



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 Ende des Jahres 2018 insgesamt 28 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2018	2017	2016
Erträge aus Investment Properties	T €	29.109	30.426	29.692
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	19.819	19.758	19.532
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	246.585	70.321	34.203
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	9.315	22.433	10.887
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	234.845	60.276	24.260
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	198.174	51.164	20.383
Bilanzsumme ¹⁾	T €	608.010	432.260	380.597
Investment Properties ¹⁾	T €	592.650	368.627	365.742
Eigenkapital ¹⁾	T €	343.254	143.238	89.737
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	56,45	33,14	23,57
Finanzschulden ¹⁾	T €	201.105	258.694	266.041
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	33,07	59,84	69,90
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	359.413 (28)	369.348 (29)	381.424 (31)
Beteiligungen (quotaal gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
Verwaltete Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	84	85	101

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

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

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	14	ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT
	34	KONZERNBILANZ
	35	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	36	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	38	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	39	KONZERNANHANG
	72	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	75	ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
	76	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	83	AUF EINEN BLICK
	85	OBJEKTÜBERSICHT
	86	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 mit 1,5 % schwächer gewachsen als zu Jahresbeginn erwartet worden war. Das im zweiten Halbjahr 2018 zum Erliegen gekommene Wachstum hatte keine negativen Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Umsätze auf dem Investmentmarkt erreichten mit einem Gesamtwert von über € 60 Mrd. einen neuen Rekordwert.

Für den Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist das Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich verlaufen. Der boomende Investmentmarkt wurde genutzt, um im Geschäftsjahr 2018 eine leerstehende Immobilie zu veräußern und dadurch das Portfolio weiter zu optimieren.

Die Erträge aus Investment Properties sind aufgrund der Veräußerung einer Immobilie in Frankfurt am Main Ende 2017 mit € 29,1 Mio. im Jahr 2018 um € 1,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 19,8 Mio. im Geschäftsjahr 2018 und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die Unternehmensprognose für das Geschäftsjahr 2018 ist durch das erzielte Ergebnis erreicht worden.

Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem positiven Ergebnis von € 225,5 Mio. im Jahr 2018 (Vorjahr: € 37,8 Mio.). Der wesentliche Anteil entfällt dabei auf Immobilien an den boomenden Immobilienstandorten Berlin und Hamburg. Gleichzeitig wurde aus realisierten Marktwertänderungen ein Ertrag in Höhe von € 0,5 Mio. durch den Verkauf einer Immobilie in Düsseldorf erzielt. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 234,8 Mio. nach € 60,3 Mio. im Vorjahr. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern hat sich mit € 198,2 Mio. im Jahr 2018 nach € 51,2 Mio. im Vorjahr fast vervierfacht.

Der operative Cashflow beläuft sich mit € 17,9 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit wurde wiederum ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,2 Mio. erzielt (Vorjahr: € 0,2 Mio.). Der im Februar 2018 zugeflossene Kaufpreis aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main Ende 2017 wurde zum Abbau von Finanzschulden verwendet. Weiterhin ist im März 2018 durch ein Darlehen der Summit-Gruppe in Höhe von € 145,0 Mio. die bisherige Bankenfinanzierung des größten Immobilienportfolios vorzeitig refinanziert worden. Durch diese Maßnahmen wurde die Finanzierungsstruktur des Konzerns gestärkt und somit auch die langfristige Planungssicherheit verbessert.

Für das Jahr 2019 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wirtschaftswachstum von 1,0 % aus. Die sich eintrübenden Konjunkturaussichten haben auch Auswirkungen auf die erwartete Zinsentwicklung. Es wird zurzeit davon ausgegangen, dass die Europäische Zentralbank nach der Beendigung des Aufkaufprogramms Ende 2018 die erste Zinserhöhung frühestens Mitte des Jahres 2020 vornehmen wird. Die weiteren Auswirkungen der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie der zunehmenden protektionistischen Handelstendenzen und das ungeklärte Ausscheiden von Großbritannien aus der EU auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft sind derzeit nicht absehbar. Aufgrund der fehlenden Anlagealternativen ist jedoch davon auszugehen, dass der Investmentmarkt sich weiterhin positiv entwickeln wird.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarte ich ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2018 oder leicht darüber.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchte ich einen herzlichen Dank aussprechen, ohne deren außerordentlichen Einsatz wäre dieses Ergebnis nicht möglich gewesen. Weiterhin möchte ich mich bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für Ihre anhaltende Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft bedanken.

Berlin, im März 2019

Boaz Rosen

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft 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 2018 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengetreten. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres konstant aus folgenden Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Herr Itay Barlev (stellvertretender Vorsitzender), Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb und Herr Amir Sagy.

Zur Vermeidung von Doppelberatungen und aufgrund der geringen Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In einer **außerordentlichen Sitzung am 1. März 2018** beriet der Aufsichtsrat über die Prolongation/Umfinanzierung des Konsortialkreditvertrages des „Clara-Portfolios“ zur Summit-Gruppe. Die Vereinbarung selbst wurde am 14. März 2018 abgeschlossen.

In der **Sitzung am 20. März 2018** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2017 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2017 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Weiterhin wurden Beschlüsse zu Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In der **Sitzung am 23. Mai 2018** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, insbesondere dem Stand der Projektentwicklung des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße. Desweiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit Finanzierungs- und rechtlichen Themen.

In der **Sitzung am 17. September 2018** bildete das operative Geschäft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Projektentwicklung Frankfurt am Main, Westerbachstraße.

In der **Sitzung am 18. Dezember 2018** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2019 bis 2021 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat erörterte intensiv das Vergütungssystem für den Vorstand und beschloss, an dem am 17. März 2014 beschlossenen und zuletzt am 6. Dezember 2017 bestätigten Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen sowie daran weiterhin bestätigend festzuhalten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 18. Dezember 2018 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 24. Mai 2018 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und der Konzernabschluss, der zu einem Bericht zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft 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 19. März 2019 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 19. März 2019 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresab-

schluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2018 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren."

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

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

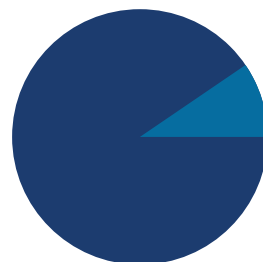
Berlin, 19. März 2019

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE

■ 89,98 % Summit-Gruppe

■ 10,02 % Streubesitz



KURSENTWICKLUNG

Die Kursentwicklung an dem deutschen Aktienmarkt war im zweiten Halbjahr 2018 von einem stetigen Abwärtstrend geprägt. Der Leitindex DAX 30 verzeichnete insgesamt einen Kursrückgang von 12.917 Punkten Ende 2017 auf 10.558 Punkte zum Ende 2018 oder um -18,2 %. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er fiel von 1.209 Punkten Ende 2017 um rund 18 % auf 990 Punkte Ende 2018. Dabei hat sich der deutsche Aktienmarkt schlechter entwickelt als der europäische Markt, der gemessen am EURO STOXX 50 einen Kursrückgang um 14,3 % verzeichnet hat.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2018 rund 3 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich von der negativen Entwicklung an den Börsen abgekoppelt und im Jahr 2018 mit einem Kursanstieg von 42 % deutlich besser entwickelt. Am 2. Januar 2018 startete die Aktie mit € 3,40 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 6. Juli 2018 mit € 2,80 erreicht und der Höchstkurs lag am 13. September 2018 bei € 5,20. Der Schlusskurs 2018 wurde am 28. Dezember mit € 4,10 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich im Jahr 2018 auf 1.220.715 Stück (Vorjahr: 394.553 Stück). Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 28. Dezember 2018 mit rund € 84,4 Mio. (29. Dezember 2017: € 59,3 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft 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 Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2018, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte und Ad-Hoc-Mitteilungen sowie sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2018	2017	2016	2015	2014
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	1.220.715	394.553	567.061	199.608	88.674
Jahreshöchstkurs	€	5,20	3,37	3,78	1,50	1,20
Jahrestiefstkurs	€	2,80	1,15	1,14	0,60	0,34
Jahresendkurs	€	4,10	2,88	1,15	1,27	0,70
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	84.387.020	59.276.736	23.669.530	26.139.394	14.407.540
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	€	19,85	8,36	5,55	4,37	3,46
Ergebnis je Aktie	€	9,63	2,49	0,99	0,74	0,41

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Fassung vom 07. Februar 2017 - seit der letzten Entsprechenserklärung vom 6. Dezember 2017 insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Anwendung der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Bei der Entscheidung über die Anwendung 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, 18. Dezember 2018

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

14	UNTERNEHMEN
14	ZIELE UND STRATEGIEN
14	Asset- und Property-Mangement-Strategie
15	Marketingstrategie
15	Finanzierungsstrategie
15	KONZERNSTRUKTUR
15	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
16	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
16	STEUERUNGSSYSTEM
16	Finanzielle Leistungsindikatoren
16	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
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
19	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE
19	Ertragslage
19	Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge
20	Aufwendungen und Periodenergebnis
21	Vermögenslage
22	Finanzlage
23	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
23	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIEN- GESELLSCHAFT
23	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
23	Ertragslage
25	Vermögens- und Finanzlage
26	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
26	SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	26	Risikomanagement
	26	Risikostrategie
	26	Risikofrüherkennungssystem
	26	Merkmale des Risikomanagementsystems
	27	KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN
	27	Risiken aus der Geschäftstätigkeit
	27	Finanzielle Risiken
	28	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	28	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	29	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	29	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	29	Prognose für das Geschäftsjahr 2019
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	30	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	30	Internes Kontrollsystem
	31	VERGÜTUNGSBERICHT
	31	Vergütung des Vorstands
	32	Vergütung des Aufsichtsrates
	32	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	33	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

UNTERNEHMEN

Die 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 verwalteten zum Bilanzstichtag 2018 ein Portfolio von 28 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 359.413 m². Weiterhin wurden noch 56 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

ZIELE UND STRATEGIEN

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

Wesentliche Ziele des Deutsche Real Estate AG Konzerns sind die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und damit verbunden die Verbesserung des Cashflows.

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

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls entsprechend weiterentwickelt. Falls keine ausreichenden Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können oder die Wertsteigerungspotenziale gehoben worden sind, kommt zur Portfolio-Optimierung eine Veräußerung in Betracht.

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit. Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen



Berlin, Carrée Seestraße

mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

Ziel der Marketingstrategie ist es, durch die Gewinnung neuer Mieter bzw. Verlängerung mit Bestandsmietern das vorhandene Potenzial der Immobilien zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst nach einer Analyse ein objektspezifisches Marketingkonzept erstellt. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes werden dann die festgelegten Marketingmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Nutzung bestehender Geschäftskontakte, Beschilderung, Internet-Auftritt, Schaltung von Anzeigen in Printmedien, Events für gezielte Gruppen, Direktansprache von potenziellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie sollen eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit der Fremdkapitalfinanzierung erreicht und das derzeitige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Durch die konsequente Rückführung der Finanzschulden soll die Beleihungsquote und letztendlich auch die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden.

Mittelfristig wird eine Beleihungsquote (sogenannte Loan-to-Value-Ratio) von unter 25 % für die Darlehensverbindlichkeiten angestrebt. Zum 31. Dezember 2018 beträgt diese 32,6 % (Vorjahr: 68,0 %). Die Veränderung zum Vorjahr ist auf den deutlichen Anstieg der Immobilienwerte sowie auf die erfolgte Rückführung von Darlehen im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen.

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 %, der Deutsche Real Estate AG stehen.

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2018 wird – wie im Vorjahr – nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Funktionsfähigkeit der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2018 befanden sich 38 (Vorjahr: 41) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER

Alleiniger Vorstand der Deutsche Real Estate AG war im Berichtsjahr unverändert Herr 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 2018 betrug die Mitarbeiterzahl 48 Personen (31. Dezember 2017: 45 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2018 bei 47 Mitarbeitern (2017: 47 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 29 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 60,4 %.



