	234.972
Derivative Finanzinstrumente	(29)	8.856	17.702	20.753
Latente Steuern	(30)	4.781	2.768	1.289
Pensionsrückstellungen	(32)	807	802	718
Übrige langfristige Schulden	(33)	965	1.044	453
		275.794	296.124	258.185
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Finanzschulden	(28)	7.157	5.089	48.732
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		0	0	1.440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	748	643	818
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(31)	10.079	10.240	10.492
Übrige kurzfristige Schulden	(33)	1.414	1.766	1.472
		19.398	17.738	62.954
		335.560	341.267	339.521

Das Vorjahr wurde aufgrund der geänderten IAS 12 und IAS 19 angepasst.

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

in T€	Anhang	2013	(angepasst) 2012
Erträge aus Investment Properties	(34)	28.642	28.721
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	(35)	1.276	0
Sonstige betriebliche Erträge	(36)	3.886	2.793
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(37)	12.772	4.525
Summe der betrieblichen Erträge		46.576	36.039
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(38)	-8.376	-7.736
Allgemeine Verwaltungskosten	(39)	-3.742	-3.893
Sonstige Aufwendungen	(41)	-993	-1.017
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(42)	-10.205	-1.256
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-23.316	-13.902
Finanzerträge		407	320
Finanzaufwendungen		-18.825	-16.086
Finanzergebnis	(43)	-18.418	-15.766
Ergebnis vor Steuern		4.842	6.371
Ertragsteuern	(44)	-615	6
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		4.227	6.377
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern		-30	-100
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		4	16
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste nach Steuern		-26	-84
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste		-26	-84
Cashflow-Hedges			
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern		9.670	3.439
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges		-1.485	-552
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern		8.185	2.887
Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen		290	-157
Reklassifizierbare Gewinne/ Verluste		8.475	2.730
Übriges Ergebnis	(27)	8.449	2.646
Gesamtergebnis		12.676	9.023
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		4.212	6.360
Nicht beherrschende Gesellschafter		15	17
Konzern-Periodenergebnis		4.227	6.377
Zurechnung des übrigen Ergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		8.449	2.646
Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Übriges Ergebnis	(27)	8.449	2.646
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		12.661	9.006
Nicht beherrschende Gesellschafter		15	17
Gesamtergebnis		12.676	9.023
Ergebnis je Aktie in €	(45)		
- unverwässert/verwässert		0,20	0,31

Das Vorjahr wurde aufgrund der geänderten IAS 12 und IAS 19 angepasst.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2013

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 1. Januar 2012	20.582	5.961	11.281
Gesamtergebnis			
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	6.360
Übriges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-84
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2012	20.582	5.961	17.557
Gesamtergebnis			
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	4.212
Übriges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-26
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
Gewinnausschüttung an nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0
Veränderung der Kapitalrücklage	0	383	0
Stand am 31. Dezember 2013	20.582	6.344	21.743

Das Vorjahr wurde aufgrund der geänderten IAS 12 und IAS 19 angepasst.

Gesamtergebnis**Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals**

Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust reklassifiziert werden

Cashflow-Hedges	Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-18.779	-814	18.231	151	18.382
0	0	6.360	17	6.377
0	0	-84	0	-84
2.887	0	2.887	0	2.887
0	-157	-157	0	-157
-15.892	-971	27.237	168	27.405
0	0	4.212	15	4.227
0	0	-26	0	-26
8.185	0	8.185	0	8.185
0	290	290	0	290
0	0	0	-109	-109
0	0	0	13	13
0	0	383	0	383
-7.707	-681	40.281	87	40.368

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

in T€	2013	(angepasst) 2012
Konzern-Periodenergebnis	4.227	6.377
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	103	114
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-2.567	-3.269
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	-1.276	0
Zahlungsunwirksame Erträge aus der Endkonsolidierung	0	-115
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	608	1.011
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2.258	875
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-2.311	-252
Zinsaufwendungen	17.175	15.303
Zinserträge	-102	-75
Ertragsteuern	7	-1.017
Veränderung des Working Capital	-712	-35
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	17.410	18.917
Gezahlte Zinsen	-14.518	-15.269
Erhaltene Zinsen	64	27
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-7	-26
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.949	3.649
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	11.040	0
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	134	70
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	10	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	30	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.358	-1.355
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-60	-120
Auszahlungen für übrige langfristige Vermögenswerte	-227	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-57	-27
Cashflow aus Investitionstätigkeit	9.512	-1.432
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-37.677	-23.821
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	23.265	18.908
Einzahlungen des Gesellschafters	528	24
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.884	-4.889
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.423	-2.672
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	13	0
Verwendung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	1.449	1.589
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	2.716	3.799
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	2.755	2.716

Das Vorjahr wurde aufgrund der geänderten IAS 12 und IAS 19 angepasst.

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 383.736,87 m². Weiterhin werden zurzeit noch 70 (Vorjahr: 71) weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

Seit der Übernahme der Summit Germany Ltd. im ersten Halbjahr 2009 ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, im Verhältnis zur Deutsche Real Estate AG beherrschendes Unternehmen. Direkte Mehrheitsaktionärin ist die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin.

Sitz der Deutsche Real Estate AG ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin. Die Gesellschaft ist unter Nummer HRB 121803 B in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Berichtsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 17. März 2014 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2013 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315a Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewendeten Methoden mit folgenden Ausnahmen, die aus neuen beziehungsweise überarbeiteten Standards resultieren.

Im Geschäftsjahr 2013 erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2013 wurden im Konzern der Deutsche Real Estate AG folgende neue oder geänderte Standards bzw. Interpretationen erstmals angewendet:

Neuerungen und Änderungen in der Rechnungslegung

Standard/Interpretation	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsement
IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2013	29.12.2012
IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer (revised 2011)	01.01.2013	06.06.2012

Änderungen von Standards

Standard/Interpretation	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsement
Änderung IAS 1: Darstellung des Abschlusses: Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses	01.07.2012	06.06.2012
Änderung IAS 12: Ertragsteuern: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	01.01.2013	29.12.2012
Änderung IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	01.01.2013	29.12.2012
Annual Improvement Project des IASB 2009-2011	01.01.2013	28.03.2013

IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Im Mai 2011 hat das IASB den neuen Standard IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ veröffentlicht. IFRS 13 enthält eine Definition des beizulegenden Zeit-

werts sowie Regelungen, wie dieser zu ermitteln ist, wenn andere IFRS-Vorschriften die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert als Wertmaßstab vorschreiben. Der Standard selbst enthält keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist. Mit Ausnahme der in IFRS 13 explizit ausgenommenen Standards definiert IFRS 13 einheitliche Anhangangaben für alle Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie für alle Vermögenswerte und Schulden, für die die Angabe des beizulegenden Zeitwerts als Anhangangabe erforderlich ist; hierdurch werden insbesondere in Bezug auf die nicht finanziellen Vermögenswerte die Angabepflichten erweitert. Die Anwendung des IFRS 13 hat im Konzern der Deutsche Real Estate AG bei der Bewertung keine wesentlichen Auswirkungen gehabt; der Standard führte jedoch zu erweiterten Angabepflichten im Anhang.

IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer

Im Juni 2011 hat das IASB Änderungen zu IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Abschaffung der aufgeschobenen Erfassung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten (sog. Korridormethode) zugunsten einer sofortigen Erfassung im Sonstigen Ergebnis innerhalb des Eigenkapitals, die sofortige Erfassung von nachzuerrechnendem Dienstzeitaufwand, die Darstellung von Änderungen der Nettoverbindlichkeiten/-vermögenswerte aus leistungsorientierten Pensionsplänen sowie die Erfassung eines Nettozinsaufwands bzw. -ertrags aus den Nettoverbindlichkeiten bzw. Nettovermögenswerten eines Pensionsplans. Darüber hinaus werden zusätzliche Anhangangaben zu den Charakteristika der Pensionspläne und den damit für das Unternehmen verbundenen Risiken verlangt. Die Deutsche Real Estate AG hat deshalb die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im übrigen Ergebnis ausgewiesen und den Vorjahresausweis entsprechend angepasst.

Änderung IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses

Im Juni 2011 hat das IASB unter dem Titel „Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses“ Änderungen zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ veröffentlicht. Die Änderungen verlangen eine Aufteilung der im Sonstigen Ergebnis (OCI – Other Comprehensive Income) dargestellten Posten in die Posten, die zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden (sog. recycling), und solche Posten, bei denen dies nicht der Fall ist. Die Deutsche Real Estate AG hat die Gesamtergebnisrechnung entsprechend angepasst.

Änderung zu IAS 12: Latente Steuern – Realisierung der zugrundeliegenden Vermögenswerte

Die Bewertung von latenten Steuerschulden und latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Durch die Änderung zu IAS 12 besteht eine verpflichtende Ausnahmegesamtheit für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für im Rahmen eines Unternehmenserwerbs erstmals angesetzte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, wenn diese auch im Rahmen der Folgebewertung zum Zeitwert angesetzt werden sollen. Das Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG ist grundsätzlich auf die Bestandsverwaltung des bestehenden Portfolios ausgerichtet. Die Bestandsverwaltung unterliegt einer Besteuerung von 15,825 %. Die Veräußerung von Immobilien könnte jedoch zusätzlich zu einer gewerbsteuerlichen Belastung führen, so dass dem neuen IAS 12 entsprechend der Gewerbesteuerersatz in die Ermittlung der konzernweiten Steuerquote einzubeziehen wäre. Der Konzern hat deshalb bei der Bewertung der latenten Steuern für einzelne Investment Properties, bei denen eine Veräußerung nicht ausgeschlossen ist, erstmals rückwirkend ab dem Geschäftsjahr 2012 gewerbsteuerliche Latenzen berücksichtigt.

AIP 2009–2011: Jährliches Verbesserungsprojekt (2009–2011)

Das IASB hat im Juni 2011 den vierten jährlich erscheinenden Sammelstandard zur Vornahme notwendiger Änderungen an fünf Standards als Entwurf veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Unklarheiten bei den bestehenden IFRS behoben werden. Sofern im Folgenden nichts anderes

angegeben ist, sind die vorgeschlagenen Änderungen prospektiv ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Klarstellungen erfolgten in den Bereichen Anforderungen an freiwillige Vergleichsinformationen (IAS 1), Klassifizierung von Wartungsgeräten als Vorräte oder Sachanlagen (IAS 16), Ertragsteuerliche Konsequenzen aus Ausschüttungen an Inhaber eines Eigenkapitalinstruments und aus Transaktionskosten einer Eigenkapitaltransaktion (IAS 32 und IAS 12), Angabe von Segmentinformationen in einem Zwischenbericht (IAS 34).

