

KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate AG 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 2011 insgesamt 33 Immobilien sowie zwei Finanzbeteiligungen.

KENNZAHLEN

		2011	2010 ⁵⁾	2009 ³⁾
Erträge aus Investment Properties	T €	28.440	27.637	27.616
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	T €	16.428	16.701	11.805
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	17.154	14.940	25.099
Operatives Ergebnis ¹⁾	T €	420	-294	-897
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen (bereinigtes EBT)	T €	3.008	1.293	-1.600
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	3.734	-468	11.694
Konzernperiodenergebnis (EAT)	T €	3.734	-980	9.854
Bilanzsumme ²⁾	T €	339.521	341.589	349.685
Investment Properties ²⁾	T €	322.181	320.842	325.364
Eigenkapital ²⁾	T €	18.382	14.340	20.496
Eigenkapitalquote ²⁾	%	5,41	4,20	5,86
Finanzschulden ²⁾	T €	283.704	285.720	286.556
Finanzschuldenquote ²⁾	%	83,56	83,64	81,95
Eigene Bestandsobjekte ²⁾	m ² (Anzahl)	386.967 ⁴⁾	386.805 (33) ⁴⁾	385.339 (33)
Beteiligungen (quotala gerechnet) ²⁾	m ² (Anzahl)	4.795 (2)	4.795 (2)	4.795 (2)
Verwaltete Objekte gesamt²⁾	Anzahl	105	106	106

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

²⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

³⁾ Zahlen 2009 angepasst aufgrund von Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern

⁴⁾ Veränderung der Fläche resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen

⁵⁾ Zahlen 2010 angepasst aufgrund des Wechsels vom Bruttokapitalwert zum Nettokapitalwert bei den Investment Properties

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

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	15	KONZERNLAGEBERICHT
	32	KONZERNBILANZ
	33	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
	34	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	36	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	37	KONZERNANHANG
	71	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	74	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
	75	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	76	AUF EINEN BLICK
	78	OBJEKTÜBERSICHT
	79	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2011 weiterhin kräftig gewachsen. Im zweiten Halbjahr haben sich die Wachstumsimpulse aufgrund der wieder auflebenden Finanz- und Staatsschuldenkrise deutlich abgeschwächt. Das hohe Konjunkturwachstum im ersten Halbjahr hatte auch positive Auswirkungen auf die deutschen Immobilienmärkte. Wie bereits in früheren Zyklen an den deutschen Immobilienmärkten werden die unterschiedlichen Immobiliensegmente jedoch nicht zur gleichen Zeit vom Aufschwung erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Nachfrage nach Immobilienobjekten als sicherer Anlagehafen teilweise deutlich an, wobei nach wie vor Objekte in hochqualitativen Segmenten im Fokus der Investoren standen. In den weiteren Phasen des Zyklus werden erfahrungsgemäß die Objekte in der gesamten Breite der Immobilienmärkte verstärkt nachgefragt werden.

Durch die personelle Verstärkung unseres Vermarktungsteams sowie die intensivierte Zusammenarbeit mit externen Maklern im Geschäftsjahr 2011 konnte die Belegung der Immobilienmärkte für eine deutliche Verbesserung unserer Vermietungsquote genutzt werden. Bis zum Stichtag 31. Dezember 2011 konnten wir den Anteil der noch nicht vermieteten Fläche am Gesamtbestand der Deutsche Real Estate AG deutlich auf 13,9 % nach 17,2 % Ende 2010 zurückführen. Die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit ist mit 3,70 Jahren Ende 2011 nach 4,15 Jahre zum Ende 2010 leicht rückläufig. Allerdings wirken sich immer noch die Fokussierung der Nachfrage am Markt auf Objekte bestimmter Lagen und die Kündigung von Mietverhältnissen für uns nachteilig aus. Weiterhin wurde die Optimierung einzelner Kostenarten weiter vorangetrieben. Durch unseren strategischen Ansatz, die Objekte durch eigene Spezialisten zu betreuen, spart die Deutsche Real Estate AG nicht nur Kosten externer Dienstleistungsunternehmen ein, sondern erhöht gleichzeitig auch die Qualität bei der Vermarktung und der Bewirtschaftung. Das steigert die Werthaltigkeit der einzelnen Objekte und damit auch unseres gesamten Immobilienportfolios.

Die Verbesserung der Vermietungsquote sowie die weitere Kostenoptimierung haben im Berichtsjahr 2011 einen positiven Beitrag zur Ergebnisentwicklung geleistet. Durch gestiegene Mieterlöse und Kosteneinsparungen in einzelnen Kostenarten konnte das um Immobilienwertanpassungen und Einmaleffekte bereinigte operative Ergebnis von € -0,3 Mio. im Jahr 2010 auf € 0,4 Mio. im Geschäftsjahr 2011 verbessert werden. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Fair Value-Anpassungen der Immobilien und dem Einmaleffekt aus der Endkonsolidierung von Tochtergesellschaften (EBITDA) lag mit € 16,4 Mio. annähernd auf Höhe des Vorjahresergebnisses von € 16,7 Mio. Die Verbesserung der Vermietungsquote hat sich in einer Erhöhung der Immobilienwerte niedergeschlagen. Im Rahmen der Immobilienbewertung konnte – bei insgesamt 33 Immobilien im Bestand – im Fall von 21 Objekten der Wert gesteigert werden, bei den übrigen 12 Immobilien waren Wertanpassungen nach unten notwendig. Unter dem Strich führten die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties zu einem Ertrag von € 0,7 Mio. nach einem Aufwand im Vorjahreszeitraum in Höhe von € -1,8 Mio.

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2011 unter Berücksichtigung eines Ertrages in Höhe von € 1,7 Mio. aus der Endkonsolidierung von Tochtergesellschaften ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 3,7 Mio. nach einem negativen Ergebnis vor Steuern in Höhe von € -0,5 Mio. im Geschäftsjahr 2010. Das Konzernperiodenergebnis nach Steuern hat sich deutlich auf € 3,7 Mio. nach € -1,0 Mio. im Vorjahr erhöht.

Der operative Cashflow ist mit € 1,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein negativer Gesamt-Cashflow von € - 2,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011.

Die Auswirkungen der im zweiten Halbjahr 2011 wieder auflebten Finanz- und Staatsschuldenkrise auf die Realwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienwirtschaft lassen sich zurzeit nur schwer einschätzen. Im Geschäftsjahr 2012 steht weiterhin die Verbesserung der Vermietungsquote im Vordergrund unserer Arbeit. Bedeutende Bewegungen bei der Bewertung unserer Immobilien zeichnen sich nicht ab. Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 erwarten wir ein Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Fair Value-Anpassungen, Einmaleffekten und Steuern in Höhe des Jahres 2011.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren außerordentlichen Einsatz und ihre große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate AG. Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr fortwährendes Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Berlin, im März 2012

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2011 gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften befasst. Er hat dabei seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei wurde der Vorstand bezüglich der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns intensiv beraten und überwacht. Der Vorstand hat Entscheidungen von grundlegender Bedeutung frühzeitig mit dem Aufsichtsrat beraten und abgestimmt.

Die detaillierten und stets zeitnahen Informationen des Vorstands an den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung, die strategische Entwicklung und die Geschäftslage erfolgten in Form einer regelmäßigen schriftlichen und ergänzenden mündlichen Berichterstattung. Etwaige Planungsabweichungen, strategische Entscheidungen sowie die Finanzierung des Unternehmens wurden dabei detailliert erörtert. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende standen über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand in einem engen Dialog.

Sachverhalte, die der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedurften, wurden in den Aufsichtsratssitzungen beraten. Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen statt. Daran hat der Vorstand jeweils vollständig teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates mitgewirkt. Beschlüsse in eilbedürftigen Vorgängen wurden auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Verfahren gefasst. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden immer einstimmig gefasst.

Besetzung des Vorstands, des Aufsichtsrates und des Personalausschusses

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand im gesamten Berichtszeitraum unverändert aus Herrn Rami Zoltak (als Vorstandsvorsitzender) und Herrn Matthias Kobek.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus Frau Sharon Marckado-Erez sowie den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann (stellvertretender Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy. Die Hauptversammlung wählte am 18. Mai 2011 die Herren Dr. Markus Beermann und Gerd Münchow, deren Amtszeit mit Ablauf der Hauptversammlung endete, erneut in den Aufsichtsrat.

Neben dem Personalausschuss bestanden keine weiteren Ausschüsse des Aufsichtsrates. Der Personalausschuss setzte sich bis zum 26. September 2011 unverändert aus den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann und John Sinclair Lamb zusammen. Aufgrund der Änderungen in § 107 Absatz 3 Aktiengesetz und deren Berücksichtigung in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat hatte der Personalausschuss allerdings nur noch beratende und empfehlende Funktion. Da der Aufsichtsrat insgesamt aus nur sechs Mitgliedern besteht, beschloss dieser zur Vermeidung von Doppelberatungen die Auflösung des Personalausschusses, nachdem dessen Mitglieder ihre Ämter zuvor niedergelegt hatten.

Tätigkeitsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäfts, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Schwerpunkt der Beratungen waren die Folgen der in der 2. Hälfte des Geschäftsjahres 2011 wiederauflebenden Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Liquiditätssituation sowie die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns Deutsche Real Estate AG.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 22. März 2011 wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2010 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2010 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten, der Einzelabschluss der Gesellschaft mit dem Lagebericht festgestellt und der Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat fasste Beschlussempfehlungen an die Hauptversammlung für verschiedene Satzungsänderungen und legte die Tagesordnung für die Hauptversammlung fest. Weiterhin wurden über die Änderung des Vergütungssystems für den Vorstand bezüglich der Behandlung des privaten Nutzungsvorteils der Privatnutzung von Dienstwagen sowie über die Bestellung eines Geschäftsführers einer Tochtergesellschaft Beschlüsse gefasst.

Besondere Beratungsthemen in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 17. Mai 2011 waren die Vermietungssituation im Objekt Düsseldorf, Finanzierungsfragen bei einer Tochtergesellschaft sowie der Stand gerichtlicher Verfahren.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 26. September 2011 berichtete der Vorstand über die Vermietungssituation und Konzepte zum Abbau von Leerstand im Immobilienbestand von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie über die Finanzlage. Der Aufsichtsrat fasste nach Beratung Beschlüsse über Finanzierungsmaßnahmen bei Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie über die Auflösung des Personalausschusses mit sofortiger Wirkung.