Frankfurt a.M., Westerbachstraße

Wesentliche Eckpfeiler für den nachhaltigen zukünftigen Erfolg des Konzerns sind die hohe Motivation und die große Leistungsbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 31. Dezember 2018 befinden sich 28 (Vorjahr: 29) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 359.413 m² (Vorjahr: 369.348 m²) im Bestand. Mitte des Geschäftsjahres 2018 wurde die seit Jahren leerstehende Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, verkauft.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	28	29
Beteiligungen	1	1
Fremdojekte in der Verwaltung	56	56
Verwaltete Objekte	84	85

Durch den Verkauf und durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten konnte das Portfolio verbessert werden. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2018 liegt stichtagsbezogen bei 10,7 % (Vorjahr: 11,8 %).

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2018 beträgt 3,4 Jahre (31. Dezember 2017: 3,4 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 Be-

rücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades dient das Loan-to-Value-Verhältnis. Die Kennzahl zeigt das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten bzw. Bankdarlehen zu Immobilienwerten.

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

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

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl wird weiterhin die Leerstandsquote verwendet. Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der nicht vermieteten Fläche an der Gesamtfläche.

Zusätzlich sind für unseren Geschäftserfolg die Zufriedenheit der Kunden und der Mitarbeiter als nicht finanzielle Leistungsfaktoren maßgeblich. Um eine größere Kunden- 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen. Nach einem starken Beginn ist das Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2018 zum Erliegen gekommen und Deutschland ist am Jahresende 2018 knapp an einer Rezession vorbei geschrumpft. Ursächlich für die deutliche Abschwächung sind die zunehmenden weltweiten protektionistischen Handelstendenzen, die negative Auswirkungen auf die exportabhängige deutsche Wirtschaft haben.

Der zunehmende Protektionismus, der ungeklärte Austritt Großbritanniens aus der EU und die damit insgesamt einhergehenden Unsicherheiten werden auch im Jahr 2019 die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Die Bundesregierung hat deshalb die Wachstumserwartungen für das Jahr 2019 deutlich gesenkt und geht zurzeit von einem Wachstum von 1,0 % für das Jahr 2019 aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Im Jahr 2018 haben sich alle Teilmärkte weiter positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern nach wie vor sehr gefragt und es wurde ein neuer Rekordwert erreicht. Im Logistikbereich wurde im Jahr 2018 ein neuer Rekordvermietungsumsatz erzielt. Die Vermietungsumsätze im Einzelhandel haben sich gegenüber dem Jahr 2017 ebenfalls verbessert. Einzig im Bürosegment sind die Vermietungsumsätze aufgrund einer zunehmenden Flächenverknappung an einzelnen Standorten gegenüber den Umsätzen im Rekordjahr 2017 leicht rückläufig.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erreichte nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2018 aufgrund von Preissteigerungen mit rund € 60,3 Mrd. (Vorjahr: € 56,8 Mrd.) einen neuen Rekordwert. Im Anlagefokus standen dabei Immobilien in den sieben größten Immobilienhochburgen. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen belief sich im

Jahr 2018 auf unter 40 %. Die Renditen waren in fast allen Teilsegmenten im Jahr 2018 aufgrund steigender Immobilienpreise weiter rückläufig. Im Jahr 2018 standen Investitionen in Büroimmobilien mit fast 50 % des Gesamtvolumens wieder im Vordergrund.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2018 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL gegenüber dem Jahr 2017 wiederum positiv entwickelt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen verminderte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart von 4,2 Mio. m² im Rekordjahr 2017 auf 4,0 Mio. m² in 2018. Der Umsatzrückgang ist dabei jedoch nicht auf einen Nachfragerückgang, sondern auf eine zunehmende Verknappung von verfügbaren Flächen an einzelnen Standorten zurückzuführen und die Umsätze befinden sich auch im Jahr 2018 immer noch auf einem Rekordniveau. Einhergehend mit den Umsätzen sind an vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 4,3 Mio. m² im Vorjahr auf 3,4 Mio. m² Ende 2018 zurückgegangen. Die fertiggestellten Neubaufächen lagen mit 0,9 Mio. m² um rund 8 % über dem Wert des Jahres 2017.

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt erreichte laut JLL mit 7,2 Mio. m² im Jahr 2018 nach 6,5 Mio. m² im Jahr 2017 einen neuen Rekordumsatz.

Bei den Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr wieder um rund 7 % auf 480.000 m² nach 448.000 m² im Jahr 2017.



Berlin, Friedrichstraße

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum hervorragend entwickelt.

Das weiterhin attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Portfolio zu optimieren und das leerstehende Objekt Düsseldorf, Bonner Straße, zu veräußern. Der Immobilienbestand hat sich durch den Verkauf auf 28 Objekte zum Bilanzstichtag vermindert.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2018 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum sehr deutlich um € 147,0 Mio. auf € 198,2 Mio. gesteigert werden. Ursächlich für den Anstieg ist das gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 187,7 Mio. höhere Ergebnis aus den Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties.

Der starke Anstieg der Fair Values resultiert insbesondere aus den gegenüber dem Vorjahr sehr deutlich steigenden Marktmieten in den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienhochburgen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main. Die deutlich gestiegenen Marktmieten resultieren dabei aus einer hohen Nachfrage nach verfügbaren Gewerbe- und Logistikflächen bei einer gleichzeitig zunehmenden Angebotsverknappung an ausgewählten Standorten. Aufgrund des deutlich veränderten Marktumfelds steigt zunehmend die Bereitschaft der Eigentümer und Investoren, die gestiegenen Marktmieten durch entsprechende Investitionen in die Flächen bei einer Neuvermietung zu realisieren und dadurch den Marktwert der Immobilien zu steigern. Aus der Veränderung der Fair Values resultiert insgesamt eine Werterhöhung in Höhe von € 225,5 Mio., der wesentliche Anteil der Werterhöhung entfällt dabei auf die Objekte an den Standorten Berlin und Hamburg. Die Wertsteigerungen sind dabei neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen. 86 % der Wertsteigerungen entfallen dabei auf sechs Objekte. Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Die Immobilienmarktwerte wurden wie in den Vorjahren auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discoun-

ted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Weiterhin erfolgte im März 2018 die Umfinanzierung des größten Immobilienportfolios (Clara-Portfolio) des Konzerns. Die bisherige Finanzierung durch das Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG und HSH Nordbank AG wurde durch ein Darlehen der Summit-Gruppe mit einer Größenordnung von € 145,0 Mio. abgelöst. Das Darlehen der Summit-Gruppe hat eine Laufzeit bis Januar 2025, der Festzinssatz beträgt 2,14 % p.a. und das Darlehen ist endfällig und damit tilgungsfrei.

Aus der vorzeitigen Ablösung der bisherigen Bankfinanzierung und der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte ergab sich eine einmalige Ergebnisbelastung in Höhe von rund € 3,5 Mio. Der zukünftige Zinsaufwand wird sich im Vergleich zur bisherigen Finanzierung deutlich reduzieren.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt € 17,9 Mio. Unter Berücksichtigung des aufgrund von Einzahlungen aus Immobilienverkäufen positiven Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 51,6 Mio. sowie des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -69,4 Mio. ergibt sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,2 Mio.

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), wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und nach den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

Ertragslage

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

in T€	2018	2017
Erträge aus Investment Properties	29.109	30.426
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	225.530	37.843
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	498	12.026
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	246.585	70.321
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	19.819	19.758
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen	8.817	10.407
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	234.845	60.276
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	198.174	51.164

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Erträge aus Investment Properties	29.109	30.426
Sonstige betriebliche Erträge	2.274	1.606
Bewirtschaftungskosten	-7.643	-8.285
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.013	-4.031
Sonstige Aufwendungen	-104	-154
Beteiligungserträge	196	196
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	19.819	19.758

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2018 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 30,4 Mio. im Jahr 2017 auf € 29,1 Mio. im Jahr 2018 aufgrund des Ende 2017 erfolgten Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, vermindert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 23,3 Mio. (Vorjahr: € 23,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 5,8 Mio. (Vorjahr: € 6,5 Mio.) zusammen.

Aus dem Verkauf der Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, konnten im Geschäftsjahr 2018 Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 0,5 Mio. erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 2,4 Mio. im Jahr 2017 auf € 3,1 Mio. im Geschäftsjahr 2018 erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 0,5 Mio. höheren Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 26 Immobilien (Vorjahr: 27 Immobilien) um insgesamt € 227,6 Mio. (Vorjahr: € 37,9 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.).

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 8,3 Mio. im Jahr 2017 auf € 7,6 Mio. vermindert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 4,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert geblieben. Dabei waren die Rechts- und Beratungskosten um € 0,4 Mio. gegenüber dem Jahr 2017 rückläufig, während sich die Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,2 Mio. erhöht haben.

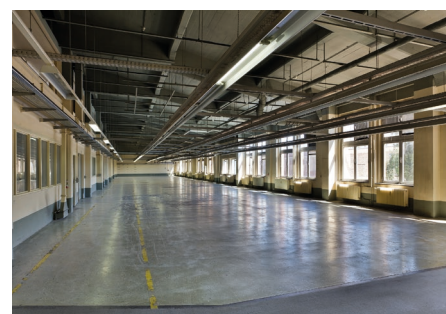
Die sonstigen Aufwendungen liegen mit € 0,2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 2,1 Mio. im Jahr 2018. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 2 (Vorjahr: 2) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 225,5 Mio. gegenüber € 37,8 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich aufgrund von Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung des Clara-Portfolios und der vorzeitigen Ablösung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte von € 10,0 Mio. im Jahr 2017 auf € 11,8 Mio. im Jahr 2018 erhöht.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2018 mit € 19,8 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Nach Steuern ergibt sich ein deutlich gestiegenes Konzern-Periodenergebnis von € 198,2 Mio. nach € 51,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO). Die Kennzahl orientiert sich am Cashflow und bildet die Leistungsfähigkeit des Geschäfts aus der Vermietung ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen. Gleichzeitig werden Investitionen mit einem substanzwahrenden Charakter, die nicht aktiviert worden sind, hinzugerechnet.



Berlin, Hauptstraße

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	2018	2017
Bereinigtes EBITDA	19.819	19.758
./. Zinsaufwand FFO	-6.504	-9.780
./. Laufende Ertragsteuern	-5	-66
+ Substanzwahrende Investitionen	1.115	1.033
FFO	14.425	10.945
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stck.	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert* in €	0,70	0,53

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

Vermögenslage

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	608.010	432.260
Investment Properties	592.650	368.627
Finanzanlagevermögen	3.159	2.710
Vorräte	2.578	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	562	51.920
Eigenkapital	343.254	143.238
Eigenkapitalquote	56,5 %	33,1 %
Finanzschulden	201.105	258.694
Finanzschuldenquote	33,1 %	59,9 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	33,9 %	70,2 %

Der deutliche Anstieg des langfristigen Vermögens von € 372,0 Mio. am Vorjahresende auf € 596,2 Mio. zum 31. Dezember 2018 ist insbesondere auf die gestiegenen Marktwerte der Investment Properties zurückzuführen. Den werterhöhenden Fair Value-Anpassungen von € 225,5 Mio. sowie den unterjährigen Investitionen von € 3,0 Mio. standen Abgänge aus der Immobilienveräußerung in Höhe von € 3,0 Mio. sowie Umgliederungen in die Vorräte von € 1,5 Mio. gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 60,3 Mio. zum 31. Dezember 2017 auf € 11,8 Mio. Ende 2018 reduziert. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert dabei mit € 51,4 Mio. im Wesentlichen auf den Ausgleich der Kaufpreisforderung aus dem im Vorjahr erfolgten Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, und die Verwendung zur Rückführung von Finanzschulden. Unter den Vorräten werden die bisher angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Projektes für die Errichtung von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, ausgewiesen. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 1,9 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2018 zu 141,3 % (Vorjahr: 100,6 %).

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 198,2 Mio. zu

einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 143,2 Mio. Ende 2017 auf € 343,3 Mio. Ende 2018.