Die neuen Rechnungslegungsvorschriften haben neben erweiterten Anhangangaben keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Vom IASB verabschiedete Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die zum 31. Dezember 2013 noch nicht von der EU übernommen wurden

Im Geschäftsjahr 2013 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte, aber im Wesentlichen von der EU noch nicht übernommene Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

Neuerungen und Änderungen in der Rechnungslegung

Neue Standards bzw. Interpretationen	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsement
IFRS 10: Konzernabschlüsse	01.01.2014	29.12.2012
IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	29.12.2012
IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	29.12.2012
IAS 27: Einzelabschlüsse (revised 2011)	01.01.2014	29.12.2012
IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011)	01.01.2014	29.12.2012
IFRS 9: Finanzinstrumente	ausstehend	ausstehend
IFRIC 21: Abgaben	01.01.2014	ausstehend

Änderungen von Standards	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsement
Änderung zu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12: Konzernabschlüsse, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsrichtlinien	01.01.2013	05.04.2013
Änderung IAS 32: Finanzinstrumente - Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	01.01.2014	29.12.2012
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12, IAS 27: Einzelabschlüsse - Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Investmentgesellschaften	01.01.2014	20.11.2013
Änderung IAS 36: Wertminderung von Vermögenswerten - Angaben zum erzielbaren Betrag für nichtfinanzielle Vermögenswerte	01.01.2014	19.12.2013
Änderung IAS 39: Novation von Derivaten	01.01.2014	19.12.2013
Änderung IAS 19: Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.07.2014	ausstehend
Annual Improvement Project des IASB 2010-2012	01.07.2014	ausstehend
Annual Improvement Project des IASB 2011-2013	01.07.2014	ausstehend

Der erwartete Anwendungszeitpunkt stellt dabei den Beginn des Geschäftsjahres des Konzerns der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft dar, in dem die neue Rechnungslegungsvorschrift erstmals berücksichtigt wird. Neue Standards und Änderungen von Standards mit möglicher Relevanz für den Konzern der Deutsche Real Estate AG werden im Folgenden erläutert.

IFRS 10: Konsolidierte Abschlüsse

IFRS 10 führt eine einheitliche Definition für den Begriff der Beherrschung für sämtliche Unternehmen ein und schafft damit eine einheitliche Grundlage für die Bestimmung des Vorliegens einer Mutter-Tochter-Beziehung und die hiermit verbundene Einbeziehung in den Konsolidierungskreis. Der Standard enthält umfassende Anwendungsleitlinien zur Bestimmung eines Beherrschungsverhältnisses. Der neue Standard ersetzt IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ sowie SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ vollständig. Für den Konzern ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen ein Unternehmen gemeinschaftliche Führung über ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) ausübt. Für die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen ist künftig nur noch die Equity-Methode zulässig. Die bisher alternativ anwendbare Quotenkonsolidierung wird abgeschafft. Der neue Standard ersetzt IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nichtmonetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. Für den Konzern ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

IFRS 12 fasst alle Anhangangaben in einem Standard zusammen, die ein Unternehmen mit Anteilen an bzw. einem Engagement in anderen Unternehmen erfüllen muss; hierzu gehören Anteile an Tochtergesellschaften, Anteile an assoziierten Unternehmen, Anteile an gemeinschaftlichen Vereinbarungen (Joint Arrangements) sowie Anteile an strukturierten Unternehmen. Der neue Standard ersetzt die bisherigen Vorschriften zu den Anhangangaben in IAS 27, IAS 28, IAS 31 und SIC-12. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

Änderung IAS 27: Konzern- und Einzelabschlüsse

Der geänderte IAS 27 enthält infolge der neuen Verlautbarung IFRS 10 nur noch Regelungen, die für einen nach IFRS

erstellten separaten Einzelabschluss relevant sind. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen

Der angepasste IAS 28 regelt die Rechnungslegung für Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die Anforderungen für die Anwendung der Equity-Methode bei der Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

IFRS 9: Finanzinstrumente

IFRS 9 soll den bisherigen IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vollständig ersetzen. Ein Datum des Inkrafttretens ist in der veröffentlichten Fassung von IFRS 9 nicht mehr enthalten, da die Fertigstellung der noch offenen Projektphasen abgewartet wird. Im November 2013 hat der IASB vorläufig entschieden, dass der Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 9 nicht vor dem 1. Januar 2017 liegen wird.

Aufgrund der Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts frühestens auf den 1. Januar 2017 und der noch fehlenden Empfehlung zur Übernahme durch die EU hat der Konzern noch keine detaillierte Prüfung der möglichen Auswirkungen des IFRS 9 vorgenommen.

Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: Konzernabschluss, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangsrichtlinien

Dieser Änderungsstandard erlaubt Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12.

Änderung IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden und IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden

Das IASB hat eine Änderung der in IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ enthaltenen Anleitungen zur Anwendung herausgegeben, um einige Voraussetzungen für die

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz klarzustellen. Die Änderungen lassen das gegenwärtige Saldierungsmodell nach IAS 32 im Grundsatz unberührt.

Die geänderten Anforderungen verlangen umfangreichere Informationen als bisher, insbesondere wurde der Umfang der quantitativen Informationen erweitert. Betroffen von den neuen Angabepflichten sind neben Finanzinstrumenten, die in der Bilanz nach IAS 32 saldiert werden, auch Finanzinstrumente, die lediglich Gegenstand bestimmter Aufrechnungsvereinbarungen sind, ungeachtet der Frage, ob in der Bilanz tatsächlich eine Saldierung erfolgt ist. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften

Um als Investmentgesellschaft zu gelten, muss ein Unternehmen drei Kriterien erfüllen und zusätzlich vier weitere typische Eigenschaften besitzen. Eine Investmentgesellschaft konsolidiert ihre Tochterunternehmen nicht, es sei denn, das Tochterunternehmen erbringt ausschließlich Dienstleistungen für Investitionstätigkeiten. Eine Investmentgesellschaft bilanziert ihre Tochterunternehmen gemäß IFRS 9 (bzw. IAS 39) erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Ein Mutterunternehmen einer Investmentgesellschaft, die selbst nicht die Kriterien einer Investmentgesellschaft erfüllt, muss die Investmentgesellschaft und deren Tochterunternehmen konsolidieren. Damit kann die vom Tochterunternehmen vorgenommene Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten nicht beibehalten werden. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

Änderung zu IAS 36: Wertminderung von Vermögenswerten - Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte

Der vom IASB veröffentlichte Änderungsstandard enthält kleinere Anpassungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“. Die Änderungen korrigieren zum einen die durch IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ in IAS 36 eingeführte Angabepflicht, den erzielbaren Betrag jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit anzugeben, der ein bedeutender Geschäfts-/Firmenwert oder immaterieller Vermögenswert mit unbegrenzter Nutzungsdau-

er zugeordnet ist. Vom IASB beabsichtigt war, eine solche Angabe nur für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu verlangen, für die in der laufenden Berichtsperiode eine Wertminderung oder Wertaufholung erfasst wurde. Der IASB nimmt mit dem Änderungsstandard nun eine entsprechende Korrektur der zu weit geratenen Anhangangabe des IAS 36 vor. Zum anderen führt der Änderungsstandard neue Angabepflichten im Falle einer Wertminderung oder Wertaufholung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ein, sofern der erzielbare Betrag auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Abgangskosten bestimmt wurde (z.B. Beschreibung der angewandten Bewertungstechnik zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, Angabe sämtlicher wesentlicher Annahmen, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden). Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

Änderung IAS 39: Novation von Derivaten

Die Neuregelung des Derivatehandels durch die Verordnung „European Market Infrastructure Regulation (EMIR)“ aufgrund der weltweit stärkeren Regulierung des Derivatemarkts hat den IASB dazu veranlasst, IFRS 9 und IAS 39 zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten in begrenztem Umfang zu überarbeiten. Mit der Zwischenschaltung einer zentralen Gegenpartei würde eine Sicherungsbeziehung, der ein Derivat als Sicherungsinstrument zugrunde liegt, eigentlich beendet werden müssen. Der Änderungsstandard sieht nun aber vor, dass die ursprüngliche Sicherungsbeziehung unter bestimmten Voraussetzungen fortgeführt werden kann. Die Neuregelung soll Ineffektivitäten bei Cashflow-Hedges vermeiden helfen. Grundlegende Voraussetzung hierfür ist, dass die Einschaltung einer Gegenpartei infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen vorgenommen wird. Zudem dürfen Änderungen der vertraglichen Regelungen nur solche Bereiche betreffen, die im Rahmen der Novation notwendig sind. Durch die Novation wird die zentrale Gegenpartei Vertragspartner aller Parteien des Derivatevertrags. Der Konzern erwartet aus der Neuregelung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Änderung IAS 19: Leistungsorientierte Pläne - Arbeitnehmerbeiträge

Mit der Standardänderung soll eine Erleichterung für Un-

ternehmen erzielt werden, indem Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten im Rahmen von leistungsorientierten Plänen in der Periode abgezogen werden können, in der die Dienstzeit erbracht wird. Wenn die Arbeitnehmerbeiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre sind, besteht ein Wahlrecht, die Beiträge als Reduzierung des Dienstzeitaufwands in der Periode zu erfassen, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wird. Ansonsten sind die Arbeitnehmerbeiträge nach der Planformel auf die Dienstjahre zu verteilen. Der Konzern geht davon aus, dass sich durch die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

AIP 2010–2012: Jährliches Verbesserungsprojekt (2010–2012)

Das IASB hat im Dezember 2013 den jährlich erscheinenden Sammelstandard zur Vornahme notwendiger Änderungen an sieben Standards als Entwurf veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Unklarheiten bei den bestehenden IFRS behoben werden. Die Übernahme des finalen Standards durch die EU wird im 4. Quartal 2014 erwartet. Sofern im Folgenden nichts anderes angegeben ist, sind die vorgeschlagenen Änderungen prospektiv ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden. Klarstellungen erfolgen in den Bereichen Anforderungen Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2), Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3), Segmentberichterstattung (IFRS 8), Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (IFRS 13), Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögenswerte (IAS 16 und IAS 38) sowie Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (IAS 24).

AIP 2011–2013: Jährliches Verbesserungsprojekt (2011–2013)

Das IASB hat im Dezember 2013 den jährlich erscheinenden Sammelstandard zur Vornahme notwendiger Änderungen an vier Standards als Entwurf veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Unklarheiten bei den bestehenden IFRS behoben werden. Die Übernahme des finalen Standards durch die EU wird im 4. Quartal 2014 erwartet. Sofern im Folgenden nichts anderes angegeben ist, sind die vorgeschlagenen Änderungen prospektiv ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden. Klarstellungen erfolgen in den Bereichen Erstmalige Anwendung der IFRS (IFRS 1), Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (IFRS 13) sowie als Finanzinvestition

gehaltene Immobilien (IAS 40).