Der Aufsichtsrat befasste sich in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 12. Dezember 2011, neben der vorläufigen Budgetplanung für die Jahre 2012-2014, mit dem Verfahren zur Auswahl des Wirtschaftsprüfers 2012 und dem Vergütungssystem für den Vorstand, wobei er nach intensiver Überprüfung und Erörterung beschloss, an dem am 22. März 2011 gefassten Beschluss zum Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen und daran bestätigend festzuhalten.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr nur einmal am 22. März 2011 getagt. Dabei ging es um eine Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Beschlussfassung über das Vergütungssystem für den Vorstand und über eine einmalige Tantiemzahlung an ein Vorstandsmitglied. Im Übrigen erschien es dem Personalausschuss sinnvoll, die anstehenden Themen gleich im Aufsichtsrat zu beraten, zumal die drei Mitglieder des Personalausschusses als Aufsichtsratsmitglieder an den Beratungen des Aufsichtsrates teilgenommen haben. Der Aufsichtsrat hat am 26. September 2011 die Auflösung des Personalausschusses mit sofortiger Wirkung beschlossen.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die Deutsche Real Estate AG entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben jeweils am 19. März 2012 gemäß § 161 Aktiengesetz die Entsprechenserklärung, in der die Ausnahmen von den Empfehlungen des Kodex aufgeführt sind, beschlossen. Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2011 sind im Aufsichtsrat keine Interessenskonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der nach den Regeln des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss 2011, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2011 sowie der Lage- und der Konzernlagebericht 2011 der Deutsche Real Estate AG wurden durch die von der Hauptversammlung am 18. Mai 2011 bestellte und durch den Aufsichtsrat beauftragte Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 19. März 2012, an der die Abschlussprüfer der Gesellschaft teilnahmen, wurden die wesentlichen Einzelheiten des Jahresabschlusses, des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, des Konzernabschlusses sowie des Lage- und Konzernlageberichts erörtert. Die anwesenden Wirtschaftsprüfer berichteten über die Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten Fragen ausführlich. Im Nachgang zu dieser Sitzung hat der Aufsichtsrat am 22. März 2012 nach eigener Prüfung den Ergebnissen des Abschlussprüfers zugestimmt und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2011 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011.

Auch im Geschäftsjahr 2011 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers 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.

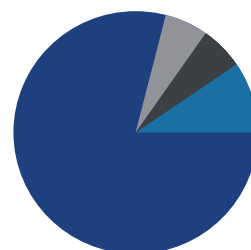
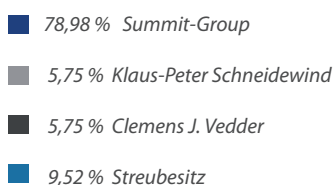
Für den Einsatz des Vorstands und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Deutsche Real Estate Konzerns gilt dafür der besondere Dank des Aufsichtsrats.

Berlin, 22. März 2012

Der Aufsichtsrat

Gerd Münchow
Vorsitzender

ZUR AKTIE



KURSENTWICKLUNG

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt im Geschäftsjahr 2011 war sehr volatil. Nach einem Anstieg des Leitindex DAX 30 im ersten Halbjahr 2011 von 6914,19 Punkten Ende 2010 auf über 7.500 Punkte beendete er das Jahr 2011 mit 5.898,35 Punkten. Während in der ersten Jahreshälfte das weiterhin gute Wirtschaftswachstum für höhere Kurse sorgte, verunsicherte die wieder auflebende Finanz- und Staatsschuldenkrise im zweiten Halbjahr die Investoren und führte zu hohen Kursschwankungen. Der Index C-DAX (Composite DAX), der die Kursentwicklung auch der Aktie der Deutsche Real Estate AG erfasst, beendete das Börsenjahr 2011 auf 520,72 Punkten und verbuchte damit ebenfalls ein deutliches Minus von 14,8 %.

Das Aufleben der Finanz- und Staatsschuldenkrise im zweiten Halbjahr 2011 hatte auch negative Auswirkungen auf die Kursentwicklung deutscher Immobilienaktien. Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2011 rund 18 % niedriger notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG konnte sich diesem Trend nicht entziehen. Am 3. Februar 2011 erreichte die Aktie mit € 1,50 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den höchsten Kurs des Jahres und am 25. November 2011 mit € 0,45 den Tiefstkurs. In das Börsenjahr 2011 war die Aktie am 3. Januar mit € 1,05 gestartet. Der Schlusskurs 2011 wurde am 30. Dezember mit € 0,49 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate AG erhöhte sich auf insgesamt 78.845 Stücke (Vorjahr: 50.307 Stücke). Die Marktkapitalisierung ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Kursrückgangs gesunken. Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 31. Dezember 2011 mit rund € 10,1 Mio. (Vorjahr: € 25,7 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate AG ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate AG im Berichtsjahr 2011 jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht und die Konzernzwischenmitteilungen sowie sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2011	2010	2009	2008	2007
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	78.845	50.307	19.189	34.055	411.798
Jahreshöchstkurs	€	1,50	1,60	2,59	4,43	4,19
Jahrestiefstkurs	€	0,45	1,00	1,06	2,59	2,90
Jahresendkurs	€	0,49	1,25	1,70	2,59	3,80
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	10.291.100	25.727.750	34.989.740	53.307.898	78.212.360
Net Asset Value je Aktie	€	0,88	0,65	0,84	0,66	1,25
Ergebnis je Aktie	€	0,18	- 0,05	0,48	-1,26	0,48

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der Deutsche Real Estate AG erklären gemäß § 161 AktG:

Die Deutsche Real Estate AG hat seit ihrer letzten Entsprechenserklärung vom 17. Mai 2010 den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers am 18. Juni 2009 bekannt gemachten Fassung und ab dem 27. Mai 2010 bis zum heutigen Tag in der im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers am 26. Mai 2010 bekanntgemachten Fassung (nachfolgend „Kodex“) mit folgenden Ausnahmen entsprochen und wird diesen Empfehlungen des Kodex mit diesen Ausnahmen und mit der Benennung der Zielsetzung gemäß Ziffer 5.4.1 des Kodex auch künftig entsprechen:

- Abweichend von Ziffer 2.3.3 Satz 2 sieht die Satzung der Deutsche Real Estate AG die Möglichkeit einer Briefwahl nicht vor. Vorstand und Aufsichtsrat sehen davon ab, der Hauptversammlung eine entsprechende Satzungsänderung vorzuschlagen. Die Deutsche Real Estate AG bietet den Aktionären bereits die Möglichkeit, einen von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter mit der Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Somit haben die Aktionäre bereits jetzt die Möglichkeit, ihre Stimme auch vor dem Tag der Hauptversammlung abzugeben, so dass die Wahrnehmung der Aktionärsrechte durch die zusätzliche Möglichkeit einer Briefwahl im Ergebnis nicht noch erleichtert würde. Darüber hinaus sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass vor dem Hintergrund des überschaubaren Aktionärskreises der Gesellschaft die Kosten eines Verfahrens zur Briefwahl dessen Nutzen bei Weitem übersteigen.
- Abweichend von Ziffer 3.8 des Kodex ist in der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden. Haftungsrisiken der Aufsichtsratsmitglieder aus ihrer Tätigkeit werden gegenwärtig durch eine schon länger bestehende, von der Summit-Unternehmensgruppe ohne Selbstbehalt abgeschlossene Konzernpolice abgedeckt.

Eine vergleichbare von der Gesellschaft mit Selbstbehalt abgeschlossene Einzelversicherung könnte nur zu höheren Kosten vereinbart werden. Zudem ist der Vorstand der Meinung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein zu verbessern, mit dem die Mitglieder des Aufsichtsrats die ihnen übertragenen Aufgaben wahrnehmen. Eine Änderung des für die Aufsichtsräte bestehenden Versicherungsschutzes ist daher nicht beabsichtigt.

- Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex hatte der Vorstand der Deutsche Real Estate AG, der aus zwei Personen besteht, bis zur Bestellung von Herrn Zoltak bis zum 25. September 2010 keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Vorstand und Aufsichtsrat waren zum damaligen Zeitpunkt der Auffassung, dass bei nur zwei Vorstandsmitgliedern die Funktion eines Vorstandsvorsitzenden nicht erforderlich ist, zumal beide Vorstandsmitglieder gleichberechtigt und gemeinsam die Gesellschaft führen sollen.
- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile der Vorstandsvergütung negativen Entwicklungen nicht Rechnung getragen, da der Aufsichtsrat der Meinung ist, dass dies nicht die Sorgfalt optimiert, mit der die Vorstandsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.
- Abweichend von dem in Ziffer 4.2.3 des Kodex genannten Beispiel für variable Vergütungsbestandteile kommen, sowohl aufgrund der aktuellen Aktionärsstruktur als auch der geringen Varianzen von Aktien- und Unternehmenskennzahlen, nach Ansicht des Aufsichtsrates für die variable Vergütung der Vorstände auf das Unternehmen bezogene aktien- oder kennzahlenbasierte Vergütungselemente gegenwärtig nicht in Betracht. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.

- Abweichend von Ziffer 4.2.5 des Kodex erfolgt in dem Vergütungsbericht lediglich eine allgemeine Darstellung des Vergütungssystems, jedoch keine individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, dass eine Offenlegung der in §§ 285 Nr. 9 lit. a) S. 5 bis S. 8, 314 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) S. 5 bis S. 8 HGB verlangten Angaben unterbleibt.
- Abweichend von Ziffer 5.1.2, 1. Absatz wird bei der Besetzung von Vorstandspositionen ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Bewerberin oder des Bewerbers geachtet.
- Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex ist für immobilienpezifische Themen kein Ausschuss gebildet. Da nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben eines Immobilienausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen werden können, ist die Bildung eines Ausschusses für Immobilienangelegenheiten nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, weil nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben des Prüfungsausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates, insbesondere vom unabhängigen Aufsichtsratsmitglied, wahrgenommen wurden. Aus diesem Grund ist die Bildung eines Prüfungsausschusses nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen. Ein besonderer Nominierungsausschuss ist aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates entbehrlich, weil der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Anteilseigner besteht.
- Gemäß Ziffer 5.4.1 des Kodex strebt der Aufsichtsrat bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung als konkrete Ziele für seine Zusammensetzung eine unter Berücksichtigung seiner zahlenmäßigen Größe möglichst große Vielfalt von immobilienpezifischen, betriebswirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Kenntnissen und Erfahrungen an, um die immobilienpezifische Ausrichtung des Unternehmens zu stärken. Vor diesem Hintergrund wird abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex von der Festsetzung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder abgesehen und bei der Neubesetzung des Aufsichtsrates ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Bewerberin oder des Bewerbers Bedacht genommen.
- Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex üben einzelne Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sollen derartige Tätigkeiten deshalb auch zukünftig ausüben dürfen.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden Anträge auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes aus Gründen der Rechtssicherheit nicht immer mit einer Befristung bis zur nächsten Hauptversammlung gestellt, damit bei einer erfolgreichen Anfechtung der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes die gerichtliche Bestellung gegebenenfalls weiterhin Wirksamkeit entfaltet. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz den Aktionären nicht vorher bekannt gegeben, weil es sich aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates um einen gremieninternen Vorgang handelt und die Flexibilität des Aufsichtsrates nicht durch eine bestimmte Ankündigung gegenüber der Hauptversammlung eingeschränkt werden soll. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.
- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex werden Mitgliedschaften in Ausschüssen derzeit bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht berücksichtigt, weil die verbindlichen Regelungen in der Satzung dies nicht vorsehen. Es ist beabsichtigt,

diese Praxis beizubehalten, zumal der Aufsichtsrat seinen Aufgaben im wesentlichen im Plenum nachkommt.

- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Corporate Governance Bericht individualisiert und aufgliedert nach Bestandteilen ausgewiesen. Es ist nicht beabsichtigt, diese Praxis zu ändern, weil sich die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates abschließend aus der Satzung ergibt und im Anhang des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG individualisiert angegeben ist.
- Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex wurden die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert, da der Aufsichtsrat im Rahmen eines regelmäßigen Reportings laufend über die aktuellen Geschäftszahlen informiert wird. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.
- Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex werden der Konzernabschluss nicht innerhalb von 90 Tagen und die Zwischenberichte nicht innerhalb von 45 Tagen, sondern innerhalb der für die Veröffentlichung maßgeblichen gesetzlichen Fristbestimmungen veröffentlicht. Da die gesetzlichen Vorgaben aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates für eine zeitnahe Information der Aktionäre und des Kapitalmarkts ausreichend sind, ist es beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Berlin, 22. März 2011

Gerd Münchow
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Rami Zoltak Matthias Kobek
(Vorstandsvorsitzender) (Vorstand)

KONZERNLAGEBERICHT	15	
KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT	15	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN
	15	DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT
	15	Investmentmarkt
	16	Vermietungsmarkt
GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS	17	WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS
	17	GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS
	17	Transaktionen
	18	Entwicklung und Vermarktung des Immobilienbestandes
	18	STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS
	18	Beteiligungsstruktur
	18	Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter
VERGÜTUNGSBERICHT	19	Vergütung des Vorstandes
	20	Vergütung des Aufsichtsrates
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	20	ERTRAGSLAGE
	20	Erträge aus Investment Properties und sonstige betriebliche Erträge
	21	Aufwendungen und Periodenergebnis
	22	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
	23	GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
NACHTRAGSBERICHT	23	
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	23	Risikomanagement
	24	Risikostrategie
	24	Risikofrüherkennungssystem
	24	Merkmale des Risikomanagementsystems

24	MARKTRISIKO
25	FINANZIERUNGSRISIKEN IM IMMOBILIENBESTAND
25	Zinsänderungsrisiko
26	Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
26	Finanzierungsstrukturrisiko
27	Vorfalligkeitsentschädigungen
27	BEWERTUNGSRISIKEN
27	RISIKEN AUF OBJEKTEBENE
27	Gebäuderisiken
28	Mietausfallrisiken
28	Risiken aus Bautätigkeiten
28	INFRASTRUKTURRISIKEN
28	RECHTLICHE RISIKEN
28	Prozessrisiken
28	INTERNES KONTROLLSYSTEM
29	PROGNOSEBERICHT
29	Prognoseumfeld
29	Ausblick
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN GEMÄß § 315 ABS. 4 HGB	30

KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Weltwirtschaft hat sich im ersten Halbjahr 2011, trotz der Tsunami-Katastrophe in Japan mit ihren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, weiterhin auf dem Wachstumspfad befunden. In der zweiten Jahreshälfte rückte die Staatsschuldenkrise, insbesondere in der Euro-Zone, wieder in den Mittelpunkt und das Wachstum schwächte sich im Jahresverlauf immer deutlicher ab. Insgesamt ist die Weltwirtschaft nach einer Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF), wie im Jahr 2010, um 3,0 % gewachsen.

Die deutsche Wirtschaft expandierte im Berichtsjahr nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einer Rate von 3,0 %. Mit dieser Wachstumsdynamik stand die Volkswirtschaft auch im Jahr 2011 an der Spitze im Euro-Raum. Das Wachstum wurde weiterhin durch den Export gestützt, gleichzeitig entwickelte sich aber auch der private Konsum zunehmend als Wachstumstreiber. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresverlauf auf ein neues historisches Tief nach der Wiedervereinigung. Im zweiten Halbjahr 2011 führten die sich zunehmend verschärfende Staatsschulden- und Bankenkrise in der Euro-Zone und die sich dadurch weltweit eintrübenden Wirtschaftsaussichten auch in Deutschland zu einer deutlichen Abschwächung des Wirtschaftswachstums.

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2011 hat sich der deutsche Immobilienmarkt nach der tiefen Krise in den Jahren 2008 und 2009 weiter normalisiert. Das starke Wirtschaftswachstum insbesondere im ersten Halbjahr 2011 führte auch zu einer steigenden Nachfrage im Immobiliensektor. Der deutsche Markt profitierte zusätzlich von seiner Stellung als sicherer Anlegehafen in der Einschätzung internationaler Investoren vor dem

Hintergrund der sich im Jahresverlauf 2011 verschärfenden Staatsschuldenkrise. Sowohl in den Investment- als auch in den Vermietungsmärkten stieg die Nachfrage nach Immobilienobjekten im Vergleich zum Vorjahr wiederum teilweise deutlich, wobei nach wie vor Objekte in hochqualitativen Segmenten im Mittelpunkt standen.

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat 2011 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zugenommen. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage weiterhin auf die sogenannten Core-Immobilien. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen erhöhte sich leicht von 37 % im Vorjahr auf 40 % im Jahr 2011. Die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien verzeichnete im zweiten Halbjahr 2011 aufgrund der sich verschärfenden Staatsschuldenkrise einen deutlichen Rückgang. Sehr aktiv waren auf der Käuferseite eigenkapitalstarke Investoren wie beispielsweise offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Auf der Verkäuferseite standen vor allem Finanzinvestoren und Projektentwickler.



Teltow, Potsdamer Straße

am Gesamtumsatz von knapp 45 % (Vorjahr: rund 39 %). In Büroobjekte wurden mit € 7,1 Mrd. rund 9 % weniger als im Vorjahr (€ 7,7 Mrd.) investiert; sie trugen noch 30 % nach 40 % ein Jahr zuvor zum Gesamtumsatz bei. Die Transaktionen in Logistikimmobilien blieben mit rund € 1,2 Mrd. auf Vorjahresniveau; der Anteil am Gesamtvolumen sank leicht von 6,0 % auf 5,0 %.

An den sieben wichtigsten deutschen Immobilienstandorten sind mit knapp € 12,3 Mrd. rund 24 % mehr in gewerbliche Immobilien investiert worden als ein Jahr zuvor (€ 9,9 Mrd.). Am stärksten konnte München unter den deutschen Big Seven zulegen. Dort stieg das Transaktionsvolumen von € 1,3 Mrd. auf knapp € 2,9 Mrd. Das höchste Umsatzvolumen, gut € 3,0 Mrd. nach € 1,8 Mrd. im Jahr 2010, wurde erneut in Frankfurt am Main erzielt, während das Volumen in Hamburg mit € 2,0 Mio. nahezu unverändert und in Berlin mit € 2,1 Mrd. (Vorjahr: € 2,3 Mrd.), in Düsseldorf mit € 1,0 Mrd. (Vorjahr: € 1,3 Mrd.), in Köln mit € 0,8 Mrd. (Vorjahr: € 0,9 Mrd.) und in Stuttgart mit € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) rückläufig war.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2011 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von Jones Lang LaSalle aufgrund der weiter voranschreitenden Erholung am Arbeitsmarkt positiv entwickelt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart ist um rund 18 % von insgesamt 2,9 Mio. m² im Jahr 2010 auf 3,4 Mio. m² ausgeweitet worden. Insgesamt haben sich an diesen Bürostandorten die noch verfügbaren Leerstandsflächen im Jahresvergleich von 9,1 Mio. m² im Vorjahr auf 8,4 Mio. m² vermindert. Die fertiggestellten Neubaufächen waren mit rund 0,9 Mio. m² im Jahr 2011 nach 1,2 Mio. m² im Jahr 2010 rückläufig.

Die gestiegene Nachfrage nach Büroimmobilien und das zugleich leicht rückläufige Angebot an modernen Flächen ließen die Mieten für Spitzenobjekte im Vergleich zum Vorjahresschlussquartal in Berlin (+5,0 % auf € 21,50/m²), Düsseldorf (+4,3 % auf € 24,00/m²), München (+3,4 % auf € 30,00/m²) und Hamburg (+4,4 % auf € 23,50/m²) steigen. In Köln (€ 21,50/m²) und Frankfurt am Main (€ 33,00/m²) blieben die Spitzenmieten gegenüber dem Vorjahresschlussquartal unverändert. Insgesamt ist die durchschnitt-

liche Miete der sieben wichtigsten Bürostandorte gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,6 % gestiegen.

Insbesondere der im ersten Halbjahr 2011 weiter anhaltende Konjunkturaufschwung in Deutschland hat im Berichtsjahr 2011 zu einem Rekordflächenumsatz von mehr als 5,9 Mio. m² auf dem Lager- und Logistikimmobilienmarkt gesorgt. In den größten fünf Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München kletterten die Umsätze (nach Angaben von Jones Lang LaSalle) um rund 25 % auf 2,2 Mio. m² (Vorjahr: 1,8 Mio. m²). Der mit Abstand höchste Umsatz wurde mit Objekten in der Region Hamburg mit 740.000 m² (Vorjahr: 616.300 m²) erzielt; den zweithöchsten Flächenumsatz erreichte Frankfurt am Main mit 540.000 m² (Vorjahr 326.400 m²) gefolgt von Berlin, wo er auf 412.000 m² (Vorjahr: 359.900 m²) wuchs. Die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 m² erhöhten sich je nach Standort um 2 % - 5 % p.a. Auch jenseits der fünf Ballungsräume stieg der Flächenumsatz deutlich von 2,5 Mio. m² im Vorjahr auf 3,6 Mio. m² im Jahr 2011.



Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße

Der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsimmobilien hat im Jahr 2011 mit rund 0,7 Mio. m² (nach 0,4 Mio. m² im Jahr 2010) einen neuen Rekordwert erreicht. Die konjunkturelle Eintrübung im zweiten Halbjahr 2011 hat sich in diesem Marktsegment noch nicht niedergeschlagen, mehr als die Hälfte der Vermietungsumsätze wurden im zweiten Halbjahr erzielt. Die Spitzenmieten sind in den meisten Städten deutlich gestiegen. Die mit Abstand höchsten Mieten wurden nach den Angaben von BNP Paribas Real Estate erneut in München (idealtypischer 100-m²-Shop) mit € 330/m² (Vorjahr: € 315/m²) erzielt, gefolgt von Frankfurt am Main mit € 300/m² (Vorjahr: € 270/m²) und Köln mit € 265/m² (Vorjahr: € 260/m²). In Berlin, Hamburg und Düsseldorf stiegen die Preise jeweils um € 10-15/m² auf nunmehr € 260/m² in Berlin und Hamburg sowie auf € 240/m² in Düsseldorf. Im Durchschnitt lagen die Mieten in den A-Lagen deutlich über den Vorjahreswerten, während sie in den B- und Nebenlagen zumeist nicht signifikant gestiegen sind.

GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Das deutliche Wirtschaftswachstum in Deutschland und der damit verbundene Beschäftigungsaufbau im Jahr 2011 haben sich auch auf die Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt positiv ausgewirkt. Allerdings ist die Entwicklung standort- und branchenbezogen unterschiedlich verlaufen.

Die Erträge aus Investment Properties sind gegenüber dem Vorjahr um € 0,8 Mio. auf € 28,4 Mio. gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Bewirtschaftungskosten leicht von € 7,5 Mio. im Jahr 2010 auf € 7,8 Mio. im Jahr 2011 erhöht. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties und Einmaleffekten aus der Veränderung des Konsolidierungskreises in Höhe von € 1,7 Mio. (EBITDA) blieb mit € 16,4 Mio. nach € 16,7 Mio. im Jahr 2010 nahezu unverändert.

Bei der Bewertung der Immobilien mit dem Fair Value ergibt sich per Saldo eine Erhöhung der Werte in Höhe von € 0,7 Mio. (Vorjahr: Verminderung € -1,8 Mio.). Insgesamt ergibt sich ein positives Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 3,7 Mio. (Vorjahr: € -0,5 Mio.).

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit € 1,6 Mio. unverändert geblieben. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus der Investitions- sowie aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich jedoch insgesamt ein negativer Cashflow von € -2,6 Mio. (Vorjahr: € -1,9 Mio.). In dem negativen Betrag ist eine Restkaufpreiszahlung in Höhe von € 1,3 Mio. enthalten. Ohne diesen Einmaleffekt ergäbe sich mit € -1,3 Mio. ein gegenüber dem Vorjahr leicht verbesserter Gesamt-Cashflow.

In der Bilanz wirkten sich die ergebnisneutralen Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente weiterhin negativ auf das Konzerneigenkapital aus. Seit der zweiten Jahreshälfte 2011 ist die erwartete Zinsentwicklung wieder rückläufig, so dass Ende 2011 die negativen Fair Values aus der Mark-to-Market-Bewertung gegenüber

dem Vorjahresstichtag mit € 20,8 Mio. nahezu unverändert geblieben sind. Es ist allerdings zu beachten, dass damit im Ergebnis der ursprünglich angestrebte Zweck einer planbaren Zinsbelastung nach wie vor erfüllt ist. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der im Eigenkapital ausgewiesenen Zeitbewertungsrücklage mit einem negativen Wert für die Derivate von € -18,8 Mio. (Vorjahr: € -19,4 Mio.) wider.

In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wird eine weitere Erhöhung der Vermietungsquote angestrebt, um die Immobilienwerte sowie den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Einmaleffekten zu steigern. Gleichzeitig sind eine Veräußerung von einzelnen Objekten oder andere Finanzierungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Finanzausstattung notwendig. Mittelfristig soll dadurch im Zusammenwirken mit der optimierten Kostensituation ein ausgeglichener Cashflow erreicht werden.



Lüneburg, Lilienthalstraße

GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Die Unternehmenspolitik des Konzerns ist auf eine mittel- bis langfristige Wertentwicklung ausgerichtet. Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes werden daher stets auf ihren Ergebnis- und Cashflow-Beitrag hin untersucht. Die in den letzten Jahren umgesetzte Betreuung der Bestandsobjekte durch eigene Mitarbeiter hat zu einer Verbesserung der Ergebnissituation und damit verbunden auch der Immobilienwerte geführt. Die nachhaltige Entwicklung der Bestandsimmobilien führt unabhängig von kurzfristigen Ausschlägen zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes.

Transaktionen

Im Berichtsjahr hat der Erwerb neuer Immobilien nicht stattgefunden. Auch Veräußerungen aus dem vorhandenen Immobilienbestand sind nicht erfolgt.

Entwicklung und Vermarktung des Immobilienbestandes

Wie zum Vorjahresende befanden sich unverändert 33 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 386.967 m² im Bestand. Die leichte Veränderung der Fläche zum Vorjahr resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen.

Kennzahlen / Geschäftsvolumen	31.12.2011	31.12.2010
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	33	33
Beteiligungen	2	2
Fremdobjekte in der Verwaltung	72	73
Verwaltete Objekte	105	106

Die weitere Markterholung sowie die verstärkten Vermietungsaktivitäten auf Seiten der Gruppe führten zu einer Verminderung der Leerstandsquote von stichtagsbezogen 17,2 % zum 31. Dezember 2010 auf 13,9 % zum 31. Dezember 2011. Die Verringerung ist dabei insbesondere auf die Neuvermietung einer Fläche von 10.000 m² im Objekt Lüneburg zurückzuführen.

Problematisch sind insbesondere die Vermietungsquoten im Frankfurter Objekt Rahmhof und im Düsseldorfer Objekt Bonner Straße. Im Frankfurter Objekt verschlechterte sich die Leerstandsquote stichtagsbezogen von 53,8 % Ende 2010 auf 58,0 % Ende 2011. Die Gesellschaft geht davon aus, dass durch ein geändertes Vermarktungskonzept der Leerstand in den nächsten Jahren abgebaut werden kann. Das Düsseldorfer Objekt steht aufgrund der Insolvenz des einzigen Mieters perspektivisch, nach Räumung durch den Insolvenzverwalter, leer.

Die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit verminderte sich von 4,15 Jahre zum Ende 2010 leicht auf 3,70 Jahre Ende 2011.

STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS

Beteiligungsstruktur

Die Deutsche Real Estate AG nimmt im Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Dabei werden die zentralen Funktionen wie Objektbetreuung, Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht und Verwaltung durch die 100 %ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht.

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

Aus der Vergangenheit heraus bestehen über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht mehr eingegangen. Zum Bilanzstichtag wurden, wie im Vorjahr, nur noch zwei Immobilien unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht der Gesellschaft rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2011 befanden sich 43 (Vorjahr: 45) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Im Berichtsjahr wurden zwei Gesellschaften aufgrund der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mit dem einhergehenden Verlust der Beherrschung endkonsolidiert.

Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtsjahr durchgängig aus zwei Mitgliedern. Neben dem Vorstandsvorsitzenden und Immobilienvorstand, Herrn Rami Zoltak, war Herr Matthias Kobek als Vorstand

Finanzen bestellt. 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 der Vorstände sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Im Laufe des Berichtsjahres ist die Mitarbeiterzahl insbesondere durch die Neueinstellung von weiteren Mitarbeitern im Bereich Vermietung auf stichtagsbezogenen 43 Personen zum 31. Dezember 2011 (31. Dezember 2010: 39 Personen) angestiegen.

Der Vorstand sieht das hohe Engagement und den großen Einsatzwillen der im Konzern tätigen Mitarbeiter als eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung der Gruppe an.

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstandes

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Dabei werden insbesondere auch die jeweiligen Aufgaben der Vorstandsmitglieder angemessen berücksichtigt. Die Gesamtvorstandsvergütung umfasste 2011 insgesamt T€ 379 einschließlich geldwerter Vorteile aus der Bereitstellung eines Dienstwagens. In der Gesamtvorstandsvergütung sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von T€ 50 enthalten. Weiterhin wurden an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Der Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG hat das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente wie folgt beschlossen und überprüft dies regelmäßig:

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.
6. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z.B. Neueinstellung). Unter

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

Vergütung des Aufsichtsrates

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

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2011 setzt sich wie folgt zusammen (s.o.):

Aufsichtsratsvergütung	T€
Gerd Münchow (Vorsitzender)	15,00
Dr. Markus Beermann (stellvertretender Vorsitzender)	11,25
John Sinclair Lamb	7,50
Abraham Limor	7,50
Amir Sagy	7,50
Sharon Marckado-Erez	7,50
Gesamt	56,25

Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2011 nicht gezahlt, Kredite werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Berichterstattung erfolgt auf Grundlage der internen Berichterstattung (management approach). Die interne Berichterstattung erfolgt auf Basis des gesamten Immobilienportfolios, eine Segmentierung wird nicht vorgenommen. Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben (Notes), wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Erträge aus Investment Properties und sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Investment Properties (Erlöse aus Mieten sowie Nebenkosten) sind von € 27,6 Mio. im Jahr 2010 auf € 28,4 Mio. im Jahr 2011 angestiegen. Ursächlich hierfür ist ein Anstieg der Mieterlöse sowie der Erlöse aus Nebenkosten um jeweils € 0,4 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Weiterhin erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um € 1,8 Mio. auf nunmehr € 3,6 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus Erträgen in Höhe von

ERTRAGSLAGE

in T€	2011	2010* ²	2009	2008	2007
Erträge aus Investment Properties	28.440	27.637	27.616	27.118	25.200
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	726	- 1.761	13.294	-23.852	23.988
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties und Einmal-effekten aus der Veränderung des Konsolidierungskreises (EBITDA)	16.428	16.701	11.805	14.822	6.623
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	17.154	14.940	25.099	-9.030	30.611
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	3.008	1.293	-1.600	-2.317	-7.018
Operatives Ergebnis *	420	-294	-897	-2.447	-5.910
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.734	-468	11.694	-26.169	16.970
Konzernperiodenergebnis (EAT)	3.734	-980	9.854	-25.900	8.893

* EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

² Zahlen 2010 angepasst aufgrund des Wechsels vom Bruttokapitalwert zum Nettokapitalwert bei den Investment Properties

€ 1,7 Mio. aus der Endkonsolidierung von zwei Gesellschaften im Geschäftsjahr 2011. Die Erlöse aus Dienstleistungen für die Tochtergesellschaften der Summit Germany Ltd. haben sich von € 0,5 Mio. in 2010 auf € 0,6 Mio. im Jahr 2011 erhöht.