Die sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals haben sich von € -1,7 Mio. Ende 2017 auf € 0,2 Mio. zum 31. Dezember 2018 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die vorzeitige Ablösung der bestehenden Zinssicherungsinstrumente im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialbankkredites im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich deutlich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 33,1 % Ende 2017 auf nunmehr 56,5 % Ende 2018.

Das langfristige Fremdkapital ist gegenüber dem 31. Dezember 2017 von € 229,1 Mio. auf € 256,4 Mio. angestiegen. Infolge der deutlichen Wertsteigerungen der Investment Properties erhöhten sich die passiven latenten Steuern um € 36,9 Mio. auf € 58,7 Mio. Ende 2018. Gleichzeitig haben sich die langfristigen Finanzschulden trotz der Neuverschuldung im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialbankkredites im Wesentlichen aufgrund der erfolgten Tilgungen von € 205,4 Mio. Ende 2017 auf € 197,0 Mio. zum 31. Dezember 2018 reduziert.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich insbesondere aufgrund der Rückzahlung kurzfristiger Finanzschulden von € 59,9 Mio. Ende des Jahres 2017 auf € 8,4 Mio. Ende 2018.

Die branchenübliche Loan-to-Value-Kennzahl, d.h. das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Finanzschulden	201.105	258.694
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-8.056	-7.870
Bereinigte Netto-Finanzschulden	193.049	250.824
Verkehrswerte des Immobilienbestandes	592.650	368.627
Loan-to-Value-Ratio für die Finanzschulden	32,6 %	68,0%

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 183,6 Mio. (31. Dezember 2017: € 77,4 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen.

Der Nettovermögenswert (NAV nach EPRA (European Public Real Estate)) entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40 in T€	2018	2017
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzerns	343.106	143.098
Latente Steuern auf Investment Properties	65.479	27.543
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	0	1.633
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0	-244
EPRA NAV	408.585	172.030
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	19,85	8,36

Finanzlage

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

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2018 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 8,1 Mio.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen durch die Refinanzierung des Konsortialbankkredites und durch die Tilgung von Finanzschulden gegenüber nahestehenden Personen aus dem Kaufpreiseingang für die Ende 2017 verkaufte Immobilie in Frankfurt am Main geprägt.

Zum 31. Dezember 2018 werden Finanzschulden von € 201,1 Mio. (Vorjahr: € 258,7 Mio.) ausgewiesen, von denen nach der erfolgten Refinanzierung des Clara-Portfolios € 183,6 Mio. (Vorjahr: € 77,4 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen sowie € 15,3 Mio. (Vorjahr: € 178,7 Mio.) gegenüber Kreditinstituten bestehen.

Die Finanzschulden sind insbesondere durch Grundschulden sowie durch die Verpfändung von Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Kreditverträge 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 2018 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt mit dem Abschluss festverzinslicher Darlehen grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 43,5 Mio., die mit € 39,0 Mio. nahestehende Personen betreffen, bestanden zum Bilanzstichtag keine Zinssicherungen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2018	2017
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.923	20.144
Cashflow aus Investitionstätigkeit	51.617	-760
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-69.354	-19.231
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	186	153
Zahlungsmittel und – äquivalente zu Beginn der Periode	7.870	7.717
Zahlungsmittel und – äquivalente zum Ende der Periode	8.056	7.870

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich in 2018 auf € 17,9 Mio. und damit um € 2,2 Mio. unter dem Vorjahrzeitraum.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilien Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, sowie Düsseldorf, Bonner Straße, in Höhe von € 54,9 Mio. bei gleichzeitigen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 3,4 Mio. zu einem positiven **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € 51,6 Mio. (Vorjahr: € -0,8 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen aus der Aufnahme von neuen Krediten zur Refinanzierung des Clara-Portfolios in Höhe von € 145 Mio. sowie aus der Rückführung von Finanzschulden in Höhe von € 200,4 Mio. gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von € 2,4 Mio. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -69,4 Mio. (Vorjahr: € -19,2 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich mit € 8,1 Mio. Ende 2018 gegenüber Ende 2017 mit € 7,9 Mio. leicht um € 0,2 Mio. erhöht.

Die Erträge aus Investment Properties haben sich um € 1,3 Mio. auf € 29,1 Mio. aufgrund des Verkaufs der Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, Ende 2017 vermindert. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf € 19,8 Mio. und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Durch die Umfinanzierung des Clara-Portfolios konnte der Konzern das historisch niedrige Zinsniveau bis Januar 2025 sichern und aufgrund der Tilgungsfreiheit bis zum Ende der Laufzeit die Liquidität und somit die Planungssicherheit verbessern.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE



Stuttgart, Rosensteinstraße

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr positiv entwickelt.

Das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties steigerte sich auf € 225,5

Mio. nach € 37,8 Mio. im Jahr 2017. Durch die gestiegenen Immobilienwerte sowie aufgrund von Tilgungen hat sich das Loan-to-Value-Verhältnis für die gesamten Finanzschulden von 68,0 % Ende 2017 auf 32,6 % Ende 2018 verbessert.

Ertragslage

Die folgende Tabelle erläutert die Ertragslage der Deutsche Real Estate AG im Jahresvergleich:

in T€	2018	2017
Sonstige betriebliche Erträge	10.952	10.512
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	1.212	1.296
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	11.589	19.746
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.589	19.746
Ergebnis vor Steuern	13.518	21.703
Jahresüberschuss	11.278	17.657

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Ergebnis nach Steuern	11.278	17.657
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.240	4.046
= Ergebnis vor Steuern	13.518	21.703
-/+ Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen	-8.778	-6.720
-/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich	-1.210	-1.852
-/+ Verminderung / Erhöhung der Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	-836	-1.400
- Gewinnzuweisung von Tochtergesellschaften	-1.572	-10.100
-/+ Übrige periodenfremde Effekte	90	-335
= Bereinigtes Jahresergebnis	1.212	1.296

Das bereinigte Jahresergebnis hat sich leicht um € 0,1 Mio. auf € 1,2 Mio. reduziert. Wie im Vorjahr waren die erhaltenen Zinserträge in Höhe von € 2,2 Mio. zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend.

Umsatzerlöse im handelsrechtlichen Sinne wurden von der Deutsche Real Estate AG nicht erzielt.

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

in T€	2018	2017
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	8.786	6.720
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	1.223	1.959
Erträge aus konzerninternen Leistungen	92	98
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	836	1.400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	15	335
	10.952	10.512
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-13	-107
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-400	-400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-387	-357
	-800	-864
Erträge aus Beteiligungen	1.768	10.297
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-8	0
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-323	-199
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.589	19.746

Die Ergebnisverminderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geringeren Beteiligungserträgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Beteiligungserträgen im Jahr 2017 Einmaleffekte von der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG in Höhe von € 9,0 Mio. enthalten waren, die aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße resultierten.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften

anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2018 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden.

Die Gesellschaft haftete aus der Stellung von Sicherheiten im Rahmen von Finanzierungen der Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Aufgrund der erfolgreichen Refinanzierung des Clara-Portfolios im ersten Quartal 2018 konnten die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Beteiligungsrisiken in Höhe von € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 1,4 Mio.) aufgelöst werden.

Die Erträge aus Beteiligungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich von € 10,3 Mio. auf € 1,8 Mio. im Jahr 2018 und betreffen in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 10,1 Mio.) Ergebniszubeisungen aus verbundenen Immobilienechtergesellschaften sowie in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) Gewinnausschüttungen aus Beteiligungen.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 2,3 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie eines tatsächlichen Steuerertrags von € 0,1 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand € 1,5 Mio.) und latenten Steueraufwands von € 2,4 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 11,3 Mio. nach € 17,7 Mio. im Jahr 2017.

Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	115.450	109.073
Finanzanlagen	70.115	65.490
Umlaufvermögen	45.313	43.577
Eigenkapital	83.993	72.714
Eigenkapitalquote	72,8 %	66,7 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	31.457	36.359

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr um € 6,4 Mio. auf € 115,5 Mio. gestiegen. Die Zunahme des Finanzanlagevermögens um € 4,6 Mio.

auf € 70,1 Mio. am Jahresende 2018 resultiert insbesondere aus den oben dargestellten Bewertungseffekten und ist im Anlagespiegel dargestellt.

Gleichzeitig erhöhte sich das Umlaufvermögen leicht um € 1,7 Mio. auf € 45,3 Mio. Ende 2018. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die stichtagsbezogene Zunahme der liquiden Mittel um € 2,6 Mio. auf € 7,8 Mio. zum 31. Dezember 2018 zurückzuführen.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses um € 11,3 Mio. auf € 84,0 Mio. zum Bilanzstichtag 2018. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 66,7 % Ende 2017 auf 72,8 % zum 31. Dezember 2018.

Die sonstigen Rückstellungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,8 Mio. auf € 1,9 Mio. Die Verminderung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass nach der erfolgten Refinanzierung des Clara-Portfolios die bestehende Risikovorsorge für die mögliche Inanspruchnahme aufgrund der Stellung von Sicherheiten gegenüber den kreditgewährenden Banken von Tochtergesellschaften nicht mehr benötigt wird.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 4,3 Mio. auf € 18,1 Mio. vermindert.

Im Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG werden im Geschäftsjahr 2018 passive latente Steuern in Höhe von € 10,3 Mio. (Vorjahr: € 7,9 Mio.) ausgewiesen, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren. Vor allem aufgrund der positiven Bewertungseffekte liegt im Vergleich zu den Vorjahren eine höhere Differenz zwischen den Wertansätzen vor.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 2,6 Mio. positiv, nach einem negativen Cashflow im Vorjahr von € -0,2 Mio. Wesentliche zahlungswirksame Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2018 auf Ebene der AG nicht getätigt. Das Bankdarlehen wurde in 2018 in Höhe von € 0,2 Mio. planmäßig getilgt.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr positiv. Beteiligungserträge aus den Tochtergesellschaften sowie positive Bewertungseffekte im Finanzanlagevermögen und bei den Forderungen im Verbundbereich führten zu einem Jahresüberschuss in Höhe von € 11,3 Mio. in 2018. Das bereinigte Jahresergebnis liegt mit € 1,2 Mio. um € 0,1 Mio. nur geringfügig unter dem Vorjahreswert.

SCHLUSSEKTLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2018 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

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

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 organisa-

torische 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 „Risikomanagementleitfaden“ zusammengefasst, der die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Die Risikodokumentation sowie die Auswertung der Risiken werden regelmäßig an die Entscheidungsträger kommuniziert. 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.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden dabei die folgenden Hauptgruppen von Risiken unterschieden:

- Risiken aus der Geschäftstätigkeit
- Finanzielle Risiken
- Regulatorische und rechtliche Risiken
- Sonstige Risiken

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.

KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Risiken ausgesetzt:

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2019 laufen Mietverträge über ca. 38.500 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,7 Mio. p.a. aus, jedoch handelt es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter, bei denen von einer Mietvertragsverlängerung auszugehen werden kann.

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 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.

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.

Finanzielle Risiken

Die wesentlichen bei Kreditinstituten bestehenden Darlehen werden durch die finanzierenden Banken regelmäßig Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist da-

bei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2018 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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. Lediglich für ein Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von € 4,5 Mio. sowie für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen von € 39,0 Mio. ist die Absicherung einer variablen Verzinsung zurzeit nicht vereinbart worden. Der Konzern beobachtet diesbezüglich die Zinsentwicklung sorgfältig und behält sich vor, bei steigenden Zinsen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen bzw. Vertragsanpassungen anzustreben. Die übrigen Kredite sind festverzinslich.



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

Weiterhin besteht das Risiko, dass Kredite zu einer Zeit refinanziert werden müssen, in der beispielsweise die Immobilien konjunkturbedingt einen höheren Leerstand aufweisen oder Banken Kredite nur sehr restriktiv vergeben. Der Konzern beobachtet deshalb den Markt, um sinnvolle Refinanzierungen ggf. frühzeitig vornehmen zu können.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde durch die Refinanzierung des Konsortialbankkredites durch Darlehen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von insgesamt € 145 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 die langfristige Planungssicherheit erhöht. Weiterhin wurden Dar-

lehen mit einem weiteren verbundenen Unternehmen bis 2021 sowie ein Bankdarlehen bis Ende 2025 verlängert und die Risiken entsprechend reduziert.