Weitere veröffentlichte Standards und Interpretationen, die zum Teil noch einer Übernahme in der EU bedürfen, haben nach den derzeitigen Einschätzungen keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315a HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die mit Zeitwerten (Fair Values) angesetzt werden, die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen sowie derivative Finanzinstrumente, die ebenfalls zu Zeitwerten bewertet werden.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den sonstigen Erläuterungen aufgeführt.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Überprüfung der Betriebsergebnisse hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2013) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat. In der Regel besteht die Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, welche aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis und Beteiligungen). Sie werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden grundsätzlich erst dann endkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert am Transaktionszeitpunkt bewertet. Die Differenz zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem Anteil an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Übersteigt der Anteil des Erwerbers an der Summe der beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses, so wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisumordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen. Im Konzern

der Deutsche Real Estate AG werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 41 (Vorjahr: 41) Unternehmen. Wie im Vorjahr wird auf die Einbeziehung eines weiteren Tochterunternehmens verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Eine Gesellschaft (Vorjahr: zwei), an der eine Beteiligung von 50 % besteht, wurde ebenfalls aufgrund insgesamt untergeordneter Bedeutung nicht at equity bewertet. Sie ist ebenso wie Gesellschaften, an denen Beteiligungen unter 20 % bestehen, als sonstige Beteiligung im Finanzanlagevermögen erfasst.

Drei Gesellschaften (Vorjahr: zwei) wurden trotz einer 50 %-igen Beteiligungsquote voll konsolidiert. Hierbei handelt es sich um Komplementärgesellschaften, die als Zweckgesellschaften (SPE) in den Konzernabschluss einzubeziehen sind.

Unternehmenserwerbe /Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine Komplementärgesellschaft neu gegründet. Am Kapital der Komplementärgesellschaft ist ein Konzernfremder mit 50 % beteiligt.

Unternehmensverkäufe/Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Gesellschaften veräußert; eine Konzerngesellschaft ist durch Anwachsung auf eine andere Gesellschaft beendet worden.

Beteiligungserwerbe und -veräußerungen

Im Geschäftsjahr wurde eine Beteiligung veräußert; es wurden keine Beteiligungen erworben.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und gleichzeitig der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bewertet und anschließend planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 10

Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

6 INVESTMENT PROPERTIES

Immobilien werden dann als Investment Properties klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie in den übrigen Sachanlagen bilanziert. In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen (IAS 40.9(a)) und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen gehalten und nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen vom Konzern selbst genutzt werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten

bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen. Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 wird grundsätzlich nach international anerkannten Bewertungsmethoden auf Basis externer Verkehrswertgutachten ermittelt.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden im Konzern-Periodenergebnis in separaten Posten erfasst und können die Ertragslage des Konzerns wesentlich beeinflussen.

7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Fair Value des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Impairment-Test werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash-Generating-Units). Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien, wobei die Immobilien als Investment Properties ohnehin zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und damit keiner zusätzlichen Überprüfung auf einen Wertminderungsbedarf unterliegen.

8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
- Darlehen und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)
- Sicherungsinstrumente.

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Diese Kategorie besteht aus zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten (held for trading)“ klassifiziert wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten mit Ausnahme solcher, die erst zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den übrigen Vermögenswerten enthalten.

Darlehen und Forderungen werden zu den Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner anderen Kategorie zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Alle Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet. Sie werden anfänglich zu ihrem Fair Value angesetzt. Sie werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden nach ihrem erstmaligen Ansatz oder in der Folge zu ihrem Fair Value bewertet. Die Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Wenn kein Marktpreis vorliegt und ein solcher auch nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt ein Ansatz zu Anschaffungskosten.

Dieser Posten umfasst im Konzern der Deutsche Real Estate AG Anteile an Immobilienunternehmen, die nicht an einem öffentlichen Markt notiert sind. Wir verweisen auf Tz. 23.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

Sicherungsinstrumente

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG werden ausschließlich Zinssicherungsinstrumente genutzt.

9 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die im Konzern genutzten derivativen Finanzinstrumente betreffen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert werden. Die Gesellschaft nutzt zum Bilanzstichtag nur Swaps.

Die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen berücksichtigt den kompensatorischen Effekt von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsinstruments und des Grundgeschäfts in der Gesamtergebnisrechnung. Derzeit gibt es drei Arten von Sicherungsgeschäften:

- Absicherung des beizulegenden Zeitwertes,
- Absicherung von Zahlungsströmen,
- Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb, wie in IAS 21 beschrieben.

Die von der Deutsche Real Estate AG eingesetzten Zinssicherungsinstrumente (Swaps) dienen der Absicherung von Zahlungsströmen (sog. „Cashflow Hedge“). Grundsätzlich wird die Absicherung von Zahlungsströmen wie folgt bilanziert:

- Erfassung des derivativen Finanzinstruments mit dem beizulegenden Zeitwert bei Vertragsabschluss,
- Folgebewertung des derivativen Finanzinstruments mit dem beizulegenden Zeitwert,
- der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument, der als effektive Absicherung ermittelt wird, wird im übrigen Ergebnis gezeigt,
- der ineffektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument ist im Periodenergebnis zu erfassen.

Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven.

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen unter Tz. 29.

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Konzern-Periodenergebnis erfasst.

11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zu drei Monaten. Wir verweisen auf Tz. 26.

12 VERBINDLICHKEITEN

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Differenzen zwischen Auszahlungsbetrag und Rückzahlungsbetrag werden grundsätzlich über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

13 STEUERN

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitenmethode auf temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % zugrunde gelegt. Für Investment Properties, bei denen der Vorstand eine Veräußerung nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließt, wurden bei der Ermittlung der latenten Steuern zusätzlich Gewerbesteuern aufgrund der Änderung von IAS 12 berücksichtigt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden, sofern die Kriterien nach IAS 12.74 erfüllt sind, miteinander saldiert.

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker zu jedem Bilanzstichtag. Der Dienstzeitaufwand wird unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen, der Zinsanteil der Rückstellungszuführung im Finanzergebnis. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihres Entstehens erfasst und als Bestandteil des übrigen Ergebnisses direkt in den Gewinnrücklagen erfasst.

15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden kann. Rückstellungen werden auf Basis der geschätzten Aufwendungen gebildet.

16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern werden erfasst, wenn der Konzern die entsprechende Lieferung erbracht hat und die Wahrscheinlichkeit des Ausgleichs der entsprechenden Forderung als ausreichend sicher anzusehen ist.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die Gewinnrealisation bei dem Verkauf von Immobilien erfolgt sobald die wesentlichen Risiken und Chancen aus der

Immobilie auf den Erwerber übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen mehr bei dem Verkäufer verbleiben.

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf der Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratierliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

Erlöse aus Nutzungsentgelten

Erlöse aus Nutzungsentgelten werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Direkt im übrigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionszusagen und unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten sowie von in Sicherungsbeziehungen stehenden derivativen Finanzinstrumenten im übrigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

17 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer der Leasingverhältnisse als Aufwendungen in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Wir verweisen auf Tz. 49.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden als Aufwand im Jahr der wirtschaftlichen Zuordnung erfasst bzw., soweit die Voraussetzungen des IAS 23 (qualifying asset) vorliegen, aktiviert.

19 ANPASSUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Im Geschäftsjahr 2013 wurden aufgrund der Änderungen des IAS 12, der Änderungen in IAS 19 sowie aufgrund der Änderungen in IAS 1 die Vorjahreszahlen angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuer an. Aufgrund der Änderungen in IAS 12 wurde für Immobilien, bei denen eine Veräußerung unter bestimmten Umständen nicht gänzlich ausgeschlossen ist, bei der Ermittlung der latenten Steuern auch die Gewerbesteuer berücksichtigt. Ferner werden die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen nicht mehr im Periodenergebnis, sondern im übrigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung gezeigt.

Die Bewertungsumstellung führte zu folgenden Anpassungen:

Bilanzposten in T€	31.12.2012	Anpassung	31.12.2012 (angepasst)
Eigenkapital	28.154	-749	27.405
Passive latente Steuern	2.019	-749	2.768
Gesamtergebnisrechnung in T€	2012	Anpassung	2012 (angepasst)
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.993	100	-3.893
Ertragsteuern	771	-765	6
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	7.042	-665	6.377
Übriges Ergebnis	2.730	-84	2.646

Die Änderungen in IAS 1 führten zu Anpassungen in der Darstellung der Gesamtergebnisrechnung, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie bei der Bezeichnung der Eigenkapitalposten.

Das Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG ist auf eine steuerlich begünstigte Bestandsverwaltung ausgelegt. Im Zuge des verpflichtend rückwirkend anzuwendenden IAS 12 hat der Vorstand untersucht, ob bei einzelnen Immobilien die Bestandsverwaltung bereits in Vorjahren nicht mehr alleiniger Fokus der Geschäftstätigkeit gewesen sein könnte. Vor dem Geschäftsjahr 2012 wurden keine nennenswerten Verkaufsaktivitäten durchgeführt. Erstmals im Geschäftsjahr 2012 wurde die Veräußerung einzelner Immobilien zur Optimierung des Portfolios in Betracht gezogen. Folglich ist das Eigenkapital zum 1. Januar 2012 trotz verpflichtend rückwirkend anzuwendendem IAS 12 nicht angepasst worden.

Die Änderungen des IAS 19 führten zu einer Umgliederung der versicherungsmathematischen Verluste aus den Verwaltungsaufwendungen im Konzern-Periodenergebnis in das übrige Ergebnis der Konzern-Gesamtergebnisrechnung. Auswirkungen auf die Konzernbilanz und das Konzerneigenkapital ergaben sich nicht.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

20 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2013 EDV-Software	2012 EDV-Software
Anschaffungskosten Stand 01.01.	279	1.928
Zugänge	5	12
Abgänge	0	-1.661
Stand 31.12.	284	279
Wertminderungen Stand 01.01.	231	1.850
Zugänge	41	42
Abgänge	0	-1.661
Stand 31.12.	272	231
Buchwert 31.12.	12	48
Buchwert 01.01.	48	78

21 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2013 mangels Vorliegen von Preisen eines aktiven Marktes auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. Für ein bebautes Grundstück erfolgte die Bewertung abweichend davon unter Heranziehung eines aktuellen Kaufpreisangebotes.

Entwicklung der Investment Properties	2013	2012
Stand 01.01.	326.805	322.181
Zugänge	3.508	1.355
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	2.567	3.269
Abgänge aus dem Verkauf	-9.754	0
Stand 31.12.	323.126	326.805

Die übrigen Zugänge betreffen vor allem nachträgliche Anschaffungskosten aus im Berichtsjahr getätigten Investitionen.

Bei zwei (im Vorjahr: eine) Immobilien wurde der Fair Value um insgesamt T€ 1.485 (Vorjahr: T€ 1.218) gemäß IAS 40.50 (d) erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung zur Instandhaltung, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde, zu vermeiden.

Aus der Veräußerung eines mit einem Geschäftshaus bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main, Zeil, sowie einer un bebauten Grundstücksteilfläche in Böblingen wurden im Geschäftsjahr 2013 Erträge in Höhe von € 1,3 Mio. erzielt, die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties“ ausgewiesen werden.

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten:

in T€	2013	2012
1. Jahr	21.192	22.145
2. - 5. Jahr	51.885	52.604
ab 6. Jahr	25.644	22.467
Gesamt	98.721	97.216

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2013 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2013	2012
Mieterlöse	28.642	28.721
zurechenbare Kosten	8.376	7.736

Unter den zurechenbaren Aufwendungen sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten enthalten.