Im Berichtsjahr führte die Fair Value-Bewertung der Investment Properties für insgesamt 21 Immobilien zu höheren Marktwerten gegenüber dem Vorjahr, so dass sich Erträge aus Fair Value-Anpassungen im Wert von € 6,4 Mio. (Vorjahr: € 4,0 Mio.) ergaben.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2011 wurden die Immobilienmarktwerte, wie in den Vorjahren, auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vostand überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, internationale übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IAS 40, Tz. 46). Hierbei wird das Ertragspotenzial einer Immobilie auf Basis frei werdender, abgezinster erwarteter zukünftiger Cashflows ermittelt. Dazu wird auch ein Erlös aus einer angenommenen Veräußerung der Liegenschaft am Ende des Betrachtungszeitraumes in die Barwertermittlung einbezogen. Steuern und Kapitalkosten bleiben unberücksichtigt. Ausgehend vom Bruttokapitalwert wird unter Berücksichtigung käufer-spezifischer Transaktionskosten der Nettokapitalwert ermittelt, der im Konzernjahresabschluss 2011 erstmals als Fair Value angesetzt wird. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Bei der Ermittlung des Barwertes wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %) zugrunde gelegt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungszinssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Zinssatzes um plus oder minus 1%-Punkt die Marktwerte um € 22,6 Mio. reduzieren bzw. um € 24,8 Mio. erhöhen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten erhöhten sich leicht von € 7,5 Mio. im Jahr 2010 auf € 7,8 Mio. im Berichtsjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Die Verwaltungskosten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,2 Mio. auf € 3,6 Mio. Der Rückgang ist durch um € 0,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr reduzierte Rechts- und Beratungskosten begründet.

Daneben haben sich die sonstigen Aufwendungen von € 1,6 Mio. auf € 1,9 Mio. vor allem aufgrund des gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 angestiegenen Forderungsausfalls erhöht.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties blieben mit € 5,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert. Im Berichtsjahr wurden Wertkorrekturen bei 12 Immobilien vorgenommen, von denen nur zwei Korrekturen den Wert von € 1,0 Mio. überschritten. Im Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von 21 Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 6,4 Mio. ergab sich daher eine kumulierte Aufwertung des Immobilienbestandes von € 0,7 Mio. gegenüber einer Abwertung im Vorjahr von € -1,8 Mio.



Berlin, Hauptstraße

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,3 Mio. auf € -15,6 Mio. vermindert. Maßgeblich für die Veränderung war ein um € 0,7 Mio. vermindertes Beteiligungsergebnis. Im Jahr 2010 wurden im Beteiligungsergebnis Erträge aus der Abwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 0,5 Mio. ausgewiesen. Dagegen konnten die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um € 0,5 Mio. reduziert werden.

Die im Saldo um € 0,7 Mio. erhöhten Immobilienmarktwerte und der Einmaleffekt aus der Endkonsolidierung von zwei Gesellschaften (€ 1,7 Mio.) führten zu einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von € 3,7 Mio. (Vorjahr: € -0,5 Mio.). Das um

die Fair Value-Anpassungen und um Einmaleffekte bereinigte EBT verbesserte sich von € -0,3 Mio. im Jahr 2010 auf € 0,4 Mio. im Jahr 2011.

Nachdem im Vorjahr ein Aufwand aus Ertragsteuern von T€ 52 zu verzeichnen war, wird im Berichtsjahr ein Ertrag von T€ 134 ausgewiesen. Gleichzeitig ergab sich im Geschäftsjahr 2011 ein latenter Steueraufwand in gleicher Höhe (Vorjahr: € -0,5 Mio.), so dass ein positives Periodenergebnis von € 3,7 Mio. (Vorjahr: € -1,0 Mio.) erzielt werden konnte.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2011 wurden zwei Tochtergesellschaften endkonsolidiert. Im Rahmen dieser Endkonsolidierung sind kurzfristige Vermögenswerte mit € 1,1 Mio. und kurzfristiges Fremdkapital mit € 2,8 Mio. aus dem Konzern abgegangen.

Insgesamt reduzierte sich die Bilanzsumme von € 341,6 Mio. am 31. Dezember 2010 auf € 339,5 Mio. zum Jahresende 2011, dabei erhöhte sich der Bilanzansatz der Investment Properties um € 1,4 Mio. auf € 322,2 Mio. zum 31. Dezember 2011. Insgesamt erhöhte sich das langfristige Vermögen von € 325,7 Mio. am Vorjahresende auf € 326,9 Mio. zum 31. Dezember 2011, so dass der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme leicht auf 96,3 % (Vorjahr: 95,3 %) anstieg.

Das kurzfristige Vermögen hat sich dagegen deutlicher um € 3,3 Mio. von € 15,9 Mio. Ende 2010 auf € 12,6 Mio. zum 31. Dezember 2011 vermindert. Der Rückgang ist neben den Abgängen aus der Endkonsolidierung vor

allem auf eine Reduzierung der liquiden Mittel von € 10,3 Mio. auf € 3,8 Mio. zurückzuführen. Zu beachten ist dabei, dass am Bilanzstichtag 2011 bestehende Bankguthaben in Höhe von € 3,4 Mio. aufgrund einer neuen vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von € 0,8 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf € 1,1 Mio. Ende 2011 angestiegen. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme verminderte sich dadurch von 4,7 % auf 3,7 %. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2011 nur noch zu 20,1 % (Vorjahr: 29,3 %). Grund hierfür war auch das durch Umgliederungen zwischen lang- und kurzfristigen Finanzschulden gestiegene kurzfristige Fremdkapital.

Auf der Passivseite hat sich die negative Zeitbewertungsrücklage von € -19,9 Mio. auf € -19,6 Mio. nur leicht vermindert. Hier wirken sich ergebnisneutrale Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente aus, die für abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen zum Bewertungszeitpunkt notwendig waren. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren für sie zum 31. Dezember 2011 negative Fair Values in Höhe von € 20,8 Mio. (Vorjahr: € 21,2 Mio.) zu bilanzieren. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage in Höhe von insgesamt € -18,8 Mio. (Vorjahr: € -19,4 Mio.) wider.

Aufgrund dieses Effektes und unter Berücksichtigung des Konzernjahresüberschusses in Höhe von € 3,7 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital von € 14,3 Mio. auf € 18,4 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entspre-

in T€	31.12.2011	31.12.2010*	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	339.521	341.589	349.685	387.935	433.005
Investment Properties	322.181	320.842	325.364	311.821	338.610
Finanzanlagen	2.664	2.824	2.751	10.493	14.466
Eigenkapital	18.382	14.340	20.496	12.755	52.919
Eigenkapitalquote	5,41%	4,20%	5,86%	3,29%	12,22%
Finanzschulden	283.704	285.720	286.556	328.834	339.305
Finanzschuldenquote	83,56%	83,64%	81,95%	84,77%	78,36%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	88,06%	89,05%	88,07%	105,46%	100,21%

* Zahlen 2010 angepasst aufgrund des Wechsels vom Bruttokapitalwert zum Nettokapitalwert bei den Investment Properties

chend von 4,2 % Ende 2010 auf nunmehr 5,4 % Ende 2011. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem 31. Dezember 2010 von € 272,9 Mio. auf € 258,1 Mio., verursacht vor allem durch Tilgungen langfristiger Finanzschulden sowie von laufzeitbedingten Umgliederungen von lang- in kurzfristige Finanzschulden. Im Ergebnis reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden von € 249,2 Mio. auf € 235,0 Mio. Der unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesene Fair Value für die Derivate reduzierte sich leicht von € 21,2 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf € 20,8 Mio. Ende 2011.

Aufgrund von laufzeitbedingten Umgliederungen erhöhten sich die kurzfristigen Finanzschulden trotz planmäßiger Tilgungen sowie der Abgänge aus der Endkonsolidierung von € 36,5 Mio. Ende 2010 auf € 48,7 Mio. Insgesamt sanken die Finanzschulden durch vereinbarte Tilgungen von € 285,7 Mio. auf € 283,7 Mio. zum 31. Dezember 2011. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von € 54,4 Mio. Ende 2010 auf € 63,0 Mio.

Das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties (sogenanntes Loan-to-Value-Ratio) hat sich zum 31. Dezember 2011 leicht auf 88,1 % (Vorjahr: 89,1 %) verbessert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist gegenüber dem Jahr 2010 mit € 1,6 Mio. unverändert geblieben. Im Investitionsbereich führten Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien zu einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit von insgesamt € -2,0 Mio. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wird durch die Tilgungen der Finanzschulden von € 2,2 Mio. bestimmt.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat durch den Aufschwung an den Immobilienmärkten und eine verbesserte Vermietungsquote das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr weiter verbessern können. Die Vermietungsquote erhöhte sich stichtagsbezogen von 82,8 % Ende 2010 auf 86,1 % Ende 2011.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit blieb mit € 1,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Gesamtcashflow ist jedoch aufgrund von Investitionen, insbesondere einer

Restkaufpreiszahlung in Höhe von € 1,3 Mio., und der planmäßigen Rückführung der Finanzschulden mit € -2,6 Mio. weiter negativ.

NACHTRAGSBERICHT

Zwei zum 31. Dezember 2011 fällige Darlehen mit einem Nominalvolumen von € 32,0 Mio. werden bis auf weiteres monatlich prolongiert. Eine Fälligstellung der Darlehen würde zur Verwertung der in den Objektgesellschaften bilanzierten Immobilien, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Bankguthaben führen. Eine darüber hinausgehende Haftung anderer Konzerngesellschaften ist aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht vorgesehen.

Über weitere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist an dieser Stelle nicht zu berichten.



Frankfurt a.M., Rahmhofstraße

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen - soweit dies möglich ist - vermieden.