Über die vorgenannten Risiken hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dieses Risiko ist zurzeit aufgrund der vorhandenen Liquiditätsausstattung und der vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der bestehenden Finanzierungen sehr gering.

CHANCENBERICHT

Ende 2018 beläuft sich der Leerstand auf 10,7 %. Der weitere Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

Den Risiken, dass im Rahmen einer Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss, stehen bei der aktuellen Marktlage erhebliche Chancen zur Generierung höherer Mieterlöse und somit steigender Immobilienmarktwerte gegenüber, sofern die entsprechenden Investitionen zur Wertsteigerung erfolgen.

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien oder durch den Neubau von Gewerbeflächen Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft an ausgewählten attraktiven Standorten diese Möglichkeit. Für das Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde im Januar 2019 die Baugenehmigung für den Bau von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche erteilt. Mit dem Bauvorhaben soll im Laufe des Jahres 2019 begonnen werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Umnutzung bzw. der Neubau 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

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen, dabei ist jedoch zu beachten, dass das Wachstum im zweiten Halbjahr 2018 zum Erliegen gekommen ist. Für das Jahr 2019 hat die Bundesregierung ihre Wachstumserwartungen deutlich nach unten korrigiert und geht zurzeit von einem Wachstum von 1,0 % aus. Die zukünftigen Aus-

wirkungen der zunehmend protektionistischeren weltweiten Handelstendenzen und die weiter bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich des Austritts von Großbritannien aus der EU auf die exportlastige deutsche Wirtschaft sind zurzeit nicht vorhersehbar.

Aufgrund der immer noch fehlenden Anlagealternativen erwartet der Vorstand, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2019 weiter positiv entwickeln werden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein bereinigtes EBITDA in Höhe von € 19,8 Mio. und damit wie prognostiziert auf dem Niveau des Vorjahres erzielt. Die Erträge aus Investment Properties haben sich gegenüber dem Jahr 2017 um rund 4,3 % und damit leicht über der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 4 % aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, vermindert. Die Mieterträge reduzierten sich dabei um 2,6 %. Bereinigt um den Verkauf sind die Erträge aus Investment Properties um 3,3 % gestiegen und damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 4 %. Die Mieterträge haben sich um 3,9 % erhöht.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 89,3 % über dem Vorjahresniveau, die erwartete leichte Verbesserung ist somit eingetreten. Die mittelfristig geplante Zielgröße des Loan-to-Value-Verhältnisses der Finanzschulden von 50 % wurde nach der Rückführung von Finanzschulden und aufgrund der sehr deutlichen Wertsteigerungen der Investment Properties mit nur noch 32,6 % zum Bilanzstichtag 2018 frühzeitig erreicht.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 4,5 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2018 mit Auszahlungen in Höhe von € 4,6 Mio. leicht überschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2018 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, berei-

nigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) auf dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit € 1,2 Mio. nach € 1,3 Mio. im Vorjahreszeitraum vor allem aufgrund gestiegener Personalkosten leicht unterschritten.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung, die die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die in dem Chancen- und Risikobericht entsprechend dargestellt sind. In die Unternehmensplanung sind ferner die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Im Geschäftsjahr 2019 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Das geplante Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene weitere Beschäftigungszunahme sollte grundsätzlich zu einer anhaltenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer erneuten leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2018 führen. Damit einhergehend sollten sich die beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Immobilien weiter positiv entwickeln. Die Wertentwicklung der Immobilien hängt allerdings auch von der weiteren Zinsentwicklung am Markt ab. Zudem können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren. Der Konzern geht davon aus, dass sich die Erträge aus Investment Properties gegenüber dem Jahr 2018 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 5 % im Jahr 2019 erhöhen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir rund € 6,5 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der Ankauf von Immobilien ist grundsätzlich nicht geplant. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die weiterhin attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien genutzt wird.

Das Loan-to-Value-Verhältnis der gesamten Finanzschulden wird sich - bei der Annahme unveränderter Immobili-

enwerte – in 2019 durch Tilgungen weiter verbessern und mittelfristig auf unter 25 % sinken.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2019 gesichert. Die frei verfügbaren Liquiditätsüberschüsse werden gemäß vertraglicher Vereinbarung zur Rückführung höherverzinslicher Darlehen und damit zur weiteren Entschuldung des Konzerns verwendet.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Vorjahres oder leicht darüber.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das Zinsergebnis und damit auch das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2019 auf dem Niveau des im Jahr 2018 erzielten Ergebnisses liegen werden.

WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des 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 der dazugehörige zusammengefasste Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Feststellung bzw. 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 Vier-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 2018 wurden die Arbeiten der internen Revision überwiegend 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 2018 insgesamt T€ 307 (Vorjahr: T€ 195), von denen T€ 139 (Vorjahr: T€ 39) variabel vergütet wurden. Der im Geschäftsjahr 2018 gebuchte Personalaufwand für die Vorstandsvergütung entspricht mit Ausnahme der Pensionsverpflichtungen der Auszahlung in 2018. Für die Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitglieds wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 32 (Vorjahr: T€ 47) geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile stellt sich wie folgt dar:

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.

2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.

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

4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.

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

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

7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

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

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist zuletzt auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung 2015 festgelegt worden und in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz der Auslagen eine jährliche Vergütung von € 7.500. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Eine erfolgsorientierte Vergütung ist nicht vorgesehen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2018 beläuft sich auf T€ 49 (Vorjahr: T€ 49). Kredite werden und wurden 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 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 § 34 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 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Germany Ltd., Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2018 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % 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. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:
 - „Vertretung und Geschäftsführung
 - (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
 - (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder

- einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“
- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:
„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
(1) [...] (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
 - Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 bis zum 30. April 2020 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 Aktienausgabe 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 (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht. 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 zusammengefassten Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 19. März 2019

Boaz Rosen

Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2018

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		21	8
Investment Properties	(31)	592.650	368.627
Übriges Sachanlagevermögen		102	118
Finanzanlagevermögen	(32)	3.159	2.710
Derivative Finanzinstrumente	(38)	0	37
Latente Steuern	(39)	279	365
Übrige langfristige Vermögenswerte	(34)	0	104
		596.211	371.969
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	(33)	2.578	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(34)	562	51.920
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(34)	603	501
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(35)	8.056	7.870
		11.799	60.291
		608.010	432.260
Passiva in T€			
EIGENKAPITAL			
	(36)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		315.320	117.150
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		159	-1.679
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		343.106	143.098
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		148	140
		343.254	143.238
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(37)	196.970	205.415
Derivative Finanzinstrumente	(38)	0	1.249
Latente Steuern	(39)	58.651	21.716
Pensionsrückstellungen	(41)	401	432
Übrige langfristige Schulden	(42)	382	302
		256.404	229.114
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(37)	4.135	53.279
Derivative Finanzinstrumente	(38)	0	649
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		1.406	1.516
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(42)	717	1.371
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(40)	1.059	2.204
Übrige kurzfristige Schulden	(42)	1.035	889
		8.352	59.908
		608.010	432.260

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in T€	Anhang	2018	2017
Erträge aus Investment Properties	(19)	29.109	30.426
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	(20)	498	12.026
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	3.109	2.386
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(22)	227.591	37.873
Summe der betrieblichen Erträge		260.307	82.711
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(23)	-7.643	-8.285
Allgemeine Verwaltungskosten	(24)	-4.013	-4.031
Sonstige Aufwendungen	(26)	-201	-240
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(27)	-2.061	-30
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-13.918	-12.586
Finanzerträge		208	196
Finanzaufwendungen		-11.752	-10.045
Finanzergebnis	(28)	-11.544	-9.849
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		234.845	60.276
Ertragsteuern	(29)	-36.671	-9.112
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		198.174	51.164
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		449	337
Versicherungsmathematische Gewinne			
Versicherungsmathematische Gewinne		5	449
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne		-1	-71
Versicherungsmathematische Gewinne nach Steuern		4	378
Nicht reklassifizierbare Gewinne		453	715
Cashflow-Hedges			
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern		1.633	1.913
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges		-244	-291
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern		1.389	1.622
Reklassifizierbare Gewinne		1.389	1.622
Sonstiges Ergebnis		1.842	2.337
Gesamtergebnis		200.016	53.501
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		198.166	51.158
- Nicht beherrschende Gesellschafter		8	6
Konzern-Periodenergebnis		198.174	51.164
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		1.842	2.337
- Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis		1.842	2.337
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		200.008	53.495
- Nicht beherrschende Gesellschafter		8	6
Gesamtergebnis		200.016	53.501
Ergebnis je Aktie in €	(30)		
- unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		9,63	2,49

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2018

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 1. Januar 2017	20.582	7.045	65.614
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	51.158
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	378
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
	0	0	378
Gesamtergebnis	0	0	51.536
Stand am 31. Dezember 2017	20.582	7.045	117.150
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	198.166
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	4
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
	0	0	4
Gesamtergebnis	0	0	198.170
Stand am 31. Dezember 2018	20.582	7.045	315.320

GesamtergebnisSonstige Bestandteile des Eigenkapitals

Hedging-Rücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-3.011	-627	89.603	134	89.737
0	0	51.158	6	51.164
0	0	378	0	378
1.622	0	1.622	0	1.622
0	337	337	0	337
1.622	337	2.337	0	2.337
1.622	337	53.495	6	53.501
-1.389	-290	143.098	140	143.238
0	0	198.166	8	198.174
0	0	4	0	4
1.389	0	1.389	0	1.389
0	449	449	0	449
1.389	449	1.842	0	1.842
1.389	449	200.008	8	200.016
0	159	343.106	148	343.254

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

in T€	2018	2017
Konzern-Periodenergebnis	198.174	51.164
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	31	36
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-225.530	-37.843
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	-498	-12.026
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	36.776	7.592
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1.632	951
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-745	-2.961
Zinsaufwendungen	8.944	9.373
Zinserträge	-11	0
Ertragsteuerergebnis	-105	1.521
Veränderung des Working Capital	1.838	2.346
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	20.506	20.153
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-5	-9
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand	20.501	20.144
Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien)	-2.578	0
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.923	20.144
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	54.883	2.500
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.444	-3.357
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-29	-99
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	196	196
Erhaltene Zinsen	11	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	51.617	-760
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-200.391	-10.482
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-4.247	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen	145.000	0
Gezahlte Zinsen	-9.716	-8.749
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-69.354	-19.231
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	186	153
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	7.870	7.717
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	8.056	7.870

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 verwalteten zum 31. Dezember 2018 ein Portfolio von 28 eigenen Objekten (Vorjahr: 29) mit einer Gesamtfläche von 359.413 m². Weiterhin wurden noch 56 (Vorjahr: 56) weitere Konzernobjekte 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 regulierten Markt sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 19. März 2019 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS-AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2018 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 § 315e 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 (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2018 erstmals angewendete IFRS

Die erstmals im Geschäftsjahr 2018 angewendeten Standards betreffen im Wesentlichen die Standards IFRS 9 »Finanzinstrumente«, mit dem IAS 39 abgelöst wurde, IFRS 15 »Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden« sowie ein Amendment zu IAS 40.

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten. Mit der Neuregelung wird die Kategorisierung von Finanzinstrumenten geändert sowie ein neues Wertminderungsmodell eingeführt. Im Konzern Deutsche Real Estate AG ergaben sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die bisher als Available-for-Sale klassifizierten Eigenkapitalinstrumente wurden als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente eingeordnet. Finanzinstrumente, die nach IAS 39 den Loans and Receivables zugeordnet waren, wurden nach IFRS 9 den Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, zugeordnet. Die Kategorisierung der finanziellen Verbindlichkeiten bleibt unverändert bestehen. Der Wechsel vom Incurred-Loss-Model (IAS 39) zum Expected-Loss-Model (IFRS 9) hatte geschäftsmodell-

inhärent keine wesentlichen Auswirkungen, wobei sich der Konzern Deutsche Real Estate AG des sogenannten vereinfachten Wertberichtigungsmodells bedient. Die erstmalige Anwendung erfolgte zum 1. Januar 2018 ohne Anpassung der Vergleichsperiode.