Die Veräußerbarkeit von Immobilien ist abhängig von in den Kreditverträgen erfassten Financial Covenants bzw., soweit diese nicht erfüllt werden, von der Zustimmung der Kreditgeber.

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde grundsätzlich die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards.

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotential einer Liegenschaft auf der Basis zukünftig freiwerdender Cashflows. Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn oder in Einzelfällen mehr Jahren.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die unterstellten Leerstandskosten und das Mietausfallwagnis abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Effective Gross Revenues) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Operating Expenses) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) darstellt. Die laufenden Betriebsauszahlungen sind Auszahlungen, die während der

Nutzung und durch Instandhaltung anfallen. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltung, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein. Vom Net Operating Income werden konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen abgezogen, so dass sich im Ergebnis ein Cashflow vor Kapitaldienst und Steuern als Diskontierungsgrundlage ergibt.

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) überführt, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Die Summe der abgezinnten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass in der Regel ein potenzieller Erwerber zur Reduzierung von Transaktionskosten den wesentlichen Teil der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaften (sogenannter Share Deal) und nicht direkt die Immobilien erwerben würde, so dass die Entstehung von Grunderwerbsteuer vermieden werden könnte. Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaften fielen in diesen Fällen außerdem grundsätzlich keine oder nur geringe Notarkosten an. Für einige Immobilien wurde der Erwerb der Immobilie (Asset Deal) unterstellt und die entsprechenden Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer und Notargebühren) berücksichtigt.

Die wesentlichen Bewertungsfaktoren und –ergebnisse stellen sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

Wesentliche Bewertungsfaktoren	
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	durchschnittlich 4,15 € pro m ² p.a.
Verwaltungskosten	durchschnittlich 0,97 € pro m ² p.a.
Inflation	1,7 % p.a.
Diskontierungssatz	durchschnittlich 6,7 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 7,1 % p.a.
Wesentliche Bewertungsergebnisse	
Ist-Mieten Multiplikator	13,6fach
Fair Value in € pro m ²	838 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

Wesentliche den Immobilienwert beeinflussende Bewertungsfaktoren sind Miethöhe, Instandhaltungskosten, Endverkaufswerte (Exit Wert) sowie Diskontierungszinssätze.

Auswirkungen aus der Veränderung einzelner dieser Bewertungsfaktoren auf die Fair Values sind isoliert voneinander in den nachfolgenden Sensitivitätsanalysen dargestellt. Wechselwirkungen aufgrund von Veränderungen eines Bewertungsfaktors auf andere Bewertungsfaktoren sind möglich, jedoch nicht quantifizierbar.

Änderung Miethöhe	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,4	-1,7	1,7	3,5
in %	-1,1	-0,5	0,5	1,1

**Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.*

Zusätzlich ist dabei zu beachten, dass bei Gewerbemietverträgen die Erhöhung der Mieten innerhalb der Vertragslaufzeit individuell in dem jeweiligen Mietvertrag geregelt ist (Staffel- oder Indexmieten).

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)	-10,0%	-5,0%	+5,0%	+10,0%
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	2,5	1,3	-1,4	-2,8
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,9

**Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.*

Änderung Diskontierungszinssatz	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	52,7	25,1	-22,8	-43,6
in %	16,3	7,8	-7,1	-13,5

*Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

Änderung Exit Wert	-10,0%	-5,0%	+5,0%	+10,0%
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-17,0	-8,9	9,4	18,7
in %	-5,3	-2,8	2,9	5,8

*Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

22 ÜBRIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

Unter dem übrigen Sachanlagevermögen wird die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen:

Übriges Sachanlagevermögen	2013	2012
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
in T€		
Anschaffungskosten Stand 01.01.	766	751
Zugänge	52	15
Abgänge	-56	0
Stand 31.12.	762	766
Wertminderungen Stand 01.01.	628	556
Zugänge	62	72
Abgänge	-45	0
Stand 31.12.	645	628
Buchwert 31.12.	117	138
Buchwert 01.01.	138	195

23 FINANZANLAGEVERMÖGEN

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen:

- ein (Vorjahr: ein) verbundenes und ein (Vorjahr: zwei) assoziiertes Unternehmen, die mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen wurden sowie
- drei (Vorjahr: vier) sonstige Beteiligungen.

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2013	2012
Stand 01.01.	2.627	2.664
Zugänge	60	120
Abgänge	-45	0
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	320	-157
Stand 31.12.	2.962	2.627

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2013 basieren

- auf Basis eines nach der Multiplikatormethode ermittelten Marktwertes einer in den Beteiligungen bilanzierten Immobilie,
- sowie auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für eine weitere Beteiligung.

Wir verweisen auf Tz. 47.

Auf die Anwendung der Equity-Methode wird verzichtet, da kein maßgeblicher Einfluss vorliegt. Des Weiteren wird auf die Anteilsbesitzliste unter Tz. 56 verwiesen.

24 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	848	772
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	897	1.077
davon Mietforderungen	897	1.077
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.070	5.826
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	3.137	3.210

In den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten sind zum 31. Dezember 2013 darüber hinaus mit T€ 314 (Vorjahr: T€ 1.763) Bankguthaben enthalten, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

Die fälligen Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen werden nachfolgend gegenübergestellt:

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2013			
Fällige Forderungen	897	1.879	982
Fälligkeit < 30 Tage	329	375	46
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	48	90	42
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	11	54	43
Fälligkeit > 90 Tage	509	1.360	851
2012			
Fällige Forderungen	1.077	1.588	511
Fälligkeit < 30 Tage	266	266	0
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	41	79	38
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	85	122	37
Fälligkeit > 90 Tage	685	1.121	436

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist nachstehend dargestellt:

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2013	2012
T€		
Stand 01.01.	511	631
Inanspruchnahme	-49	-164
Auflösung	-99	-216
Zuführung	619	260
Stand 31.12.	982	511

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2013 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.054 (Vorjahr: T€ 5.181) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 3.607 (Vorjahr: T€ 3.768) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 351 (Vorjahr: T€ 377) aus Mietkautionen und zu T€ 1.096 (Vorjahr: T€ 1.036) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonto entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 47 dargestellt.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind als Sicherheiten für Schulden bzw. Eventualschulden abgetreten.

In den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Forderungen in Höhe von T€ 3.137 (Vorjahr: T€ 3.210) gegen das nahestehende Unternehmen Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, ausgewiesen, die aus dem vertraglichen Anspruch der Deutsche Real Estate AG auf Erstattung möglicher Grunderwerbsteuerzahlungen resultieren und nicht besichert sind.

25 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER-ANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 36 (Vorjahr: T€ 401) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen.

26 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und -äquivalente in T€	31.12.2013	31.12.2012
	2.755	2.716

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 314 (Vorjahr: T€ 1.763) werden zum 31. Dezember 2013 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

27 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2013 und 2012 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2013 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens 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 T€ 10.000 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel.

Die **Kapitalrücklage** in Höhe von T€ 6.344 beinhaltet mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. Im Geschäftsjahr 2013 wurden darüber hinaus weitere Zahlungen der Summit-Gruppe in Höhe von T€ 383 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zur Entwicklung der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** und der **Gewinnrücklagen** wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. In der Gesamtergebnisrechnung sowie in den Gewinnrücklagen werden aufgrund der Änderung des IAS 19 die versicherungsmathematischen Verluste bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen unter Tz. 19.

Die Veränderungen der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** sind wie folgt zu erklären:

Veränderungen in T€	2013	2012
Stand 01.01	-16.863	-19.593
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	206	-5.214
Steuern auf Änderungen der Periode	13	817
Ergebniswirksame Reklassifizierung	9.464	8.653
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-1.498	-1.369
	8.185	2.887
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Änderungen in der Periode	320	-157
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-30	0
	290	-157
Reklassifizierbare Gewinne	8.475	2.730
Stand 31.12	-8.388	-16.863

Aus den nicht reklassifizierbaren sowie den reklassifizierbaren Ergebnissen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene übrige Ergebnis:

Veränderungen in T€	2013	2012
Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	-30	-100
Steuern	4	16
Nicht reklassifizierbare Verluste	-26	-84
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	206	-5.214
Steuern auf Änderungen der Periode	13	817
Ergebniswirksame Reklassifizierung	9.464	8.653
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-1.498	-1.369
	8.185	2.887
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Änderungen in der Periode	320	-157
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-30	0
	290	-157
Reklassifizierbare Gewinne	8.475	2.730
Übriges Ergebnis	8.449	2.646

Zum 31. Dezember 2013 werden in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals mit T€ -8.703 (Vorjahr: T€ -18.373) die Wertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente, mit T€ 996 (Vorjahr: T€ 2.481) latente Steuern auf die derivativen Finanzinstrumente sowie mit T€ -681 (Vorjahr: T€ -971) die Wertveränderungen bei den als Available-for-Sale klassifizierten Beteiligungen ausgewiesen.

28 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	194.781	261.766
davon:		
- The Royal Bank of Scotland	151.850	216.628
- Deutsche Pfandbriefbank AG	0	24.461
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	23.230	0
- Hamburger Sparkasse AG	16.685	17.126
- Übrige	3.016	3.551
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	72.761	17.131
	267.542	278.897

Die Restlaufzeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden sowie die erwarteten Zinszahlungen stellen sich stichtagsbedingt wie folgt dar:

in T€	31.12.2013		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	2.305	2.574	14.836
1 - 2 Jahre	3.016	2.424	11.191
2 - 3 Jahre	3.791	15.152	9.872
3 - 4 Jahre	198.602	27	9.860
4 - 5 Jahre	21.991	28	862
über 5 Jahre	14.525	157	342

in T€	31.12.2012		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	3.111	1.410	14.354
1 - 2 Jahre	213.837	28.573	11.277
2 - 3 Jahre	460	2.424	1.150
3 - 4 Jahre	460	12.524	728
4 - 5 Jahre	459	27	603
über 5 Jahre	14.858	185	1.161
Buchwert Gesamt	233.185	45.143	569

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2013.

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird diese Zahlung auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem die Gesellschaft die Zahlung leisten muss. Darüber hinaus wurde eine Tilgung von Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Auslaufens einer Zinsbindungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2012 bzw. 31. Dezember 2013 fixierten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Besicherung von Finanzschulden		
in T€	2013	2012
Investment Properties	323.126	324.839
Bankkonten	282	1.489
GmbH & GmbH & Co. KG-Anteile	13.320	14.649
Mietforderungen	897	1.077
Patronatserklärung der Muttergesellschaft	206.829	217.216

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2013 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit Kreditinstituten ist es den Tochtergesellschaften teilweise nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist eine ausreichende Liquidität auf vordefinierten Bankkonten, die erst nach Kapitaldienst und anderen vertraglichen Verpflichtungen aufgebaut werden darf.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 47 dargestellt.

29 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	2013		2012	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungskontrakte	213.223 23.461	-8.856 46	216.262 -	-17.702 -

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die Gesellschaft unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Sicherungsgeschäfte mit den finanzierenden Banken abgeschlossen wurden.