Risikofrüherkennungssystem

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

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

Merkmale des Risikomanagementsystems

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

scheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

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

Die zuvor beschriebenen wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht

und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen. Zwecks Einbindung dieser Prozesse in das Rechnungswesen erfolgen die laufende Buchhaltung sowie die Jahresabschlusserstellung zentral am Sitz der Gesellschaft. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgen auf Basis des HGB. Für die Zwecke der Konzernabschlusserstellung erfolgt eine Überleitung nach IFRS.

Aktuell werden im Rahmen des Risikomanagementprozesses insbesondere die folgenden Einzelrisiken intensiv verfolgt:

MARKTRISIKO

Mit Neuausrichtung des Immobilienmanagements in den letzten Jahren wurde der Kontakt zu den Objekten und Mietern verstärkt. Die Gesellschaft tritt dem allgemeinen Leerstandsrisiko durch verstärkte Vermietungsaktivitäten entgegen, dennoch sind in einzelnen Objekten durch Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern höhere Leerstandsquoten entstanden. Ungeachtet dessen wird im



Berlin, Oudenarder Straße

Falle auslaufender Verträge sowie bei gefährdeten Mietverträgen schnell reagiert, mit Bestandsmietern werden zeitnah Vertragsverhandlungen aufgenommen bzw. Mietinteressenten durch ein verstärktes und aktives Marketing geworben.

Die Immobilienmarktwerte wurden im Berichtsjahr auf Basis von Diskontierungszinssätzen zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %) ermittelt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Diskontierungssatzes um plus oder minus 1%-Punkt die Marktwerte um € 22,6 Mio. reduzieren bzw. um € 24,8 Mio. erhöhen. Entsprechend besteht ein Risiko sinkender Immobilienmarktwerte durch erhöhte Mietausfallrisiken, aber auch aufgrund genereller Änderungen des Immobilienmarktes. Die Gesellschaft ist bestrebt, sich ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen durch Investitionen oder auch durch rechtzeitigen Verkauf von Immobilien zu treffen. Gleichzeitig wird durch eine angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote versucht, den erwarteten Cashflow aus den Objekten zu verbessern und insofern einen besseren Marktwert zu erreichen.

Die Deutsche Real Estate AG konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Markt. Die Bearbeitung zusätzlicher ausländischer Märkte würde aufgrund der Spezialisierung auf den Heimatmarkt zu große Risiken mit sich bringen.

FINANZIERUNGSRISIKEN IM IMMOBILIENBESTAND

Zinsänderungsrisiko

Wesentliche Zinsänderungen könnten die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage beeinträchtigen. Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt der Deutsche Real Estate AG Konzern grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen. Die Vereinbarungen sehen eine maximale Verzinsung zwischen 5,5 % p.a. und 5,8 % p.a. (jeweilige Collar- und Swap-Obergrenze) vor. Diese Zinssätze wurden über die gesamte Laufzeit durch ein Zinssicherungs-

geschäft abgesichert, so dass die vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch die entsprechenden Collars und Swaps definierten Zinsuntergrenzen.

Zum Bilanzstichtag waren Zinszahlungen auf Basis von Immobiliendarlehen über € 232,5 Mio. (Grundgeschäft) durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte gesichert. Die nicht durch Zinssicherungsgeschäfte gesicherten variabel verzinslichen Darlehen belaufen sich auf € 32,0 Mio. und entfallen ausschließlich auf die derzeit monatlich prolongierten Darlehen.

Aufgrund des Rückgangs der Zinsentwicklungserwartung im zweiten Halbjahr 2011 ergab sich für den Konzernabschluss 2011 erneut die Notwendigkeit von entsprechenden Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente. Die sich hieraus ergebende negative Zeitbewertungsrücklage blieb trotz einer geringeren Restlaufzeit der derivativen Finanzinstrumente gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Gleichwohl ist auf der Finanzierungsseite der ursprünglich angestrebte Zweck einer Absicherung der Zinsen nach wie vor erreicht, da die effektive Zinsbelastung in der Gewinn- und Verlustrechnung nur in der ursprünglich gewollten Bandbreite anfällt. Zur Aufrechterhaltung der Effektivität der Zinssicherung wird der Sicherungsumfang dem veränderten Grundgeschäft angepasst. Für die Planbarkeit des operativen Geschäftes beabsichtigt die Deutsche Real Estate AG in der Zukunft auch weiterhin, Zinssicherungsgeschäfte vorzunehmen.

Unabhängig von der Entwicklung der Zinserwartungen werden die in der Zeitbewertungsrücklage ausgewiesenen negativen Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente sich über die Laufzeit der entsprechenden Zinssicherungsverträge bis zum Ende des Jahres 2014 vollständig auf Null reduzieren.



Hamburg, Osterfeldstraße

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrollen begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und drohende Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

In dem Kreditvertrag mit einem Kreditinstitut sind jährlich steigende Tilgungsleistungen durch die Tochtergesellschaften vereinbart, die den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den nächsten Jahren entsprechend belasten. Danach sind im Jahr 2012 € 0,6 Mio. und 2013 € 1,2 Mio. mehr an Tilgungsleistungen als im Jahr 2011 zu erbringen. Zusätzlich kann die Liquidität in den nächsten Jahren durch Einmaleffekte aus der Vergangenheit, die im Konzernabschluss passiviert sind, wie beispielsweise die Zahlung von Grunderwerbsteuern oder für die notwendige Dekontamination eines Grundstückes, belastet werden. Der operative Konzern-Cashflow war in 2011 mit € 1,6 Mio. wiederum positiv, jedoch ergab sich weiterhin unter Berücksichtigung der negativen Cashflows aus der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit eine Verminderung der liquiden Mittel. Es ist für die Unternehmensgruppe mittelfristig notwendig, zumindest einen ausgeglichenen Cashflow zu erzielen. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung wird es dabei erforderlich sein, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern bzw. alternative Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Ende 2011 sind Darlehensverträge für zwei Objekte ausgelaufen, Mitte 2012 läuft ein weiterer Darlehensvertrag aus. Falls das finanzierende Kreditinstitut einer Prolongation nicht zustimmen sollte, könnten die konzerninternen Darlehensnehmer verpflichtet sein, das jeweilige Darlehen zurück zu zahlen. Wenn sie dazu nicht in der Lage sein sollten, hat das Kreditinstitut Zugriff auf die besicherten Immobilien und auf zusätzlich bestellte Sicherheiten, jedoch nicht auf die übrigen Immobilien des Konzerns (Darlehen ohne Rückgriffsmöglichkeiten). Deshalb besteht für den Konzern an dieser Stelle die Gefahr, einen Verlust verzeichnen zu müssen, falls der Darlehensgeber es vorzieht, anstatt einer Prolongation sein Recht auf die besicherte Immobilie auszuüben. Das Konzernergebnis und damit das Eigenkapital des Konzerns wären in einem solchen Fall betroffen. Die genaue Höhe der voraussichtlichen Belastung lässt sich zurzeit nur schwer ermitteln, da sie von dem Verwertungserlös für die Immobilien abhängig

wäre. Die Tochtergesellschaften führen zurzeit Gespräche zur Verlängerung dieser Darlehensverträge.

Die bestehenden Kreditverträge verpflichten den Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Zielgrößen (Financial Covenants), unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden mit Ausnahme eines Darlehensvertrages alle Financial Covenants erfüllt. Auswirkungen aus der Nichteinhaltung ergaben sich nicht, da die finanzierende Bank von ihren vertraglichen Rechten keinen Gebrauch gemacht hat.

Das Risikocontrolling ist auf die Einhaltung dieser Zielgrößen ausgerichtet, um sonst notwendige zusätzliche Sicherheiten oder Kündigungen von Darlehen zu vermeiden. Bei einer Veräußerung der finanzierten Objekte besteht bei einem Kreditportfolio aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen den Rückzahlungsbeträgen und den durchaus volatilen Marktwerten der Immobilien (sog. Loan-to-Value-Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügend freie Liquidität aus den Objektveräußerungen zu erzielen. Außerdem würden Objektveräußerungen zu einer Ausgleichspflicht der derzeit negativen Marktwerte der entsprechenden Zinssicherungsgeschäfte führen.

Nach den derzeitigen Planungsrechnungen wird für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 kumuliert weiterhin ein negativer Gesamt-Cashflow erwartet. Eine wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation ausgelaufener und auslaufender Finanzschulden. Dem Vorstand liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von entsprechenden Vertragsverlängerungen nicht ausgegangen werden kann.

Sollte die geplante Dekontaminierung eines Grundstückes nicht durch ein Darlehen finanziert werden können, würde sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von mindestens € 1,0 Mio. ergeben.

Finanzierungsstrukturrisiko

Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich im Berichtsjahr von 4,2 % auf 5,4% erhöht. Stark belastend wirkt sich immer noch die negative Zeitbewertungsrücklage für die

negativen Fair Values der derivativen Finanzinstrumente aus. Die Gesellschaft erwartet eine Verminderung der negativen Zeitbewertungsrücklage in der Zukunft, da die Fair Values der bestehenden derivativen Finanzinstrumente sich, selbst bei längerfristig niedrigen Zinsen, durch Zeitablauf bis Ende 2014 auf null reduzieren werden. Die Immobilienmarktwerte sollten vor allem durch die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote und der Mieterlöse positiv beeinflusst werden. Aufgrund dieser angestrebten Entwicklungen erwartet die Gesellschaft eine mittelfristig weiter verbesserte Eigenkapitalquote.

Vorfälligkeitsentschädigungen

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventualanprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2013 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft.

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung eine entsprechende Auswirkung auf das Konzernergebnis vor Steuern. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 wird dieses Risiko (wie im Vorjahr) im Anhang unter den Haftungsverhältnissen angegeben. Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen schätzt der Vorstand das Risiko, dass die Vorfälligkeitsentschädigung entstehen wird, als sehr gering ein.

BEWERTUNGSRISIKEN

Der Marktwert des Immobilienvermögens wurde in den vergangenen Jahren von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt

Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden.

Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann im Konzern das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital deutlich reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem weiteren Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen

oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen und damit ggf. auch ein Absinken des Eigenkapitals im Einzelabschluss unter 50% des Grundkapitals bewirken. Gleichzeitig würde eine notwendige Abwertung der Immobilienwerte ggf. zu einer Verletzung der in den Kreditverträgen vereinbarten Financial Covenants

führen. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechtes durch das finanzierende Kreditinstitut die Folge. Entscheiden sich die Kreditinstitute, dieses auszuüben, könnte dies zu einer Gefährdung des Bestands des Unternehmens und des Konzerns führen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich im Geschäftsjahr 2012 die Situation am Immobilienmarkt nicht wesentlich verschlechtert und sich daher auch die Immobilienmarktwerte insgesamt nicht negativ verändern werden, so dass die vereinbarte Loan-to-Value-Ratio in den nächsten Jahren eingehalten werden kann.