IFRS 15 »Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden« regelt den Zeitpunkt und die Höhe der Erfassung von Umsatzerlösen neu. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. Geschäftsmodellinhärent ergaben sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das Amendment zu IAS 40 »Übertragung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien« stellt insbesondere klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie, einschließlich im Bau oder in Entwicklung befindlicher Immobilien, aus dem oder in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nur dann reklassifizieren darf, wenn es Nachweise für eine Nutzungsänderung gibt. Eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung zur Nutzung erfüllt die Anforderungen an eine Nutzungsänderung nicht. Da die bisherige Vorgehensweise bei der Deutsche Real Estate AG mit den veröffentlichten Klarstellungen übereinstimmt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Erstanwendung weiterer anzuwendender Standards hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende bzw. von der EU noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Im Januar 2016 wurde von dem IASB der IFRS 16 »Leasingverhältnisse« veröffentlicht. Das EU-Endorsement erfolgte am 9. November 2017. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden und regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten von Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 sowie SIC-27. Mit der Neuregelung entfällt zukünftig die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease Vereinbarungen beim Leasingnehmer. Nunmehr hat der Leasingnehmer das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand als Nutzungsrecht zu bilanzieren

und über die Leasinglaufzeit abzuschreiben. Gleichzeitig ist in Höhe des Barwertes der Leasingzahlungen eine Verbindlichkeit zu erfassen. Bei Leasinggebern entspricht die Abgrenzung den bisherigen Regelungen des IAS 17. Aufgrund des beschränkten Umfangs der Verträge, in denen der Konzern Deutsche Real Estate AG als Leasingnehmer auftritt, werden aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet. Insgesamt werden sich aber erweiterte Angaben im Anhang ergeben.

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Der Konzern Deutsche Real Estate AG erwartet aus dieser Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Änderung von IAS 1 und IAS 8 hinsichtlich der Definition von ‚wesentlich‘ soll die Begrifflichkeit schärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlichen. Wesentlichkeit wird nun wie folgt definiert: Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenden Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden. Der Konzern Deutsche Real Estate AG erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Die übrigen veröffentlichten von der EU noch nicht übernommenen Standards werden voraussichtlich auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben.

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315e 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 Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen, die mit Zeitwerten (Fair Values) angesetzt werden, sowie derivative Finanzinstrumente, die bis zur Ablösung im Geschäftsjahr 2018 ebenfalls zu Zeitwerten bewertet wurden.

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 2018) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Beherrschung hat. Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Deutsche Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der Deutsche Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist.

Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte.

Die Deutsche Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis und Beteiligungen). Sie werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden grundsätzlich erst dann endkonsolidiert, wenn die Beherrschung 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 Kaufpreiszuordnung 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 38 (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.

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

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Gesellschaften veräußert. Eine Konzerngesellschaft ist durch Anwachsung auf eine andere Gesellschaft und zwei weitere Konzerngesellschaften ohne aktive Geschäftstätigkeit sind durch Liquidation beendet worden.

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 ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge aus Investment Properties

Die Erträge resultieren aus der Vermietung der Bestandsimmobilien und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließt. Für die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten werden auch die dazugehörigen Erlöse aus Nebenkosten erfasst. Der Ausweis der Erlöse und der Aufwendungen erfolgt dabei unsaldiert nach der Prinzipal-Methode.

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.

Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Erträge werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Erwerber die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrades bzw. Leistungsfortschrittes vorzunehmen.

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

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 sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionszusagen, unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung der als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sowie von in Sicherungsbeziehungen stehenden derivativen Finanzinstrumenten im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

6 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

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Nutzungsdauer in Jahren

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.

tag 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 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 Bilanzstich-

8 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.

9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt bilanziert an dem der Konzern Vertragspartei wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows auslaufen oder der Vermögenswert übertragen wird. Die Klassifizierung der Vermögenswerte erfolgt unter

Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Eigenschaften der Cashflows und entscheidet, ob die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Alle finanziellen Vermögenswerte wurden dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Bei Eigenkapitalinstrumenten wurde das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, später erfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Im Falle des Abgangs werden Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

Wertminderungen bei den finanziellen Vermögenswerten werden nach dem Expected-Credit-Loss-Model ermittelt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet und eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit erfasst.

10 VORRÄTE

Bei den Vorräten handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt zum Bau von frei finanzierten Eigentumswohnungen, die verkauft werden sollen. Solange kein Kundenauftrag vorliegt, werden die Vorräte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

11 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die im Konzern bis zur Ablösung im Geschäftsjahr 2018 genutzten derivativen Finanzinstrumente betrafen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert wurden. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 wurde das Wahlrecht ausgeübt, weiterhin die Vorschriften des IAS 39 zur Bilanzierung der Sicherungsgeschäfte anzuwenden.

Die von der Deutsche Real Estate AG eingesetzten Zins-sicherungsinstrumente (Swaps und Caps) dienen der Absicherung von Zahlungsströmen (sog. „Cashflow Hedge“).

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen unter Tz. 38.

12 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. 35.

13 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

14 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 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) zugrunde gelegt. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG für Investment Properties, bei denen keine Veräußerungsabsicht besteht, grundsätzlich nicht an. Für Investment Properties, bei denen der Vorstand eine Veräußerung nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließt, werden bei der Ermittlung der latenten Steuern zusätzlich Gewerbesteuern berücksichtigt, es sei denn, der Vorstand geht davon aus, dass diese Veräußerungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gewerbesteuerfrei erfolgen.

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.

15 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 sonstigen Ergebnisses direkt in den Gewinnrücklagen erfasst.

16 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.

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. Erhaltene Zahlungen im Rahmen eines Operating-Leasings, werden als Erträge über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Wir verweisen auf Tz. 46.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

19 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2018 auf T€ 29.109 (Vorjahr: T€ 30.426) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 23.281 (Vorjahr: T€ 23.914) und Mietnebenkosten mit T€ 5.828 (Vorjahr: T€ 6.512). Der Rückgang der Erträge resultiert aus dem Verkauf des Objektes Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2017.

20 ERTRÄGE AUS REALISIERTEN MARKTWERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

Unter dieser Position werden im Geschäftsjahr 2018 realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks in Düsseldorf, Bonner Straße, ausgewiesen. Der Ertrag in Höhe von T€ 498 (Vorjahr: T€ 12.026) setzt sich aus Umsatzerlösen in Höhe von T€ 3.500 sowie den aufwandswirksamen Buchwertabgängen der Immobilie in Höhe von T€ 3.002 zusammen. Im Jahr 2017 wurde unter diesem Posten die realisierte Marktwertänderung aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, gezeigt.

21 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2018	2017
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	1.832	1.691
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	827	344
Erträge aus Versicherungsschädigungen	322	198
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	2	23
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	3	15
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	14
Übrige Erträge	123	101
Gesamt	3.109	2.386

22 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 227.591 (Vorjahr: T€ 37.873). Wir verweisen auf die unter Tz. 31 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse. Die Erträge resultieren maßgeblich aus dem sich weiterhin sehr positiv entwickeltem Marktumfeld.

23 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2018	2017
Heizkosten (Brennstoffe)	1.392	1.516
Grundsteuer	1.171	1.204
Instandhaltung	1.115	1.033
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	989	1.139
Stromkosten	766	1.033
Wasser / Abwasser / Kanal	556	605
Gebäudeversicherungen	218	229
Vermietungskosten (Maklerkosten)	163	220
Sonstige	1.273	1.306
Gesamt	7.643	8.285

24 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2018	2017
Personalaufwand	2.716	2.481
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	478	886
Büro und Kommunikation	259	158
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	63	67
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	71	59
Reisekosten	110	116
Übrige Verwaltungskosten	316	264
Gesamt	4.013	4.031

25 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 Geschäftsbesor-gungsvertrages.

in T€	2018	2017
Löhne und Gehälter	2.298	2.100
Sozialabgaben	418	381
Gesamt	2.716	2.481

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2018 T€ 184 (Vorjahr: T€ 175).

26 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2018	2017
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	66	50
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	31	36
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	42	78
Übrige Aufwendungen	62	76
Gesamt	201	240

27 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€ 2.061 (Vorjahr: T€ 30). Wir verweisen auf die unter Tz. 31 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

28 FINANZERGEBNIS

in T€	2018	2017
Beteiligungserträge	196	196
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	12	0
Finanzerträge	208	196
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen	11.752	10.045
Finanzaufwendungen	11.752	10.045
Finanzergebnis	-11.544	-9.849

Die laufenden Zins- und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Darlehen aus der Finanzierung der Investment Properties sowie im Geschäftsjahr 2018 auf Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Konsortialkredits. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 37 und Tz. 44.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2018 mit T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

29 ERTRAGSTEUERN

in T€	2018	2017
Laufender Ertragsteuerertrag (Vorjahr: -aufwand) / Tatsächliche Ertragsteuern	105	-1.521
Latenter Steueraufwand (saldiert)	-36.776	-7.591
Steueraufwand	-36.671	-9.112

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€	2018	2017
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	234.845	60.276
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-37.164	-9.539
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-39	557
Berücksichtigung Gewerbesteuer	-41	9
Periodenfremdes Steuerergebnis	560	-105
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge	3	-4
Sonstige	10	-30
Effektive Ertragsteuern	-36.671	-9.112
Effektiver Steuersatz	15,6 %	15,1 %

30 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.

in T€	2018	2017
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	198.166	51.158
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	9,63	2,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	9,63	2,49

Zum Bilanzstichtag 2018 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 2018 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

31 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 44.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2018	2017
Stand 01.01.	368.627	365.742
Zugänge	3.043	4.219
Abgänge	-3.002	-39.177
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	225.530	37.843
Umgliederung in Vorräte	-1.548	0
Stand 31.12.	592.650	368.627

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen.

Die Umgliederung in die Position Vorräte betrifft insbesondere die Teilgrundstücksfläche für die geplante Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße.

Der Konzern hat als Leasinggeber mittel- und langfristige Mietverträge abgeschlossen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

Mindestleasingzahlungen in T€	2018	2017
1. Jahr	22.552	22.093
2.-5. Jahr	53.038	48.915
ab 6. Jahr	19.021	16.875
Gesamt	94.611	87.883

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2018 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2018	2017
Mieterlöse	29.109	30.426
Zurechenbare Aufwendungen	7.643	8.285

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

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der von der Summit Luxco S.à.r.l., Luxembourg, beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die von dem Gutachter ermittelten Werte werden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde vom Gutachter 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 Bewertung erfolgt auf Ebene der einzelnen Immobilie, eine Klassifizierung in Risikoklassen erfolgt nicht.

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotential einer Liegenschaft auf 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 Jahren.

Ausgangspunkt für die Bewertung sind dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer zur Verfügung gestellten Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Zahlungsströme. Bestehende Mieteroptionen auf eine Verlängerung des Mietvertrages werden Mieterspezifisch unter Berücksichtigung der jeweiligen Mietkonditionen berücksichtigt. Unter Verwendung marktnaher Informationen, wie z.B. aktuelle und erwartete zukünftige Marktmieten, und objektspezifischer Investitionsmaßnahmen werden Anschlussvermietungen geplant.

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 geplant, von denen die vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Gross Rental Income) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Non-Recoverable Costs) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Rental Income) ergibt. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen und vom Gutachter unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt werden. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein.

Erfolgt in dem Zehn-Jahres Betrachtungszeitraum ein Auszug eines Mieters aufgrund der Beendigung des Mietvertrages, wird von dem Gutachter unterstellt, dass wie bei den bestehenden Leerstandsflächen entsprechende Investitionen in die Flächen erfolgen, um in der Nachvermietung die ortsübliche Marktmiete zu erzielen.