Zum 31. Dezember 2013 sind Marktwerte (saldiert) nach Abzug latenter Steuern von T€ -7.707 (Vorjahr: T€ -15.892) in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals abgegrenzt.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€	31.12.2013	31.12.2012
0 bis 1 Jahr	72.804	3.038
1 bis 2 Jahre	14.029	213.224
2 bis 3 Jahre	14.270	0
3 bis 4 Jahre	114.000	0
4 bis 5 Jahre	21.581	0
über 5 Jahre	0	0
Summe	236.684	216.262

Für weitere Angaben zu den genutzten derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf Tz. 47.

30 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2013	(angepasst) 31.12.2012
Verlustvorträge	4.560	4.025
Derivative Finanzinstrumente	1.367	2.745
Immobilien	1.344	1.336
Immaterielle Vermögensgegenstände	658	758
Rückstellungen	698	708
Pensionsrückstellungen	45	45
Aktive latente Steuern	8.672	9.617

Passive latente Steuern in T€	31.12.2013	(angepasst) 31.12.2012
Immobilien	12.585	11.305
Schulden (kurz-/langfristig)	177	223
Passive latente Steuern	12.762	11.528

Nach Aufrechnung		
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	691	857
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	4.781	2.768

Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist, wobei mindestens ein Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern erfolgt. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge, Immobilien und Pensionsrückstellungen haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen von T€ 1.749 (Vorjahr: T€ 1.938) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

Die passiven latenten Steuern auf Immobilien und Finanzschulden haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Latente Steuern werden auf Ebene des Steuersubjekts erfasst und bewertet. Bei einem konzerninternen Dienstleister wird ein Überhang an aktiven latenten Steuern erfasst, da die Gesellschaft hauptsächlich konzernintern tätig ist und insoweit die Möglichkeit des IAS 12.36 besteht.

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 1.367 (Vorjahr: T€ 2.745) und passive latente Steuern von T€ 7 (Vorjahr: T€ 0) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Gewerbesteuern verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 19.

31 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2013	Umgliederung	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
Grunderwerbsteuer	4.231	79	92	36	0	4.182
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.875	0	15	0	2.151	4.011
Finanzierungsaufwendungen	200	0	0	200	0	0
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	258	0	238	5	214	229
Gewährleistungen	448	0	0	448	0	0
Ausstehende Rechnungen	481	0	459	14	601	609
Objektspezifische Rückstellungen	321	0	134	56	47	178
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	103	0	74	29	101	101
Übrige Rückstellungen	2.323	0	94	1.551	91	769
Summe	10.240	79	1.106	2.339	3.205	10.079

in T€	Stand 01.01.2012	Abgang Endkonsolidierung	Inanspruchnahme	Auflösung	Aufzinsung	Zuführung	Stand 31.12.2012
Grunderwerbsteuer	4.280	0	32	17	0	0	4.231
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.774	0	31	10	102	40	1.875
Finanzierungsaufwendungen	200	0	0	0	0	0	200
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	320	0	279	24	0	241	258
Gewährleistungen	448	0	0	0	0	0	448
Ausstehende Rechnungen	211	0	196	11	0	477	481
Objektspezifische Rückstellungen	919	0	674	75	0	151	321
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	115	0	93	21	0	102	103
Übrige Rückstellungen	2.225	500	129	562	0	289	2.323
Summe	10.492	500	1.434	720	102	1.300	10.240

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

32 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2013 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten berücksichtigt.

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Barwert Pensionsverpflichtung
31.12.2012	802
31.12.2013	807

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2013	31.12.2012
Abzinsungssatz	3,10	3,20
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	2,0	2,0
Inflation	2,0	2,0
Pensionsalter (in Jahren)	63	63

Als Rechnungsgrundlagen wurden jeweils die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2013 und 2012 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	2013	2012
Pensionsrückstellungen am 01.01.	802	718
Zuführung Rückstellungen	30	100
Aufzinsung Rückstellungen	23	32
Rentenzahlungen	-48	-48
Pensionsrückstellungen am 31.12.	807	802

Von den Pensionsrückstellungen sind T€ 48 (Vorjahr: T€ 48) kurzfristig.

In der Gesamtergebnisrechnung sind folgende Posten im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen berücksichtigt:

in T€	2013	2012
Versicherungsmathematische Verluste	30	100
Zinsaufwand	23	32

Der Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis, die versicherungsmathematischen Verluste als Bestandteil des übrigen Ergebnisses direkt im Eigenkapital unter den Gewinnrücklagen ausgewiesen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz. 19.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkungen bei einer Änderung des Rechnungszinses:

Änderung Rechnungszins	-1,0 %	1,0 %
Veränderung		
Pensionsrückstellung in T€	90	-77
Zinsaufwand in T€	-6	5

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2013 T€ 48 (Vorjahr: T€ 48).

33 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	748	643
Übrige langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	403	428
Sonstige Darlehen	562	616
Gesamt	965	1.044
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	356	294
Sicherheitseinbehalte	286	286
Vorausbezahlte Mieten	240	246
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	196	231
Überzahlungen	0	200
Sonstige	336	509
Gesamt	1.414	1.766

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

34 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2013 auf T€ 28.642 (Vorjahr: T€ 28.721) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.786 (Vorjahr: T€ 22.950) und Mietnebenkosten mit T€ 5.856 (Vorjahr: T€ 5.771).

35 ERTRÄGE AUS REALISIERTEN MARKT- WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

Unter dieser Position werden im Geschäftsjahr 2013 realisierte Marktwertänderungen aus den Verkäufen eines bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main, Zeil, sowie einer unbebauten Grundstücksteilfläche in Böblingen ausgewiesen.

36 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2013	2012
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	1.002	926
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.339	720
Erträge aus gewonnenen Gerichtsprozessen	0	290
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	99	216
Erträge aus Versicherungsschädigungen	103	165
Erträge aus der Endkonsolidierung	0	115
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1	109
Übrige Erträge	342	252
Gesamt	3.886	2.793

37 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUN- GEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 12.772 (Vorjahr: T€ 4.525).

38 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2013	2012
Heizkosten (Brennstoffe)	1.919	1.558
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.204	1.320
Grundsteuer	1.023	1.076
Stromkosten	1.116	1.003
Instandhaltung	975	808
Wasser/Abwasser/Kanal	492	568
Vermietungskosten (Maklerkosten)	189	288
Gebäudeversicherungen	288	269
Sonstige	1.170	846
Gesamt	8.376	7.736

39 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2013	(angepasst) 2012
Personalaufwand	2.238	2.358
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	716	689
Büro und Kommunikation	153	209
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	103	103
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	128	79
Reisekosten	85	76
Übrige Verwaltungskosten	319	379
Gesamt	3.742	3.893

40 PERSONALAUFWAND

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gesamtergebnisrechnung sind die Personalaufwendungen enthalten. Alle im Konzern tätigen Mitarbeiter mit Ausnahme des Vorstands sind bei der DRESTATE Services GmbH angestellt und erbrachten während des gesamten Berichtsjahres Stabs- und Serviceleistungen für die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

in T€	2013	(angepasst) 2012
Löhne und Gehälter	1.893	2.036
Sozialabgaben	345	322
Gesamt	2.238	2.358

41 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2013	2012
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	708	425
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	103	114
Nicht abziehbare Vorsteuern	64	59
Zuführung zu Rückstellungen für übrige Risiken	0	289
Übrige Aufwendungen	118	130
Gesamt	993	1.017

42 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 10.205 (Vorjahr: T€ 1.256). Wir verweisen auf die unter Tz. 21 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

43 FINANZERGEBNIS

in T€	2013	2012
Laufende Beteiligungserträge	305	238
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102	82
Finanzerträge	407	320
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.825	16.086
Finanzaufwendungen	18.825	16.086
Finanzergebnis	-18.418	-15.766

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Darlehen von Kreditinstituten aus der Finanzierung der Investment Properties. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf erhöhte Zinsaufwendungen sowie Einmaleffekte aus der Refinanzierung von Darlehen zurückzuführen. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 47.

44 ERTRAGSTEUERN

in T€	2013	(angepasst) 2012
Laufender Ertragsteueraufwand	-7	-7
Periodenfremder Ertragsteueraufwand/-ertrag (saldiert)	0	1.024
Tatsächliche Ertragsteuern	-7	1.017
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	-608	-1.011
Steuereraufwand(-ertrag)	-615	6

Hinsichtlich der Auswirkungen der Änderung des IAS 12 verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz.19.

Zur Überleitung des theoretischen Steuerertrags auf Basis eines Konzernsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr: 15,825 %) auf den tatsächlichen laufenden Steueraufwand dient die folgende Übersicht:

in T€	2013	(angepasst) 2012
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	4.842	6.371
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-766	-1.008
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-107	674
Berücksichtigung Gewerbesteuern	286	-749
Periodenfremdes Steuerergebnis	0	1.024
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	-6	85
Sonstige	-22	-20
Effektive Ertragsteuern	-615	6
Effektiver Steuersatz	-12,7 %	0 %

45 ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der Deutsche Real Estate AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Geschäftsjahres.

	2013	(angepasst) 2012
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	4.212	6.360
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,20	0,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,20	0,31

Zum Bilanzstichtag 2013 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2013 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die interne Berichterstattung sowie die Überprüfung von Betriebsergebnissen erfolgt hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene (management approach). Eine Segmentberichterstattung entfällt damit.

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 28.642 (Vorjahr: T€ 28.721) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

46 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

Das Konzernergebnis, die Bilanzsumme und das Konzerneigenkapital sind aufgrund der Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Bilanzierungsgrundsätze wesentlich von Schätzungen abhängig. Es besteht ein maßgeblicher Einfluss von Schätzungen auf den Konzernabschluss.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend aktualisiert und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen

Umständen vernünftig erscheinen. Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund bestimmter Entwicklungen im nächsten Geschäftsjahr, die von den Annahmen abweichen, wesentliche Anpassungen der Buchwerte der Vermögenswerte bzw. der Schulden ergeben können.

Der Vorstand trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten vollumfänglich entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erläutert.

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 21.

Der Vorstand geht davon aus, dass die ermittelten Nettokapitalwerte den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen und dass künftige Schwankungen dieser Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungszinssätze.

Rückstellungen

Rückstellungen unterscheiden sich von anderen Verbindlichkeiten in Bezug auf Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der künftig erforderlichen Ausgaben. Eine Rückstellung ist dann anzusetzen, wenn dem Unternehmen aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlich oder faktisch) erwächst, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist (vgl. IAS 37.14).

Auf Grund unterschiedlicher wirtschaftlicher und rechtlicher Beurteilungen und der Schwierigkeiten der Festlegung einer Eintrittswahrscheinlichkeit (more likely than

not) bestehen erhebliche Ansatz- und Bewertungsspielräume.

Bei Pensionsrückstellungen ist anzumerken, dass in Abhängigkeit von den jeweils zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen eine Bandbreite hinsichtlich der Bewertung existiert. Diese Annahmen sind von den individuellen Einschätzungen des Vorstands abhängig.