RISIKEN AUF OBJEKTEBENE

Gebäuderisiken

Für sämtliche Bestandsobjekte besteht ein umfassender Versicherungsschutz über alle Gebäuderisiken. Neben diesem sind vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen für die laufende technische Steuerung, Inspektion und Überwachung der Gebäude vorhanden. Inzwischen wird ein Teil dieser Aufgaben von eigenen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern wahrgenommen. Dadurch ist eine



Berlin, Wilhelmsruher Damm

bessere und genauere Risikoeinschätzung gewährleistet, da Risiken früher erkannt und ggf. schneller und zielgerichteter begrenzt werden können. Bei etwaigen Ankäufen werden zusätzlich Fachunternehmen beauftragt, um ggf. vorhandene Mängel oder Umweltbelastungen zu identifizieren und in der Bewertung berücksichtigen zu können.

Mietausfallrisiken

Entsprechend der Art der Objekte und der Situation des Teilmarktes werden in der Regel langfristige Mietverträge angestrebt. Zurzeit gestaltet es sich aufgrund der Marktlage jedoch teilweise als schwierig, langfristige Mietverträge bei Neuvermietungen abzuschließen.

Bei auslaufenden Mietverträgen werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Um dem Risiko von Mietausfällen vorzubeugen, versucht die Gruppe nach Möglichkeit nur an bonitätsstarke Mieter zu vermieten.

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 82,8 % zum Ende des Jahres 2010 auf 86,1 % Ende 2011 durch Neuvermietungen verbessert. Im Geschäftsjahr 2012 könnten Mietverträge mit einer jährlichen Nettomiete von € 2,3 Mio. enden, wenn sie nicht prolongiert werden.

Daneben haben Mietverträge mit einem Volumen von € 0,8 Mio. keine festen vertraglichen Endtermine, sondern verlängern sich periodisch mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen geht die Gesellschaft davon aus, dass die überwiegende Anzahl dieser Verträge prolongiert wird oder durch entsprechende Vermietungsmaßnahmen kurzfristig ein neuer Mieter gefunden werden kann. Die Risiken aus Mietausfällen halten sich im betriebsüblichen Rahmen. Der Konzern steuert den Risiken durch ein aktives und zeitnahes Forderungsmanagement entgegen.

Risiken aus Bautätigkeiten

Eventuelle Risiken aus Bauaktivitäten lagen auch im Jahr 2011 nicht vor. Generell versucht die Gesellschaft bei Bauaktivitäten, das Vermietungs-, Baukosten- und Verkaufsrisiko durch entsprechende Vorvermietungen, Vertragsgestaltungen und konservativ angesetzte Verkaufspreise sowie durch ein aktives Projektcontrolling zu begrenzen.

INFRASTRUKTURRISIKEN

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

RECHTLICHE RISIKEN

Prozessrisiken

Die Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes Forderungen geltend machen oder Klagen gegen die Gesellschaft anstrengen. Zur Vermeidung oder Risikoreduzierung werden die wesentlichen Unternehmensaktivitäten sorgfältig intern oder – soweit notwendig – durch externe Anwälte überprüft. Zum Abschlussstichtag sind eine Reihe von Klagen gegen die Gesellschaften der Gruppe anhängig. Die Gesellschaft hat, soweit notwendig, Rückstellungen in angemessenem Umfang gebildet und schätzt darüber hinaus das Risiko sowie die finanziellen Auswirkungen aus diesen Klagen zurzeit als gering ein.

Hinsichtlich des von Seiten eines Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin eingereichten Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten Schadenssumme von € 4,0 Mio. geht die Gesellschaft weiterhin nur von einem geringen Risiko aus, da nach Einschätzungen des Vorstands die vertraglichen Gewährleistungsansprüche zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren. Für den Fall, dass es zu einem Gerichtsverfahren kommen sollte und der Kläger obsiegt, wäre die Entwicklung des Konzerns wesentlich beeinträchtigt. Zurzeit ist ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens betraut.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Das Ziel der von der Gesellschaft eingerichteten Methoden und Maßnahmen zum internen Kontrollsystem (IKS) ist es, das Vermögen der Gesellschaft zu sichern und die

betriebliche Effizienz zu steigern. Daneben sollen die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften durch das installierte IKS gewährleistet werden.

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

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

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Arbeiten der internen Revision durch einen externen 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.

PROGNOSEBERICHT

Prognoseumfeld

Das weiterhin deutliche Wirtschaftswachstum insbesondere im ersten Halbjahr 2011 in Deutschland und der damit verbundene Beschäftigungsaufbau haben sich auch positiv auf die Entwicklung der Immobilienmärkte niedergeschlagen. Allerdings konzentrierte sich die Erholung vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Staatsschulden-

krise im zweiten Halbjahr 2011 zunehmend wieder auf den Bereich der Immobilien in den 1a-Lagen.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2012 und damit die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte lassen sich zurzeit nur schwer abschätzen.

In den Vermietungsmärkten war insbesondere vor dem Hintergrund des Beschäftigungsaufbaus im Jahr 2011 ebenfalls eine positive Entwicklung erkennbar. Auch hier ist die Entwicklung im Jahresverlauf 2012 nur schwer abzuschätzen, zumal sich die wirtschaftliche Entwicklung erst mit einem zeitlichen Verzug am Immobilienmarkt niederschlägt.

Ausblick

Die insbesondere im ersten Halbjahr 2011 vorhandene Wachstumsdynamik und der damit einhergehende Beschäftigungsaufbau hatte auch einen positiven Einfluss auf die deutschen Immobilienmärkte und damit auf die Entwicklung der Deutsche Real Estate Gruppe. So konnte die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 82,8 % zum 31. Dezember 2010 auf 86,1 % zum 31. Dezember 2011 verbessert werden.

In den Jahren 2012 und 2013 steht eine weitere Verbesserung der Vermietungsquote im Fokus. Die Auswirkungen der sich ab dem zweiten Quartal 2011 verschärfenden Staatsschuldenkrise und die damit einhergehende wirtschaftliche Eintrübung auf den Immobilienmärkten lassen sich zurzeit nur schwer einschätzen. Dennoch geht der Konzern davon aus, durch die im Jahr 2011 erfolgte personelle Aufstockung der Mitarbeiteranzahl im Vermietungsbereich, die Vermietungsquote sukzessive weiter erhöhen zu können. Allerdings können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieses Zieles erschweren. Mit entsprechenden Erfolgen wird auch die positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie des Ergebnisses der Gruppe einhergehen und sich der operative Cashflow verbessern.

Aus heutiger Sicht sind in den Jahren 2012 und 2013 keine Akquisitionen zu erwarten. Über diesen mittelfristigen Ausblick hinaus besteht - nach wie vor - die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus des Portfolios an Gewerbeimmobilien. Verkäufe einzelner Objekte werden hingegen dann erfolgen, wenn damit bessere und/oder

notwendige Cashflow- bzw. bessere Ergebnisbeiträge erreicht werden, als mit einem Verbleib im Bestand.

Durch die vertraglich vereinbarten jährlich ansteigenden Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie aus einmaligen Sondereffekten wird der Gesamt-Cashflow, trotz eines geplanten positiven operativen Cashflows vor Sondereffekten, in den nächsten Jahren weiterhin negativ sein. Wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation von fälligen und fällig werdenden Finanzschulden. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung wird es erforderlich werden, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern oder andere Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Fair Value-Anpassungen, Einmaleffekten und Steuern in Höhe des Jahres 2011. Bei den Immobilienmarktwerten sind dramatische Bewegungen derzeit nicht zu erwarten, allerdings sollte die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote sich positiv auswirken.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN GEMÄSS § 315 ABS. 4 HGB

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Germany Ltd., Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der 16.254.809 Aktien und damit rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 5:
„Vertretung und Geschäftsführung
(1) Der Vorstand besteht aus mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestimmen. Der Auf-



Berlin, Friedrichstraße

sichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

(2) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9: „Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
 1. [...]
 2. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 bis zum 30. April 2016 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktiengabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein.

Berlin, 19. März 2012

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2011

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2011	angepasst 31.12.2010	angepasst 01.01.2010
LANGFRISTIGES VERMÖGEN				
Immaterielle Vermögenswerte	(20)	78	115	156
Investment Properties	(21)	322.181	320.842	322.142
Übriges Sachanlagevermögen	(22)	195	272	334
Finanzanlagevermögen	(23)	2.664	2.824	2.751
Latente Steuern	(30)	926	1.012	1.197
Übrige langfristige Vermögenswerte	(24)	854	596	447
		326.898	325.661	327.027
KURZFRISTIGES VERMÖGEN				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	1.055	822	1.680
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(25)	215	260	416
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(24)	7.554	4.506	5.054
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(26)	3.799	10.340	12.286
		12.623	15.928	19.436
		339.521	341.589	346.463
Passiva in T€				
EIGENKAPITAL (27)				
Grundkapital		20.582	20.582	20.582
Kapitalrücklage		5.961	5.961	5.961
Zeitbewertungsrücklage		-19.593	- 19.901	- 17.924
Gewinnrücklagen		16.900	16.900	16.900
Ergebnisvortrag		-9.334	-8.318	- 18.168
Jahresergebnis nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter		3.715	-1.016	9.850
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		18.231	14.208	17.201
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		151	132	96
		18.382	14.340	17.297
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Finanzschulden	(28)	234.972	249.205	258.356
Derivative Finanzinstrumente	(29)	20.753	21.206	19.206
Latente Steuern	(30)	1.289	1.091	1.164
Pensionsrückstellungen	(32)	718	755	701
Übrige langfristige Schulden	(34)	453	600	50
		258.185	272.857	279.477
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Finanzschulden	(28)	48.732	36.515	28.200
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	(33)	1.440	2.956	3.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(34)	818	1.144	1.220
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(31)	10.492	11.194	11.425
Übrige kurzfristige Schulden	(34)	1.472	2.583	5.542
		62.954	54.392	49.689
		339.521	341.589	346.463