Vom Net Rental Income werden folglich konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen (Refurbishment, Leasing Commissions, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis das Net Operating Income 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) verwendet, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Die angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beruhen insbesondere auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegeln dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung einer etwaig vorhandenen autobahnnahe Lage einer Logistikimmobilie oder von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und bezüglich besonderer Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

Die Summe der abgezinsten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalbarwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer standardisierter Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Bei der Ermittlung der Transaktionskosten wird unterstellt, dass sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset-Deals veräußert werden.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden folgende Bewertungsparameter verwendet:

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2018 Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	9,25 € / m ² / p.a.	1,64 € / m ² / p.a.	22,15 € / m ² / p.a.
Refurbishment	12,55 € / m ² / p.a.	1,14 € / m ² / p.a.	36,37 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	5,12 % p.a.	4,0 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,31 % p.a.	3,75 % p.a.	10,0 % p.a.
Marktmiete	11,05 € / m ²	2,50 € / m ²	29,28 € / m ²

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2017 Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	4,76 € / m ² / p.a.	1,42 € / m ² / p.a.	9,42 € / m ² / p.a.
Refurbishment	6,99 € / m ² / p.a.	1,17 € / m ² / p.a.	24,33 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	5,54 % p.a.	4,25 % p.a.	10,0 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,84 % p.a.	4,50 % p.a.	15,0 % p.a.
Marktmiete	6,08 € / m ²	2,40 € / m ²	20,25 € / m ²

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2018
Markt-Mieten Multiplikator	12,4-fach
Fair Value	1.649 € pro m ² Mietfläche

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2017
Markt-Mieten Multiplikator	14,9-fach
Fair Value	998 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

Wesentliche den Immobilienwert beeinflussende Bewertungsfaktoren sind Marktmiete, 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 Marktmiete 2018	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-60,1	-30,0	30,1	60,1
in %	-10,1	-5,1	5,1	10,1

* 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).

Es liegen keine Vorjahresvergleichswerte vor. Diese könnten nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand ermittelt werden.

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen) 2018	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	4,1	2,2	-2,0	-4,2
in %	0,7	0,4	-0,3	-0,7

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)

2017 **-10,0 %** **-5,0 %** **+5,0 %** **+10,0 %**

Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,0	1,5	-1,5	-3,0
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,8

* 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.

Änderung Diskontierungszinssatz 2018

-0,5% **-0,25%** **+0,25%** **+0,5%**

Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	26,3	13,0	-12,4	-24,7
in %	4,4	2,2	-2,1	-4,2

Änderung Diskontierungszinssatz 2017

-0,5% **-0,25%** **+0,25%** **+0,5%**

Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	14,9	7,4	-7,2	-14,3
in %	4,1	2,0	-2,0	-3,9

* 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 Exit Wert 2018

-10,0 % **-5,0 %** **+5,0 %** **+10,0 %**

Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-45,9	-23,0	23,0	45,9
in %	-7,7	-3,9	3,9	7,7

Änderung Exit Wert 2017

-10,0 % **-5,0 %** **+5,0 %** **+10,0 %**

Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-24,0	-12,0	11,9	23,9
in %	-6,5	-3,3	3,2	6,5

* 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.

32 FINANZANLAGEVERMÖGEN

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen wie im Vorjahr das verbundene Unternehmen BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk, das mangels Wesentlichkeit und Kontrolle nicht vollkonsolidiert einbezogen wurde.

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2018	2017
Stand 01.01.	2.710	2.373
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	449	337
Stand 31.12.	3.159	2.710

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2018 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

33 VORRÄTE

Unter dieser Position wird die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, ausgewiesen. Nachdem Mitte 2018 der Bauantrag gestellt worden ist, wurde die Baugenehmigung Anfang 2019 erteilt.

34 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Übrige langfristige Vermögenswerte	0	104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	562	51.920
davon Kaufpreisforderung	0	51.385
davon Mietforderungen	562	527
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	603	501
davon gegen Summit-Gruppe	344	239

Unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Bankguthaben in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 176) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2018			
Fällige Forderungen	562	651	89
Fälligkeit < 30 Tage	96	97	1
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	122	125	3
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	6	7	1
Fälligkeit > 90 Tage	338	422	84
2017			
Fällige Forderungen	527	599	72
Fälligkeit < 30 Tage	107*	108	1*
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	137*	141	4*
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	24*	26	2*
Fälligkeit > 90 Tage	259*	324	65*

* Vorjahreswerte aufgrund IFRS 9 angepasst.

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

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in T€	2018	2017
Stand 01.01.	72	80
Inanspruchnahme	-22	-22
Auflösung	-2	-23
Zuführung	41	37
Stand 31.12.	89	72

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2018 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.532 (Vorjahr: T€ 5.481) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 3.784 (Vorjahr: T€ 3.734) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 253 (Vorjahr: T€ 257) aus Mietkautionen und zu T€ 1.495 (Vorjahr: T€ 1.490) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen 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. 44 dargestellt.

Im Vorjahr waren zum Bilanzstichtag Mietforderungen in Höhe von T€ 527 als Sicherheiten für Schulden bzw. Eventualschulden abgetreten.

35 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELAQUIVALENTE

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Zahlungsmittel und -äquivalente	8.056	7.870

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 47.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 176) werden aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

36 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2018 und 2017 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Die Gliederung des Eigenkapitals wurde aufgrund der Erstanwendung von IFRS 9 geändert und der Vorjahresausweis entsprechend angepasst.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2018 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 30. April 2020 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€ 7.045 beinhaltet vor allem mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. In den Vorjahren wurden darüber hinaus weitere Zahlungen der Summit-Gruppe in Höhe von insgesamt T€ 1.084 unter Berücksichtigung von Steuereffekten in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zur Entwicklung der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden in der Gesamtergebnisrechnung sowie in den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Unter der **Hedging-Rücklage** wurden erfolgsneutrale Effekte aus dem Hedge-Accounting abgebildet.

In der **Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente** wird der Bewertungseffekt für die im Finanzanlagevermögen ausgewiesene Beteiligung gezeigt.

Unter dem den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnenden Anteil am Eigenkapital ist der Anteilsbesitz Dritter an folgenden Komplementärgesellschaften, die als Zweckgesellschaften (SPE) einbezogen werden, erfasst:

Gesellschaft	31.12.2018		31.12.2017	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	18	50,0	20
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	43	50,0	45
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	34	50,0	35
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	53	50,0	40
		148		140

Die nicht beherrschenden Gesellschafter sind an deutschen Kapitalgesellschaften (GmbH) beteiligt.

Die Rechte und Pflichten der nicht beherrschenden Gesellschafter sind im GmbH-Gesetz und im jeweiligen Gesellschaftsvertrag festgehalten. Besondere oder ungewöhnliche Rechte und Pflichten sind nicht vereinbart.

Darüber hinaus ist ein nicht beherrschender Gesellschafter an der GbR Heidelberg mit 12,5 % beteiligt, wobei dessen Anteil aufgrund der Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen wird.

Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie den allgemeinen Regelungen des BGB. Insbesondere ist der nicht beherrschende Gesellschafter im Innenverhältnis von der Haftung eines GbR-Gesellschafters befreit, sofern die Haftung auf Tatbeständen beruht, die die Deutsche Real Estate AG zu verantworten hat.

Auf die Angabe weiterer Informationen zu den nicht beherrschenden Gesellschaftern wird aufgrund offensichtlich unwesentlichen Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verzichtet.

37 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	15.268	178.675
- Hamburger Sparkasse AG	14.342	14.829
- Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und HSH Nordbank AG	0	141.180
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	0	21.586
- Übrige	926	1.080
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	183.627	77.442
Sonstige Finanzschulden	2.210	2.577
Gesamt	201.105	258.694

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

in T€	31.12.2018		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	176	1.482	7.744
1 - 2 Jahre	186	497	5.231
2 - 3 Jahre	40.653	460	5.214
3 - 4 Jahre	0	501	3.283
4 - 5 Jahre	0	442	3.275
über 5 Jahre	0	154.232	3.470
Buchwert Gesamt	41.015	157.614	2.476

31.12.2017

in T€	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	5.316	42.184	8.504
1 - 2 Jahre	14.868	1.634	6.918
2 - 3 Jahre	5.016	630	6.716
3 - 4 Jahre	181.376	627	7.257
4 - 5 Jahre	0	302	10
über 5 Jahre	0	963	15
Buchwert Gesamt	206.576	46.340	5.778

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen (T€ 2.476) enthält die gestundeten und noch nicht gezahlten Zinsen (kurzfristige Finanzschulden).

Die Veränderungen der Verbindlichkeiten sind vor allem auf die Rückführung von Verbindlichkeiten durch den Verkauf der Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, sowie auf die Refinanzierung des Konsortialbankkredites (Clara-Portfolio) durch ein festverzinsliches Darlehen eines nahestehenden Unternehmens in Höhe von € 145 Mio. zurückzuführen. Das neu aufgenommene Darlehen ist tilgungsfrei und hat eine Laufzeit bis Januar 2025 und wird mit einem Festzinssatz von 2,14 % p.a. verzinst. Weiterhin wurden Darlehen mit einem weiteren nahestehenden Unternehmen bis 2021 sowie ein Bankdarlehen bis Ende 2025 verlängert.

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 2018 bzw. 31. Dezember 2017 fixierten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbe-

sondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Besicherung von Finanzschulden		
in T€	2018	2017
Investment Properties	567.440	366.333
Bankkonten	0	281
Mietforderungen	0	527
Sicherheitengestellung durch Muttergesellschaft (Patronate)	1.970	7.324

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber 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 2018 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 44 dargestellt.

Die Sicherheitengestellung durch die Muttergesellschaft Deutsche Real Estate AG betrifft in begrenztem Umfang die Haftung für den Kapitaldienst einer Tochtergesellschaft.

38 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden nach der Refinanzierung des Konsortialkredites im Geschäftsjahr 2018 keine derivativen Finanzinstrumente mehr.

in T€	2018		2017	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungskontrakte				
- SWAPS	0	0	148.401	-1.898
- CAPS	0	0	15.200	37

Die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte wurden im Vorjahr unter dem langfristigen und kurzfristigen Fremdkapital bzw. Vermögen gezeigt. Die zum 31. Dezember 2017 erfassten Marktwerte von T€ -1.389 (saldiert nach Abzug latenter Steuern) wurden im Geschäftsjahr 2018 aufgrund der Beendigung der Zinssicherungsgeschäfte in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeiten in T€	31.12.2018	31.12.2017
bis 1 Jahr	0	26.781
1 – 2 Jahre	0	5.200
2 – 3 Jahre	0	5.200
3 – 4 Jahre	0	5.200
4 – 5 Jahre	0	121.220
über 5 Jahre	0	0
Summe	0	163.601

39 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2018	31.12.2017
Verlustvorträge	6.675	5.764
Derivative Finanzinstrumente	0	286
Immobilien	170	839
Vorräte	233	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	158	258
Rückstellungen	23	48
Pensionsrückstellungen	22	25
Aktive latente Steuern	7.281	7.220

Passive latente Steuern in T€	31.12.2018	31.12.2017
Immobilien	65.649	28.382
Schulden (kurz-/langfristig)	4	190
Passive latente Steuern	65.653	28.572

Nach Aufrechnung in T€	31.12.2018	31.12.2017
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	279	365
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	58.651	21.716

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuern an. Für Investment Properties, bei denen der Vorstand eine Veräußerung nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließt, werden bei der Ermittlung der latenten Steuern zusätzlich Gewerbesteuern berücksichtigt, es sei denn, der Vorstand geht davon aus, dass diese Veräußerungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gewerbesteuerfrei erfolgen.

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, Vorräte und Pensionsrückstellungen haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen von T€ 544 (Vorjahr: T€ 592) 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 12.61A wurden im Vorjahr aktive latente Steuern in Höhe von T€ 244 direkt dem Eigenkapital zugeordnet.