Derivative Finanzinstrumente

Die Beurteilung derivativer Finanzinstrumente erfolgt auf Basis erwarteter Zinsentwicklungen sowie daraus resultierender Zahlungsströme, die mittels geeigneter Zinssätze diskontiert werden.

Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen klassifiziert werden

Der Vorstand hat im Konzernabschluss Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die für die Bewertung maßgeblichen Schätzgrößen beziehen sich auf erwartete künftige Zahlungsströme aus Kapitalüberschüssen.

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen orientiert sich der Vorstand der Gesellschaft am Grundsatz der Einzelbewertung. Die Schätzungen im Hinblick auf den erforderlichen Einzelwertberichtigungsbedarf sind zum Teil subjektive Einschätzungen im Hinblick auf die Bonität der Kunden. Diese unterliegen daher einer inhärenten Beurteilungsunsicherheit.

Objektivität von Schätzungen

Schätzungen spiegeln grundsätzlich die Erwartungen des Vorstandes wider. Um eine möglichst objektive Darstellung im Konzernabschluss zu gewährleisten, bedient sich der Vorstand renommierter Sachverständiger. Sachverständige werden im Bereich der Immobilienbewertung, der Bewer-

tung von Pensionsrückstellungen sowie bei der Bewertung derivativer Finanzinstrumente hinzugezogen.

Beurteilungen bei der Bilanzierung

Der Vorstand hat bei der Aufstellung des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung bestimmter Sachverhalte zu treffen. Die für die Deutsche Real Estate AG relevanten Beurteilungsspielräume sind:

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorie „Darlehen und Forderungen“, „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)“, „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“ und „Sicherungsinstrumente“.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

47 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND SONSTIGE ANGABEN

Zusätzlich zu den hier gemachten Angaben verweisen wir auf die Angaben im Konzernlagebericht (Chancen- und Risikobericht).

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Die eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dienen

ausschließlich der Absicherung bestehender Risiken und werden nicht zu Spekulationszwecken gehalten.

Marktrisiko

Der Konzern verfügt über ein Property Management, das die laufenden Marktentwicklungen an den jeweiligen Standorten der Investment Properties intensiv überwacht, um auf wesentliche Trendänderungen im Immobilienmarkt ggf. frühzeitig reagieren zu können. Im Rahmen einer aktiven Bestandspflege werden schwerpunktmäßig vorhandene Leerstände reduziert und Mieterstrukturen soweit wie möglich optimiert, um die Wertstabilität der Immobilien langfristig zu sichern.

Ausfallrisiko

Je nach Objektart und Marktsituation werden im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements zumeist langfristige Mietverträge (bis zu 15 Jahren) oder im Einzelfall bewusst nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leer stehender Flächen erfolgt strategisch durch die jeweiligen Dienstleister vor Ort und in Abstimmung mit dem Vorstand. Ziel bleibt stets ein langfristiger Wertzuwachs und nicht nur kurzfristige Deckungsbeiträge.

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrolle begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt.

Grundsätzlich ist das Ausfallrisiko im Vergleich zu anderen Branchen gering. Trotzdem werden bei Vertragsabschluss Sicherheiten in Form von Mietkautionen und privaten Bürgschaften verlangt. Der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Sicherheiten entspricht bei Mietkautionen dem Buchwert.

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 24 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 49 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

In den Kreditverträgen hat sich der Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Financial Covenants, unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften verpflichtet. Das Controlling des Konzerns ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet, um eine etwaige Kündigung der Kreditverträge zu vermeiden.

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2013 keine Kreditlinien zur Verfügung.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Die Deutsche Real Estate AG ist durch ihre Finanzschulden einem erhöhten Zinsrisiko ausgesetzt, so dass sich Zinsänderungen zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen und zum anderen auf die Marktwerte von Finanzinstrumenten auswirken können.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik, wie die folgenden Übersichten verdeutlichen:

Finanzschulden 2013 in T€	festver- zinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	21.033	246.509	267.542
davon durch Zins- sicherungsgeschäft abgesichert	/.	229.824	229.824
davon nicht durch Zinssicherungsges- chäft abgesichert	21.033	16.685	37.718

Finanzschulden 2012 in T€	festver- zinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	45.143	233.754	278.897
davon durch Zins- sicherungsgeschäft abgesichert	/.	216.628	216.628
davon nicht durch Zinssicherungsges- chäft abgesichert	45.143	17.126	62.269

Zinssicherungsinstrumente	2013 T€	2012 T€
Swaps	229.824	216.628

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2013 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 6.093 (Vorjahr: T€ 3.355) bzw. T€ -4.061 (Vorjahr: T€ -480) verändert.

Die Auswirkungen des geänderten Zinsniveaus auf das Finanzergebnis werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

Finanzergebnis in T€	2013	2012
Zinsniveau +1 %	-171	- 43
Zinsniveau - 1 %	171	43

Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten **Finanzinstrumenten** im Sinne der Kategorien des IAS 39 zusammen. Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird der Fair Value zu Vergleichsinformationen gegenübergestellt.

2013 in T€	Bewertungskate- gorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2013	davon finanzielle Vermögens- werte und Schul- den	Fortgeführte An- schaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.962	2.962	160	2.802	2.962
Derivative Finanzinstrumente	-	46	46	-	46	46
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	848	559	559	-	559
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	897	897	897	-	897
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.070	3.982	3.982	-	3.982
Zahlungsmittel und – äquivalente	-	2.755	2.755	2.755	-	2.755
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	260.385	260.385	260.385	-	253.672*
Derivative Finanzinstrumente	-	8.856	8.856	-	8.856	8.856
Übrige langfristige Schulden	FLAC	965	563	563	-	563
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	7.157	7.157	7.157	-	*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	748	748	748	-	748
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.414	818	818	-	818

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

* Fair Value erfasst sowohl die lang- als
auch die kurzfristigen Finanzschulden

2012 in T€	Bewertungskate- gorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2012	davon finanzielle Vermögens- werte und Schul- den	Fortgeführte An- schaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.627	2.627	515	2.112	2.627
übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	772	644	644	-	644
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.077	1.077	1.077	-	1.077
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	5.826	5.726	5.726	-	5.726
Zahlungsmittel und – äquivalente	-	2.716	2.716	2.716	-	2.716
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	273.808	273.808	273.808	-	265.027*
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	17.702	17.702	-	17.702	17.702
Übrige langfristige Schulden	FLAC	1.044	616	616	-	616
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	5.089	5.089	5.089	-	*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	643	643	643	-	643
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.766	1.226	1.226	-	1.226

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

** Fair Value erfasst sowohl die lang- als auch die kurzfristigen Finanzschulden*

Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten umfassen neben vertraglichen SWAP-

Ausgleichszahlungen insbesondere Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von bzw. Zuführung zu Wertberichtigungen sowie laufende Erträge aus Beteiligungen.

2013 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	9.845	-	-
AFS (Beteiligungen)	305	-	-	-
Forderungen und Kredite	99	708	102	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	1	-	-	8.955
2012 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	7	8.653	-	-
AFS (Beteiligungen)	238	-	-	-
Forderungen und Kredite	216	425	75	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	109	-	-	7.239

Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

Entsprechend der Regelungen in IFRS 13 stellt der Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. wenn es diesen nicht gibt am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf des Vermögenswertes erzielt werden könnte bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der Fair Value soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Fair Value-Hierarchie des IFRS 13 unterscheidet dabei in Abhängigkeit von der Marktnähe der in die Bewertungsverfahren eingehenden Faktoren die folgenden drei absteigenden Stufen:

Stufe 1: Notierte nicht angepasste Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zurückgreifen kann.

Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die unter Stufe 1 aufgeführten Preise, die sich aber direkt als Preis oder von Preisen ableiten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf Preisen auf beobachtbaren Märkten beruhen, wie beispielsweise die Ermittlung des Wertes durch Diskontierung von Zahlungsströmen.

Sofern mehrere Bewertungsparameter für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Bewertungsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

**Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden
zur Ermittlung der Fair Values**

2013 in T€

Vermögenswerte	31.12.2013	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	323.126	0	33.150	289.976
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.802	0	720	2.082
Derivate	46	0	46	0
Schulden				
Derivate	8.856	0	8.856	0

2012 in T€

Vermögenswerte	31.12.2012	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	326.805	0	0	326.805
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.112	30	0	2.082
Schulden				
Derivate	17.702	0	17.702	0

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties grundsätzlich unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 21 erläutert. Für ein bebautes Grundstück erfolgte die Bewertung davon abweichend erstmals unter Heranziehung eines aktuellen Kaufpreisangebotes mit T€ 33.150 (Vorjahr: T€ 28.033). Darüber hinaus ist unter Tz. 21 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 2.567 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Ermittlung der Fair Values der zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen erfolgte die Bewertung bei einer Beteiligung auf Stufe 2 mittels der Multiplikatormethode auf Basis der Jahresnettokaltmiete. Eine weitere Beteiligung wurde wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 11,00 % (Vorjahr: 11,00 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 290 werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im übrigen Ergebnis gezeigt.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der auf Stufe drei bewerteten Finanzbeteiligung:

in T€	Entwicklung der Fair Values von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden	
	2013	2012
01.01.	2.082	2.311
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	0	229
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	0	229
31.12.	2.082	2.082
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern-Periodenergebnis)	231	231

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte werden durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Sie stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Stufe 2 dar. Die Wertänderungen der Fair Values nach Steuern in Höhe von T€ 8.185 werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im übrigen Ergebnis ausgewiesen.

Darüber hinaus werden keine Vermögenswerte oder Schulden mit dem Fair Value bewertet.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und -äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten. Der im Anhang angegebene Fair Value der Finanzschulden wurde auf Basis marktnaher Transaktionen approximiert.

48 KAPITALSTEUERUNG

Das auf Ebene des Konzerns der Deutsche Real Estate AG für die Zwecke der Kapitalsteuerung verwendete Eigenkapital entspricht grundsätzlich dem bilanziellen Eigenkapital des Konzernabschlusses. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung (Kapitaldienstfähigkeit) auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 bestanden die Finanzierungen der Objektgesellschaften des Konzerns bei Kreditinstituten hauptsächlich mit der The Royal Bank of Scotland plc, London, der Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, und der DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg. Das über die drei Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 192 Mio. beträgt 57 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit.

Das Konzernmutterunternehmen, die Deutsche Real Estate AG, ist auf Grundlage der Finanzierungsverträge verpflichtet, eine ausreichende finanzielle Ausstattung ihrer Tochtergesellschaften zu gewährleisten. Den Tochterunternehmen ist es in Folge dessen unter anderem nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist

beispielsweise eine ausreichende Liquidität auf vordefinierten Bankkonten, die erst nach Bedienung des Kapitaldienstes und Erfüllung anderer vertraglicher Verpflichtungen aufgebaut werden darf.

Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich neben dem Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit (ICR) unter anderem auf die sogenannte Loan-to-Value-Ratio (LTV) und die Tilgung der Darlehen (Amortisation). Insofern ist die Überwachung der Kapitalstruktur neben der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein weiteres wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung. Das Konzerncontrolling überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Vorstand. Die Kreditverträge enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z. B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags. Die mögliche Hinterlegung von zusätzlichen Sicherheiten erfolgt durch Vorhalten entsprechender Barreserven.

49 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2013 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	12	16
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	5	16
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	17	32
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	145	175
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	36	33
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	181	208
Gesamt	198	240

Der Konzern hatte sich auch bereits im Geschäftsjahr 2006 refinanziert. Folge der damaligen Refinanzierung waren Vorfälligkeitsentschädigungen, die unter bestimmten Voraussetzungen entstehen, jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht eingetreten sind. Die Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen kann zu einer maximalen Belastung von T€ 7.926 führen. Diese ursprünglich gegenüber einer Bank abgegebene Verpflichtung hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH im Rahmen der Aktienübernahme in 2007 erworben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz. 51.

Der etwaige Bruch von Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

Eventualforderungen sind im Deutsche Real Estate AG Konzern von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen in noch nicht weiterberechneten Betriebskosten begründet. Der Nennbetrag offener Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen sind in Tz. 24 erläutert. Auf eine darüber hinausgehende Bewertung von Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten wird daher verzichtet.

50 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Konzern der Deutsche Real Estate AG durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Konzern-Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen der Bilanzposten, denen betriebliche Ein- und Auszahlungen gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Die erhaltenen und gezahlten Zinsen werden unverändert zum Vorjahr im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr 2013 erfolgte Refinanzierung des größten Immobilienportfolios war nicht zahlungswirksam und ist folglich nicht Bestandteil des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Ausgaben in Höhe von T€ 2.151, die zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam geworden sind, wurden in der Kapitalflussrechnung nicht berücksichtigt.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden im Berichtsjahr Bankguthaben in Höhe von T€ 314 (Vorjahr: T€ 1.763) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Daneben bestehen auf Grundlage der Darlehensverträge mit The Royal Bank of Scotland plc, der DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und der Hamburger Sparkasse AG Verfügungsbeschränkungen bei den Mieteingangskonten der Tochtergesellschaften, die zum 31. Dezember 2013 mit T€ 625 (Vorjahr: T€ 592) valuierten und insbesondere der Sicherheitenhinterlegung dienen.

Somit umfasst der Finanzmittelfonds Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 2.130 (Vorjahr: T€ 2.124), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

51 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft nahestehende Unternehmen oder Personen sind gemäß IAS 24 :

- Die Konzerngesellschaft der Mehrheitsaktionärin Summit Real Estate Holdings Ltd. sowie alle von dieser Gesellschaft beherrschten Unternehmen und alle mit dieser verbundenen und assoziierten Unternehmen (Summit-Gruppe)
- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte sowie deren nahe Familienangehörige bei der Deutsche Real Estate AG und deren Mutterunternehmen.

Transaktionen mit der Summit Gruppe in T€	2013	2012
Erträge und Dienstleistungen	1.002	926
Zinsaufwand	3.134	717
Forderungen	3.141	3.219
Verbindlichkeiten	73.157	17.661
Sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital	455	0

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, ein an die DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG gewährtes Darlehen in Höhe von € 4,1 Mio. zum Valutastand 31. Juli 2007 erworben. Dieses Darlehen mit einem Zinssatz von 1 % p.a. hat eine Laufzeit bis 31. März 2016. Die Zinsen sind endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit hat zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 eine Höhe von € 4,3 Mio.

Darüber hinaus hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, ein der Deutsche Real Estate AG gewährtes Darlehen in Höhe von T€ 450 mit Wirkung zum 1. August 2007 und einer Endfälligkeit zum 31. März 2016 erworben. Das Darlehen wird mit 1 % p.a. verzinst, die Zinsen sind endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit valutiert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 mit T€ 473.

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, von der W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, die Junior Loans in Höhe von € 45 Mio. erworben. Zum 31. Dezember 2013 valutieren die Junior Loans mit € 12,9 Mio. Mit Datum 2. April 2013 wurde vereinbart, die Zahlung von Zinsen bis 31. Dezember 2014 zinslos zu stunden und den Beginn der Tilgung um ein Jahr nach hinten auf den 31. März 2015 zu verschieben. Zum 31. Dezember 2013 waren T€ 671 an Zinsen gestundet. Der Zinssatz beläuft sich auf 5,2 % p.a. und die Darlehen haben eine Laufzeit bis 31. März 2016.

Mit Übernahme der Junior Loans hat die Summit Finance Ltd., Guernsey, die ursprünglich gegebenen zweitrangigen Sicherheiten (Grundpfandrechte) übernommen.

Im Rahmen der am 22. Februar 2013 abgeschlossenen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate AG wurde ein Darlehensvolumen von € 56 Mio. von der Gallia Invest S.a.r.l., Luxemburg, übernommen. Die nachrangig zu bedienenden Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017. Bis zum 14. Oktober

2014 werden diese mit 9,3 % verzinst, ab dem 15. Oktober 2014 erfolgt die Verzinsung mit 5,0 % zzgl. des 3-Monats-Euribors. Der bis zum 14. Oktober 2014 zu zahlende höhere Zins entfällt teilweise auf die Zahlung des im Oktober auslaufenden SWAPs, der insoweit nicht an Gallia Invest S.a.r.l., Luxemburg, sondern an die den SWAP verwaltende Bank zu zahlen ist. Im Geschäftsjahr 2013 sind Zinsen von € 2,4 Mio. angefallen. Es wurden € 2,7 Mio. getilgt und T€ 710 Zinsen gezahlt. Zum Bilanzstichtag hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 53,7 Mio.; außerdem wurden € 1,7 Mio. Zinsen gestundet. Vereinbarungsgemäß erfolgt die Zahlung des Kapitaldienstes für die nachrangigen Darlehen nur aus einem nach Bedienung vorrangig zu zahlender Ausgabenpositionen verbleibenden Liquiditätsüberschuss (Wasserfallprinzip).

Im Rahmen der in 2006 erfolgten Umfinanzierung von der RC Vermögensverwaltungs GmbH (RC), Frankfurt am Main, auf die The Royal Bank of Scotland plc, (vormals: Palladium Funding No. 1 Limited), London, ist eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 7,9 Mio. zwischen der RC und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden. Das Entstehen der Vorfälligkeitsentschädigung ist an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die RC hat diesen Anspruch auf die W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, übertragen. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Rechtsstellung der W2005 Pauli 2 B.V. als Gläubigerin des Vorfälligkeitsanspruchs auf die Summit Real-Estate Lambda GmbH übertragen worden. Die aktuellen Vertragsparteien hatten am 30. März 2009 eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden ist und bis zum Ablauf des 31. Januar 2011 nur dann und nur in der Höhe entsteht, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Mit Vereinbarungen der Vertragsparteien vom 17. Dezember 2010 sowie vom 15. Januar 2013 wurde der Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens auf den 31. Januar 2013 bzw. 31. Januar 2014 verschoben. Mit Datum vom 19. August 2013 wurde eine weitere Verschiebung bis zum 31. Januar 2016 vereinbart. Bis zu diesem Zeitpunkt entsteht die Vorfälligkeitsentschädigung nur dann und nur in der Höhe, wie die Parteien sich ausdrücklich darauf einigen.

Nach dem 31. Januar 2016 gelten die in der klarstellenden Vereinbarung vom 30. März 2009 unter den Buchstaben a) bis c) genannten Regelungen. Dort werden das Entstehen und die Geltendmachung des Anspruchs an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft:

- a) Ab dem 1. Februar 2014 (nunmehr verschoben auf den 1. Februar 2016) entstehen Zahlungsansprüche nur dann, wenn auch nach Entstehen 50 % des Grundkapitals der Deutsche Real Estate AG erhalten bleiben.
- b) Sofern nach a) keine Ansprüche zum 1. Februar 2014 (nunmehr verschoben auf den 1. Februar 2016) entstanden sind, soll der Summit Real-Estate Lambda GmbH das Recht eingeräumt werden, ihre Ansprüche im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch Einbringung ihrer Ansprüche aus der Vorfälligkeitsentschädigung aus einem genehmigten Kapital zu verwirklichen.
- c) Sollte Punkt b) rechtlich und/oder tatsächlich nicht umsetzbar sein, entsteht der Vorfälligkeitsanspruch mit der Maßgabe, dass etwaige Zahlungsansprüche nur dann entstehen, wenn der operative Cashflow gemäß IAS 7 des Konzerns der Deutsche Real Estate AG nach Tilgung von Darlehen in dem Geschäftsjahr 2013 (nunmehr verschoben auf 2015) oder in einem späteren Geschäftsjahr positiv gewesen ist.

Im Rahmen der Refinanzierung durch The Royal Bank of Scotland plc, London, wurde vereinbart, dass Liquiditätsverfügungen der Tochtergesellschaften über Mieteingangskonten teilweise unter dem Vorbehalt der Zustimmung des mittelbaren Mehrheitsgesellschafters stehen.

Die Summit Real-Estate Lambda GmbH hatte als mittelbare Mehrheitsaktionärin zur Stärkung des Eigenkapitals der Deutsche Real Estate AG im Geschäftsjahr 2007 eine Sacheinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von € 5,9 Mio. zugesagt. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH hieraus Zahlungen in Höhe von T€ 73 an die Deutsche Real Estate AG geleistet. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 besteht damit eine offene, noch nicht fällige, Forderung in Höhe von € 3,1 Mio. Die sonstigen Zahlungen in das Eigenkapital betreffen den fortlaufend gezahlten Mietzins der Gadelander Str. 77 Projekt GmbH, der in Anwendung des IFRS Frameworks direkt im Eigenkapital zu erfassen ist.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit der Summit Germany Ltd., Guernsey, und deren Tochtergesellschaften diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2013 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 936 (Vorjahr: T€ 848) in Rechnung gestellt.

Zwischen Konzerngesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. bestehen mehrere Mietverträge über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2013 aus diesen Verträgen T€ 11 (Vorjahr: T€ 3) abgerechnet.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit der Rostock Services GmbH & Co. KG und der Alcedo Technologies GmbH Verträge über die Erbringung von Property Management Leistungen abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2013 wurden erstmals den Gesellschaften hierfür insgesamt T€ 12 (netto) in Rechnung gestellt.

Zwischen der DRESTATE Services GmbH und der Summit RE two GmbH bestehen diverse Dienstleistungsverträge. Im Geschäftsjahr 2013 wurden hierfür wie im Vorjahr T€ 17 (netto) in Rechnung gestellt. Weiterhin wurden anteilige Gehaltskosten für einen Arbeitnehmer wie im Vorjahr in Höhe von T€ 26 (netto) gegenüber der Summit RE two GmbH abgerechnet.

Im Rahmen der Gewährung eines Bankdarlehens mit einem Ursprungsbetrag von € 1,5 Mio. an die Deutsche Real Estate AG hat die Summit Germany Limited entsprechende Sicherheiten bei dem Kreditinstitut hinterlegt. Zur Absicherung der Summit Germany Limited wurde von der K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG eine Briefgrundschuld an einem Grundstück in entsprechender Höhe abgetreten.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2013	2012
Beteiligungserträge	266	238
Verbindlichkeiten	196	231

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2013	2012
Aufsichtsrats-Vergütung	55	53
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	48	48
Vorstandsvergütungen	145	410
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	862	844

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat nicht statt.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben. Zahlungen für beitragsorientierte Pläne (gesetzliche Rentenversicherung oder vergleichbare Einrichtungen) wurden in Höhe der gesetzlichen Beiträge geleistet.

52 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

in T€	2013	2012
Abschlussprüfungsleistungen	152	156
Andere Bestätigungsleistungen	15	45
Steuerberatungsleistungen	143	92
Sonstige Leistungen	15	41

Die Steuerberatungsleistungen in 2013 entfallen auch auf die Begleitung einer steuerlichen Außenprüfung.

53 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 44 Mitarbeiter (Vorjahr: 44 Mitarbeiter) beschäftigt.

54 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

55 CORPORATE GOVERNANCE

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 Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 16. Dezember 2013 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

56 ANTEILSBESITZLISTE

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital und das Ergebnis der Gesellschaften werden nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesen.

ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2013

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	Berlin	100,00	25	21	-10
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	-4.986	626
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	60,00	25	-433	307
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	3.024	-267
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	-937	-563
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	-7.320	-557
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-3.251	-614
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	80	52
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	-81	-60
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	251	1.137
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50	-	-2.127	-253
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	4.000	70
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	1.120	-271
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-204	-121
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-4.342	-430
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	720	275	-223
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.481	5
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	1.716	-39
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-1.014	-32
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Berlin	100,00	50	-1.665	-1.042

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	50	58
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	-10.111	-2.088
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	2.537	555
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	85	-8
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.634	642
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	-10.897	-1.075
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	57	31
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE GmbH	Berlin	50,00	25	31	6
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	-2.194	-565
DRESTATE Wohnen GmbH	Berlin	100,00	500	552	-8
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	-6	-9
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	6	-5
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾	Berlin	100,00	30	235	106
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾	Berlin	100,00	1.000	-1.591	-2.224
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾	Berlin	100,00	700	-2.383	-320
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾	Berlin	100,00	50	-393	-322
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH ³⁾	Berlin	100,00	26	-1.343	-75
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ¹⁾²⁾	Berlin	62,40	2.500	-1.598	187

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	10	-79	-15
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH ^{3) 5)}	Berlin	100,00	26	259	0
6. BETEILIGUNGEN					
GbR Krausenstraße 8, Berlin ⁴⁾	Berlin	50,00	-	289	47
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾	Duisburg	70,07	7.005	2.013	250

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 2012

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

57 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, ist **Boaz Rosen**, Dreieich,

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

- **Dr. Markus Beermann**, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- **Dr. Heiko Lehmkuhl**, Rechtsanwalt, Potsdam (stellvertretender Vorsitzender, seit dem 21. Januar 2013)
- **John Sinclair Lamb**, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- **Abraham Limor**, Raanana, Israel, im Ruhestand
- **Amir Sagy**, Haifa, Israel, Kaufmann
- **Sharon Marckado-Erez**, St.-Sulpice, Schweiz, Kaufrau

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 (1) Satz 5 AktG im Geschäftsjahr inne:

John Sinclair Lamb

International Real Estate Limited, Surrey, Großbritannien

Dr. Heiko Lehmkuhl

Glucometrix AG, Potsdam, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Berlin, 26. Februar 2014

Boaz Rosen
Vorstand

ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS (BILANZEID)

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

Berlin, 26. Februar 2014

Boaz Rosen
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 (Anlage 6) haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Wir haben den von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, 7. März 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Dr. Heiko Lehmkuhl

Stellvertretender Vorsitzender
Potsdam

Abraham Limor

Raanana (Israel)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

St-Sulpice (Schweiz)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN: 805 502
ISIN: DE0008055021
Börsenkürzel: DRE2
Reuters: DREGa.F.

Börsenplätze

Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin
Freiverkehr: Düsseldorf, München, Stuttgart

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

Bildnachweis

Henning Kreft:

Titelseite, Seite 18, Seite 22,

Axel Stephan Fotodesign:

Seite 23

Jan Roehl Fotografie:

Seite 14, Seite 29

sachwert media, Wolfgang Schwarz:

Seite 15

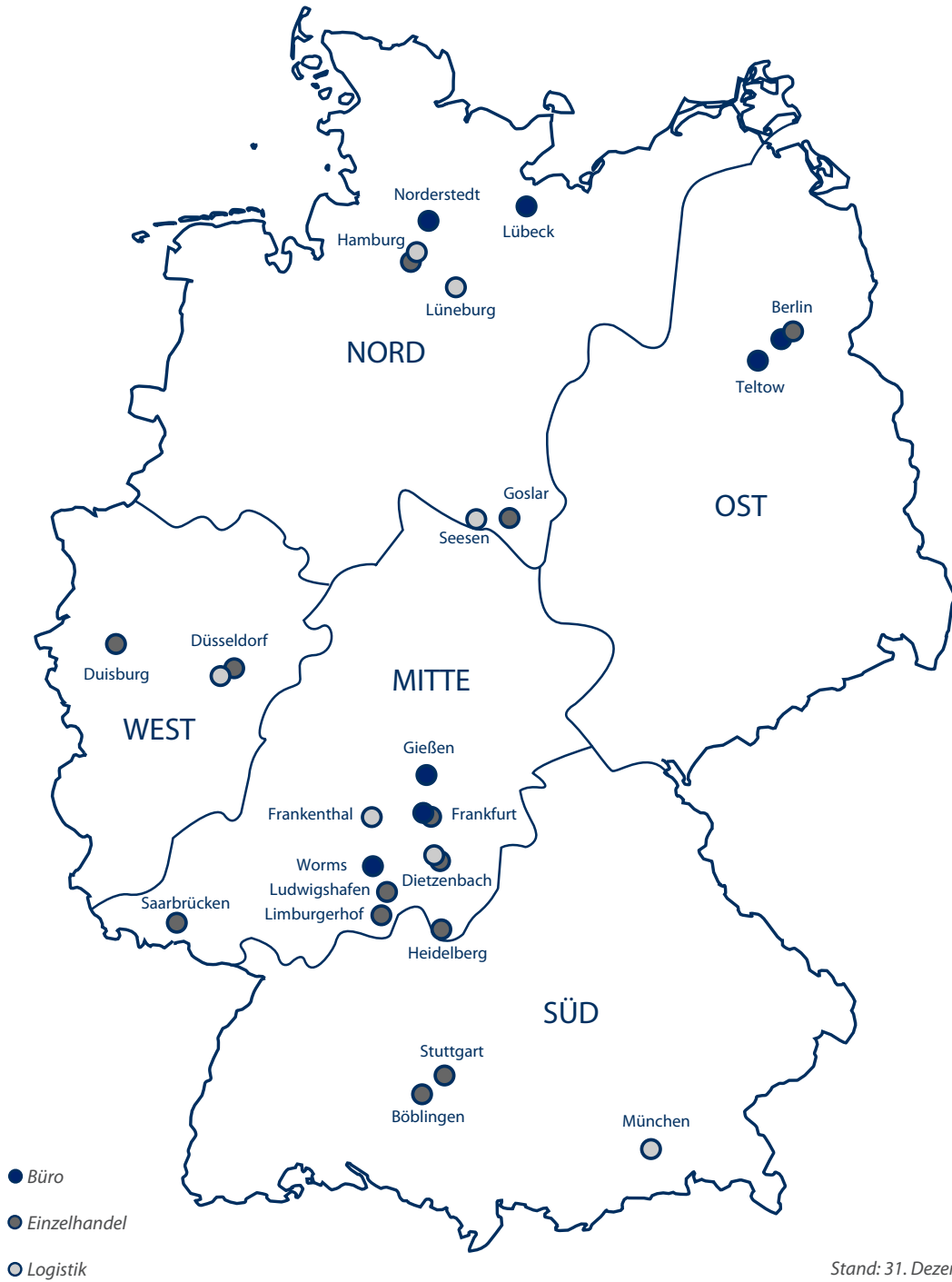
OBJEKTÜBERSICHT

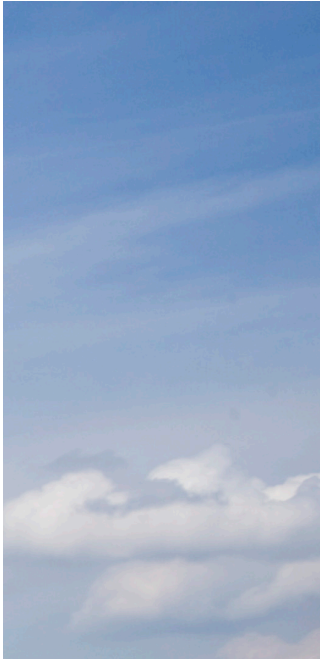
ZUM 31. DEZEMBER 2013

Ort	Straße		Nutzungsart	Anteil %	Grundstücks- fläche (100 %) m ²	Vermietbare Fläche (100 %) m ²	Vermietungs- stand 31.12.2013 %	Mieterträge p.a. (100 %) T€
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100,0	
	Dietzenbach	Waldstr. 66 - 76 a	Büro	100,00	28.998	16.537	81	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.163	100	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.675	99	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	17.944	65	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.886	77	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	87,50	1.331	2.507	91	
	Limburgerhof	Burgunderplatz/Chenover Str.	Büro	100,00	1.018	1.014	100	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.150	85	
	Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00	17.046	3.970	100	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.885	90	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	62,40	9.444	10.658	70	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.835	94	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	100	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	23.098	99	
	Norderstedt	Kohfurch 15	Einzelhandel	100,00	9.552	6.293	100	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100	
Ost	Berlin	Friedrichstr. 231	Büro	100,00	2.389	5.943	93	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	26.698	21.235	78	
	Berlin	Oudenarder Str. 16	Büro	100,00	28.151	61.322	69	
	Berlin	Rödernallee 89/90	Einzelhandel	100,00	2.362	2.159	65	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245	Einzelhandel	100,00	25.389	11.377	100	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Weißestr. 1	Einzelhandel	100,00	7.959	5.980	71	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	9.269	5.041	80	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22,24	Büro	100,00	2.435	6.593	57	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	0	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.140	23.215	99	
Summe 32 Immobilien in verbundenen Unternehmen					543.282	383.737	Ø 85,8	22.786
Immobilien in Finanzbeteiligungen					anteilig	anteilig	anteilig	
Ost	Berlin	Krausenstr. 8	Büro	50,00	281	1.066	100,0%	
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,07	861	3.729	100,0%	
Summe 2 Immobilien in Finanzbeteiligungen					1.142	4.795	100,0	
GESAMT 34 Immobilien					544.424	388.532	86,0%	

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND





DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de