40 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2018	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2018
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.226	341	737	0	148
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	214	206	0	181	189
Ausstehende Rechnungen	415	398	17	464	464
Objektspezifische Rückstellungen	195	116	49	120	150
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Übrige Rückstellungen	93	43	24	21	47
Summe	2.204	1.165	827	847	1.059

in T€	Stand 01.01.2017	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2017
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	3.026	2.418	304	922	1.226
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	222	213	0	205	214
Ausstehende Rechnungen	828	800	18	405	415
Objektspezifische Rückstellungen	87	87	0	195	195
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Übrige Rückstellungen	80	7	22	42	93
Summe	4.304	3.586	344	1.830	2.204

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

41 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2018 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 Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis, die versicherungsmathematischen Gewinne als Bestandteile des sonstigen Ergebnisses direkt im Eigenkapital unter den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Mit Verweis auf die geringe Höhe der Pensionsverpflichtung wird auf die umfassenden Anhangangaben nach IAS 19 weitgehend verzichtet.

42 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Übrige langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	277	302
Übrige	105	0
Gesamt	382	302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717	1.371
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	380	355
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	192	159
Vorausbezahlte Mieten	243	154
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	196	196
Sonstige	24	25
Gesamt	1.035	889

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€ 29.109 (Vorjahr: T€ 30.426) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

43 WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN SOWIE WAHLRECHTS- UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

Das Konzernergebnis, die Bilanzsumme und das Konzern-eigenkapital 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 besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 31.

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 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

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.

Finanzanlagevermögen

Der Vorstand hat im Konzernabschluss eine Beteiligung zum beizulegenden Zeitwert - erfolgsneutral - 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 wendet der Vorstand den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an und bemisst die Wertberichtigung in Höhe des über die Laufzeit erwarteten Kreditverlustes.

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 Bewertung von Pensionsrückstellungen sowie in Vorjahren bei der Bewertung derivativer Finanzinstrumente hinzugezogen.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen 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.
- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskos-

tenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.

- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Prinzipal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorien „finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten“, oder „Erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.
- 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.

44 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND SONSTIGE ANGABEN

Zusätzlich zu den hier gemachten Angaben verweisen wir auf die Angaben im zusammengefassten Lage- und 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 bis zur Ablösung im Geschäftsjahr 2018 eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dienten ausschließlich der Absicherung bestehender Risiken und wurden 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 langfristige Mietverträge oder bewusst nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leerstehender 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 Bürgschaften verlangt. Der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Sicherheiten entspricht bei Mietkautionen dem Buchwert.

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 34 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Das tatsächliche aus heutiger Sicht erwartete Ausfallrisiko wurde bereits in der Bewertung auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

In Bankkreditverträgen 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 2018 keine Kontokorrentkreditlinien 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.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde durch die Refinanzierung des Konsortialbankkredites durch ein festverzinsliches Darlehen eines nahestehenden Unternehmens in Höhe von insgesamt € 145 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 die langfristige Planungssicherheit erhöht. Weiterhin wurden Darlehen mit einem weiteren nahestehenden Unternehmen bis 2021 sowie ein Bankdarlehen bis Ende 2025 verlängert und die Risiken entsprechend reduziert.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt durch den Abschluss festverzinslicher Darlehen grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik, wie die folgenden Übersichten verdeutlichen:

Finanzschulden 2018 in T€	festverzinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	157.608	43.497	201.105
davon durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	/.	/.	/.
davon nicht durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	157.608	43.497	201.105

Die nicht durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesicherten variabel verzinslichen Finanzschulden betreffen in Höhe von T€ 39.011 (Vorjahr: T€ 56.968) Verbindlichkeiten gegenüber einem nahestehenden Unternehmen.

Finanzschulden 2017 in T€	festverzinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	47.087	211.607	258.694
davon durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	/.	139.810	139.810
davon nicht durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	47.087	71.797	118.884

Zinssicherungsinstrumente in T€	2018	2017
Swaps	0	148.401
Caps	0	15.200

Die bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden im Geschäftsjahr 2018 vollständig beendet.

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

Finanzergebnis in T€	2018	2017
Zinsniveau +1 %	-558	-832
Zinsniveau -1 %	558	730

Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

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

2018 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 31.12.2018	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.159	-	3.159	3.159
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	FAAC	562	562	-	562
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	569	569	-	569
Zahlungsmittel und –äquivalente	FAAC	8.056	8.056	-	8.056
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	196.970	196.970	-	199.374
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	4.135	4.135	-	4.135
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	717	717	-	717
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	599	599	-	599

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: *Financial Assets at fair value through OCI*

FAAC: *Financial Assets measured at Amortised Cost*

FLAC: *Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

In der folgenden Übersicht sind die ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sowie die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sowie die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte sowie der finanziellen Verbindlichkeiten gegenübergestellt:

in T€	Bewertungskategorie nach IAS 39	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte und Schulden gemäß IAS 39 31.12.2017	Finanzielle Vermögenswerte und Schulden gemäß IFRS 9 01.01.2018
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	FVOCI	2.710	2.710
Derivative Finanzinstrumente	-	-	37	37
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	FAAC	104	104
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	FAAC	51.920	51.920
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	FAAC	466	466
Zahlungsmittel und -äquivalente	LaR	FAAC	7.870	7.870
PASSIVA				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Finanzschulden	FLAC	FLAC	205.415	205.415
Derivative Finanzinstrumente	-	-	1.249	1.249
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Finanzschulden	FLAC	FLAC	53.279	53.279
Derivative Finanzinstrumente	-	-	649	649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	FLAC	1.371	1.371
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	FLAC	575	575

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

2017 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2017	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligun- gen)	AfS	2.710	-	2.710	-	2.710
Derivative Finanzinstrumente	-	37	-	37	-	37
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	104	104	-	-	104
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	51.920	51.920	-	-	51.920
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	466	466	-	-	466
Zahlungsmittel und -äquivalente	LaR	7.870	7.870	-	-	7.870
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	205.415	205.415	-	-	205.415
Derivative Finanzinstrumente	-	1.249	-	1.249	-	1.249
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	53.279	53.279	-	-	53.279
Derivative Finanzinstrumente	-	649	-	384	265	649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.371	1.371	-	-	1.371
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	575	575	-	-	575

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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.

2018 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	2.846	-	-
Beteiligungen (FVOCI)	196	-	-	-
Forderungen und Kredite	2	66	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	8.900
2017 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	1.543	-	-
AFS (Beteiligungen)	196	-	-	-
Forderungen und Kredite	22	50	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	14	-	-	8.488

Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values				
2018 in T€				
Vermögenswerte	31.12.2018	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	592.650	0	0	592.650
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.159	0	0	3.159
Vermögenswerte	31.12.2017	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	368.627	0	0	368.627
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.710	0	0	2.710
Derivate	37	0	37	0
Schulden				
Derivate	1.898	0	1.898	0

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 31 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 31 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 225.530 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset-Deals. Nach Ansicht des Vorstandes ist damit ein Asset-Deal der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt.

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 7,00 % (Vorjahr: 8,00 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 449 (Vorjahr: T€ 337) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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

Entwicklung der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden

in T€	2018	2017
01.01.	2.710	2.373
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	449	337
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	449	337
31.12.	3.159	2.710
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern-Periodenergebnis)	196	196

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte wurden im Vorjahr durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Die Derivate wurden im Geschäftsjahr 2018 abgelöst. Sie stellten aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Ebene 2 dar. Die Wertänderungen nach Steuern in Höhe von T€ 1.389 (Vorjahr: T€ 1.622) wurden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

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

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

Bei den festverzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Personen wurde der Fair Value der langfristigen Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist, mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe, der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

45 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 2018 bestanden die Finanzschulden in Höhe von € 201,1 Mio. mit € 183,6 Mio. gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Das über Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 15,3 Mio. beträgt lediglich 2,5 % 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. Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung.

Das Konzerncontrolling überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Vorstand. Die Kreditverträge mit Kreditinstituten enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z. B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags.

46 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2018 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	99	91
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	341	332
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	440	423
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	175	117
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	6	10
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	181	127
Gesamt	621	550

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 14,3 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hier nach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung 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 berücksichtigten Wertminderungen sind in Tz. 34 erläutert.

47 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Konzern der Deutsche Real Estate AG durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. Gemäß 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 sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Im Vorjahr wurden Ausgaben in Höhe von T€ 921, die zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam geworden waren in der Kapitalflussrechnung nicht berücksichtigt.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von T€ 176 unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen und sind somit im Finanzmittelfonds nicht enthalten.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 8.056 (Vorjahr: T€ 7.870), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2017 bis zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12. 2017	zahlungswirksam	zahlungsunwirksam	31.12. 2018
Finanzschulden gegenüber Kreditinstitute	178.675	-164.932	1.525	15.268
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	77.442	105.644	541	183.627
Sonstige Finanzschulden	2.577	-367	0	2.210
Finanzschulden	258.694	-59.655	2.066	201.105

Die Spalte zahlungsunwirksam enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode.

48 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

- Die Konzerngesellschaft der Mehrheitsaktionärin Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, 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€	2018	2017
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge und Dienstleistungen	2.016	1.863
Zinsaufwand	5.285	3.577
Sonstige Aufwendungen	432	0
Bilanzposten		
Forderungen	344	239
Verbindlichkeiten	183.627	77.442

Mit Datum 14. März 2018 wurde zwischen der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Darlehensgeber und 19 Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft als Darlehensnehmer ein Darlehensvertrag über insgesamt € 145 Mio. zur vorzeitigen Rückzahlung des Konsortialbankkredites und zur Ablösung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Das Darlehen ist endfällig und damit tilgungsfrei, hat eine Laufzeit bis zum 5. Januar 2025 und ist ab dem Auszahlungstag mit einem festen Zinssatz von 2,14 % p.a. zu verzinsen. Die Darlehensnehmer sind berechtigt, das Darlehen in voller Höhe oder in Teilbeträgen ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzuzahlen. Als einmalige Bearbeitungsgebühr sind T€ 432 angefallen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden € 2,5 Mio. Zinsen an den Darlehensgeber gezahlt.

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hatte 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. Das Darlehen wurde mit einem Zinssatz von 1 % p.a. verzinst und hatte nach erfolgter Verlängerung im Jahr 2015 eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Die Zinsen waren endfällig. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurden diese Verbindlichkeiten mit dem abgezinsten Wert und einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von € 4,5 Mio. ausgewiesen. Das Darlehen wurde einschließlich aufgelaufener Zinsen im Geschäftsjahr 2018 vollständig zurückgezahlt.

Weiterhin hatte die Summit Finance Ltd, Guernsey, mit Wirkung zum 1. August 2007 von der W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, Junior Loans in Höhe von € 45 Mio. erworben. Zum 31. Dezember 2017 valuierten die Junior Loans mit € 8,0 Mio. und es bestanden Verbindlichkeiten aus gestundeten Zinsen in Höhe von € 0,7 Mio. Der Zinssatz für die Darlehen belief sich auf 5,2 % p.a. und die Darlehen hatten eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Darlehen einschließlich der gestundeten Zinsen vollständig zurückgezahlt.

Im Rahmen der am 22. Februar 2013 abgeschlossenen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft wurde ein Darlehensvolumen von € 56 Mio. von der Gallia Invest S.à.r.l., Luxembourg, übernommen. Die nachrangig aus dem frei verfügbaren Cashflow zu bedienenden Darlehen haben nach erfolgter Verlängerung im Geschäftsjahr 2018 eine vertragliche Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021. Die Dar-

lehen werden mit 5 % zuzüglich des Drei-Monats-Euribors verzinst. Im Geschäftsjahr 2018 sind Zinsen von € 2,1 Mio. angefallen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 36,5 Mio., außerdem wurden insgesamt € 2,5 Mio. Zinsen gestundet.

Weiterhin bestanden Darlehensverpflichtungen aus der im Geschäftsjahr 2015 entstandenen Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 7,6 Mio. Die Darlehen hatten eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 und wurden mit 1 % p.a. verzinst. Die Zinsen waren endfällig. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurden diese Verbindlichkeiten mit dem abgezinsten Wert und einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von € 7,9 Mio. ausgewiesen. Die Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2018 einschließlich Zinsen vollständig zurückgeführt.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2018 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 1.819 (Vorjahr: T€ 1.689) 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 2018 aus diesen Verträgen T€ 197 (Vorjahr: T€ 174) abgerechnet.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2018	2017
Beteiligungserträge	196	196
Verbindlichkeiten	196	196

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2018	2017
Aufsichtsratsvergütungen	49	49
Pensionszahlungen an die Witwe eines ehemaligen Vorstands	32	47
Vorstandsvergütung	307	195
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	450	481

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

Die Gesamtvorstandsvergütung des Vorstands betrug in 2018 insgesamt T€ 307 (Vorjahr: T€ 195), von denen T€ 139 (Vorjahr: T€ 39) variabel vergütet wurden.

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

49 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

in T€	2018	2017
Abschlussprüfungsleistungen	130	130
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	67	69
Sonstige Leistungen	5	0

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung der Jahresabschlüsse der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen entfallen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorische und damit zusammenhängende Tätigkeiten.

50 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 47 Mitarbeiter (Vorjahr: 47 Mitarbeiter) beschäftigt.

51 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

52 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. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 18. Dezember 2018 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

53 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 2018

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	-2.334	-331
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	94,60	25	4.444	21
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	674	-535
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	-2.751	-72
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	-5.241	28
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-5.732	-301
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	92	176
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	-597	-148
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50	-	-2.275	34
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	4.000	324
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	-330	-284
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-364	19
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-3.110	1.698
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	720	-363	-92
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.498	9
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	6.300	1.344
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	328	91
Achte TAXXUS Real Estate GmbH ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	50	52	399
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	50	119
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	-14.176	-291

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	3.910	287
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	68	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.634	733
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	36	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	87	-3
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	83	26
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	-4.260	-96
DRESTATE Wohnen GmbH i.L.	Berlin	100,00	500	546	0
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	-30	-8
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	-11	-4
DRESTATE Finance GmbH	Berlin	100,00	25	19	-9
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	30	119	-116
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	700	-2.444	69
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	50	-376	-11
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)}	Berlin	94,9	2.500	-3.143	-370
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	10	-146	-15
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ^{1) 3) 5)}	Berlin	100,00	26	259	0
5. BETEILIGUNGEN					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾	Duisburg	70,07	7.005	1.924	274

¹⁾ Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264/264 b HGB in Anspruch

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ mittelbarer Besitz

⁴⁾ Angaben aus 2017

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

54 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind:

- **Dr. Markus Beermann**, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- **Itay Barlev**, Berlin, Finanzvorstand (stellvertretender Vorsitzender)
- **John Sinclair Lamb**, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- **Amir Sagy**, Haifa, Israel, Kaufmann
- **Sharon Marckado-Erez**, Ramat Gan, Israel, Kauffrau

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats haben weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

Dr. Markus Beermann

- GxP German Properties AG, Berlin (seit dem 23. August 2018, Vorsitzender)

Amir Sagy

- GxP German Properties AG, Berlin (seit dem 23. August 2018, stellv. Vorsitzender)

Berlin, 19. März 2019

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 zusammengefassten Lage- und 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, 19. März 2019

Boaz Rosen
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichten Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüfverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschluss-

prüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung von Investment Properties

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 592,7 Mio. aus. Dies entspricht 97,5 % (Vj. 85,3 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2018 werden Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 227,6 Mio. (Vj. EUR 37,9 Mio.) in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen, denen Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vj. TEUR 30) gegenüberstehen. Das saldierte Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen hat somit maßgeblich das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 198,2 Mio. geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind unter den Punkten 7., 22., 27., 31. und 44. im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch den gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Die Wertermittlung erfolgt durch ein Discounted Cashflow Verfahren, in dem zukünftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse einer Immobilie unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten in allen Investment Properties physische Objektbegehungen durch den Sachverständigen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Investment Properties im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maße auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen.

Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Hierbei konnten wir unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich Umsatzrealisierung verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten geprüft. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten auf dem Vermietungsmarkt unter Hinzuziehung externer Quellen nachvollzogen, die Wertentwicklung von Immobilien in der für die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, relevanten Peer-Group gewürdigt und konkrete Sachverhalte mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert. Den im Bewertungsmodell nach zehn Jahren unterstellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir hierbei anhand derzeitiger und zu erwartender Multiplikatoren gewürdigt.

Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des von der Summit Luxco S.à.r.l., Luxembourg, beauftragten externen Gutachters überzeugt. Bei der Summit Luxco S.à.r.l., Luxembourg, handelt es sich um ein der Gesellschaft nahestehendes Unternehmen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Investment Properties haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Weiterhin haben wir für eine Stichprobe von 5 Immobilien ein Zweitgutachten eines von uns beauftragten externen Sachverständigen erstellen lassen. Hierzu hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, dem von uns beauftragten Zweitgutachter dieselben Informationen zu den ausgewählten Immobilien, wie z.B. aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen, zur Verfügung gestellt, die auch der von der Summit Luxco S.à.r.l., Luxembourg, beauftragte Sachverständige zur Verfügung gestellt bekommen hat. Der von uns beauftragte Zweitgutachter ermittelte darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Die Wertermittlung erfolgt durch ein Discounted Cashflow Verfahren, in dem zukünftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse einer Immobilie unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und führen zu einer sachgerechten Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Konzernerkklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach §§ 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. Mai 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. September 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 19. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Ramat Gan (Israel)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft
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

Ilan Zarantonello:

Titelseite, Seite 14, 17

Axel Stephan Fotodesign:

Seite 15

Jan Röhl Fotografie:

Seite 20

gerodesign - fotografie:

Seite 23, 28

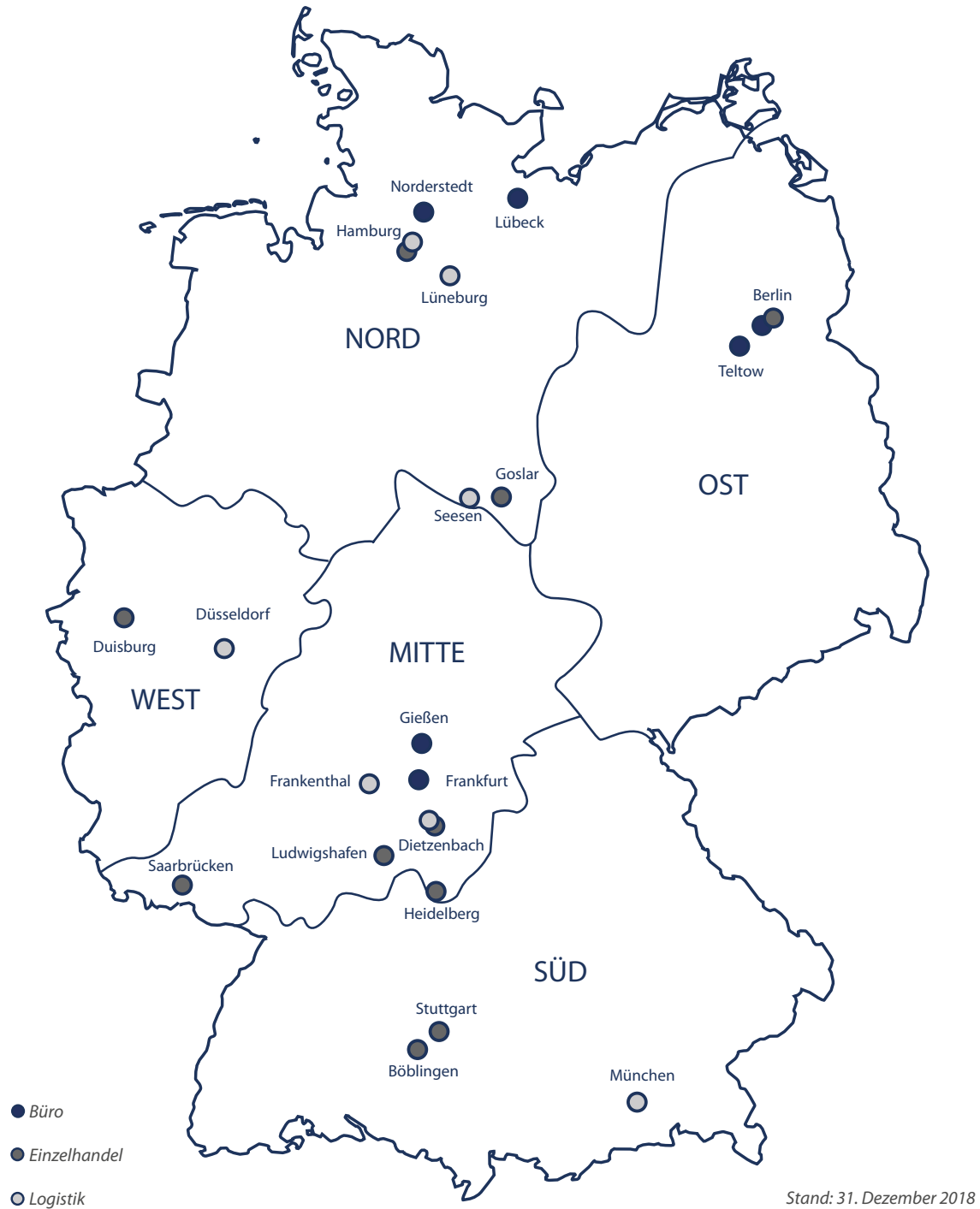
OBJEKTÜBERSICHT

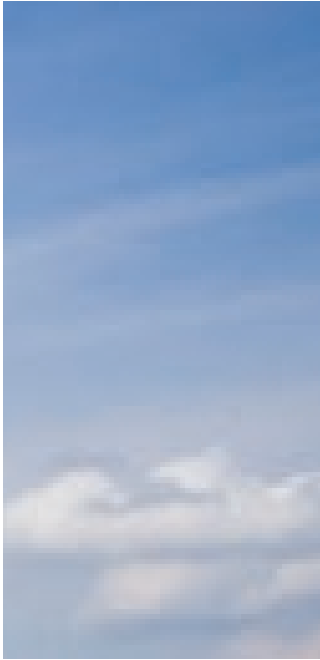
ZUM 31. DEZEMBER 2018

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsstand 31.12.2018 in %	Mieter- träge p.a. in T€
Immobilien in verbundenen Unternehmen							
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	100,00	47.130	51.305	100	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	100,00	28.998	16.204	74	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	100,00	18.398	8.133	100	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	100,00	13.055	13.485	67	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	100,00	7.621	1.818	100	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	87,50	1.331	2.518	98	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	100,00	116	414	100	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	100,00	1.744	2.151	100	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	100,00	1.934	5.406	72	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	100,00	27.498	14.113	100	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	100,00	14.631	13.862	69	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	100,00	9.444	10.825	98	
	Hamburg	Pinkertweg 20	100,00	44.614	23.826	94	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	100,00	7.678	6.465	76	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	100,00	103.686	22.946	100	
	Norderstedt	Kohfurth 15	100,00	9.552	6.276	100	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	100,00	22.338	9.842	100	
Ost	Berlin	Friedrichstr.231	100,00	2.389	5.861	99	
	Berlin	Hauptstr. 13	100,00	26.698	21.257	88	
	Berlin	Oudenarder Str. 16 (Carrée Seestr.)	100,00	28.151	62.430	77	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	100,00	2.362	2.041	100	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	100,00	25.389	11.377	98	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	100,00	7.959	5.981	76	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	100,00	9.269	5.026	81	
	München	Maria-Probst-Str. 37	100,00	7.940	5.414	100	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	100,00	448	846	100	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	100,00	2.435	6.463	92	
West	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	100,00	40.140	23.128	97	
Summe 28 Immobilien in verbundenen Unternehmen				512.948	359.413	Ø 89,3	23.281
Immobilien in Finanzbeteiligungen				anteilig	anteilig		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	70,10	861	3.729	100,0	
Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen				861	3.729	Ø 100,0	435
GESAMT 29 Immobilien				513.809	363.142		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND





DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de