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

in T€	Anhang	2011	angepasst 2010
Erträge aus Investment Properties	(35)	28.440	27.637
Sonstige betriebliche Erträge	(36)	3.570	1.847
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(37)	6.417	4.031
Summe der betrieblichen Erträge		38.427	33.515
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(38)	-7.842	-7.474
Allgemeine Verwaltungskosten	(39)	-3.637	-3.798
Sonstige Aufwendungen	(41)	-1.933	-1.587
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(42)	-5.691	-5.792
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-19.103	-18.651
Finanzerträge		304	1.088
Finanzaufwendungen		-15.894	-16.420
Finanzergebnis	(43)	-15.590	-15.332
Ergebnis vor Steuern		3.734	-468
Ertragsteuern	(44)	0	-512
Konzernperiodenergebnis		3.734	-980
Nettoergebnis aus Cashflow Hedges		737	-1.803
Nettoergebnis aus Wertanpassungen von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen		-280	-518
Ertragsteuern auf übriges Ergebnis		-149	344
Übriges Ergebnis	(27)	308	-1.977
Gesamtergebnis		4.042	-2.957
Zurechnungen des Konzern-Periodenergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		3.715	-1.016
- Nicht beherrschende Gesellschafter		19	36
Konzernperiodenergebnis		3.734	-980
Zurechnung des übrigen Ergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		307	-1.959
- Nicht beherrschende Gesellschafter		1	-18
Übriges Ergebnis	(27)	308	-1.977
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		4.022	-2.975
- Nicht beherrschende Gesellschafter		20	18
Gesamtergebnis		4.042	-2.957

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2011

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Zeitbewertungs- rücklage
Stand am 1. Januar 2010	20.582	5.961	- 17.924
Änderungen der Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden	0	0	0
Angepasster Stand am 1. Januar 2010	20.582	5.961	-17.924
Umbuchungen	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	- 1.977
Angepasster Stand am 31. Dezember 2010	20.582	5.961	-19.901
Umbuchungen	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	308
Stand am 31. Dezember 2011	20.582	5.961	-19.593

Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Periodenergebnis	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
16.900	- 14.969	9.850	20.400	96	20.496
0	-3.199	0	-3.199	0	-3.199
16.900	-18.168	9.850	17.201	96	17.297
0	9.850	-9.850		0	0
0	0	-1.016	-2.993	36	-2.957
16.900	-8.318	-1.016	14.208	132	14.340
0	-1.016	1.016	0	0	0
0	0	3.715	4.023	19	4.042
16.900	-9.334	3.715	18.231	151	18.382

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

in T€	2011	angepasst 2010
Konzernperiodenergebnis	3.734	-980
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	121	136
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-726	1.761
Zahlungsunwirksame Erträge aus der Endkonsolidierung	-1.662	0
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	134	460
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1.008	604
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	563	- 231
Zinsaufwendungen	15.169	15.604
Zinserträge	-64	- 97
Ertragsteuerergebnis	-134	52
Veränderung des Working Capitals		
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-459	710
Zunahme (+) / Abnahme (-) der sonstigen Passiva	-684	- 1.432
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	17.000	16.587
Gezahlte Zinsen	-15.294	- 14.442
Erhaltene Zinsen	39	78
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-169	- 600
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.576	1.623
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	81	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	9	0
Einzahlungen aus Verkäufen und Abwicklungen von Finanzanlagevermögen	0	100
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.963	- 1.650
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-120	- 73
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-16	-33
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.009	- 1.660
Auszahlung zur Tilgung von Finanzschulden	-2.247	- 2.140
Einzahlungen aus der Aufnahme von Kontokorrentkrediten	32	0
Einzahlungen des Gesellschafters	0	231
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.215	- 1.909
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.648	-1.946
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-538	0
Änderungen der Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	-3.355	0
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	10.340	12.286
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	3.799	10.340

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 33 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 386.967 m². Weiterhin werden zurzeit noch 72 (Vorjahr: 73) weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

Sitz der Deutsche Real Estate AG ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin.

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 19. März 2012 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2011 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315a Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die zum 31. Dezember 2011 von der Europäischen Union genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

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

Hinsichtlich der geänderten Bewertung von Immobilien verweisen wir auf Tz. 19.

Im Geschäftsjahr 2011 erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Konzern der Deutsche Real Estate AG folgende neue oder geänderte Standards bzw. Interpretationen erstmals angewendet:

Änderungen von Standards:	Inkraft-treten	EU-Endor-sement
Änderungen von IAS 24: Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	01.01.2011	19.07.2010
Änderung von IAS 32: Klassifizierung von Bezugsrechten	01.02.2010	23.12.2009
Änderung von IFRS 1: Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7	01.07.2010	30.06.2010
Jährliche Verbesserungen an verschiedenen Standards (2010)	01.01.2011	18.02.2011
soweit IFRS 3 betreffend	01.07.2010	18.02.2011
Neue bzw. geänderte Interpretationen:		
Änderung von IFRIC 14: Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen	01.01.2011	19.07.2010
IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente	01.07.2010	23.07.2010

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

Vom IASB neu verabschiedete noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2011 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte, aber überwiegend von der EU noch nicht übernommene Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

Neue Standards bzw. Interpretationen	Inkraft-treten	EU-Endor-sement
IFRS 9: Finanzinstrumente	01.01.2015	Offen
IFRS 10: Konsolidierte Abschlüsse	01.01.2013	Offen
IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2013	Offen
IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2013	Offen
IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2013	Offen
IFRIC 20: Bilanzierung von Abraumbeseitigung im Tagebergbau	01.01.2013	Offen
Änderungen von Standards:		
Änderung IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben – Übertragungen finanzieller Vermögenswerte	01.07.2011	22.11.2011
Änderung IAS 1: Darstellung des Abschlusses – Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses	01.07.2012	Offen
Änderung IAS 12: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	01.01.2012	Offen
Änderung IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	01.01.2013	Offen
Änderung IAS 27: Konzern- und Einzelabschlüsse	01.01.2013	Offen
Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen	01.01.2013	Offen
Änderung IFRS 1: Ausgeprägte Hochinflation	01.07.2011	Offen

Im Mai 2011 hat das IASB mit IFRS 10: Konsolidierte Abschlüsse, IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen und IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen drei neue Standards zur Bilanzierung von Unternehmensverbindungen veröffentlicht. Gleichzeitig wurden an den bisherigen Standards IAS 27 und IAS 28 Folgeänderungen aufgrund der Neuregelungen vorgenommen.

IFRS 9: Finanzinstrumente

IFRS 9 soll den bisherigen IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vollständig ersetzen. Im November 2009 wurde zunächst IFRS 9 „Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten“ veröffentlicht. Gemäß der Methodik von IFRS 9 sind finanzielle Vermögenswerte entweder zu fortgeführten

Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Zuordnung zu einer der beiden Bewertungskategorien hängt davon ab, wie ein Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert (sein Geschäftsmodell) und von der Art der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte. Der Standard wurde durch im Oktober 2010 veröffentlichte Vorschriften zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten sowie der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergänzt. Die verpflichtende Erstanwendung des IFRS 9 wurde im Dezember 2011 durch das IASB vom 1. Januar 2013 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben.

Aufgrund der Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts auf den 1. Januar 2015 und der noch fehlenden Empfehlung zur Übernahme durch die EU hat der Konzern noch keine detaillierte Prüfung der möglichen Auswirkungen des IFRS 9 vorgenommen.

IFRS 10: Konsolidierte Abschlüsse

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

IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen

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

IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

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

Änderung IAS 27: Konzern- und Einzelabschlüsse

Der geänderte IAS 27 enthält infolge der neuen Verlautbarung IFRS 10 nur noch Regelungen, die für einen nach IFRS erstellten separaten Einzelabschluss relevant sind.

Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen

Der angepasste IAS 28 regelt die Rechnungslegung für Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die Anforderungen für die Anwendung der Equity-Methode bei der Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen.

Der Konzern prüft derzeit die Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 auf den Konzernabschluss. Eine abschließende Beurteilung kann noch nicht erfolgen, zumal die Standards noch nicht von der EU übernommen sind.

IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Im Mai 2011 hat das IASB den neuen Standard IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ veröffentlicht. IFRS 13 enthält eine Definition des beizulegenden Zeitwerts sowie Regelungen, wie dieser zu ermitteln ist, wenn andere IFRS-Vorschriften die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert als Wertmaßstab vorschreiben. Der Standard selbst enthält keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist. Mit Ausnahme der in IFRS 13 explizit ausgenommenen Standards definiert IFRS 13 einheitliche Anhangangaben für alle Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie für alle Vermögenswerte und Schulden, für die die Angabe des beizulegenden Zeitwerts als Anhangangabe erforderlich ist; hierdurch werden insbesondere in Bezug auf die nicht finanziellen Vermögenswerte die Angabenpflichten erweitert.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Anwendung des neuen Standards, sofern er von der EU in dieser Form übernommen wird, zu erweiterten Anhangangaben führen wird.

Änderung IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer

Im Juni 2011 hat das IASB Änderungen zu IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Abschaffung der aufgeschobenen Erfassung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten (sog. Korridormethode) zu Gunsten einer sofortigen Erfassung im sonstigen Ergebnis innerhalb des Eigenkapitals, die Darstellung von Änderungen der Nettoverbindlichkeiten/-vermögenswerte aus leistungsorientierten Pensionsplänen sowie die Erfassung eines Nettozinsaufwands bzw. -ertrags aus den Nettoverbindlichkeiten bzw. Nettovermögenswerten eines Pensionsplans. Darüber hinaus werden zusätzliche Anhangangaben zu den Charakteristiken der Pensionspläne und den damit für das Unternehmen verbundenen Risiken verlangt.

Der Konzern kann derzeit noch nicht abschließend beurteilen, welche Auswirkungen die Anwendung der Änderungen des IAS 19 haben wird, zumal die Änderungen noch nicht von der EU übernommen wurden. Die Erstanwendung wird zu erweiterten Anhangangaben führen. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Tz. 14.

Änderung IAS 12: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Der Konzern wird mit Inkrafttreten der Regelung bei der Berechnung der latenten Steuern der Gewerbesteuer berücksichtigen. Mit Berücksichtigung der Gewerbesteuer wird sich der zu verwendende Steuersatz von 15,825% auf ca. 30% erhöhen. Damit einhergehend ist eine Neuberechnung latenter Steuern erforderlich. Die Neuberechnung kann zu einem zusätzlichen Aufwand führen, der sich eigenkapitalmindernd auswirken würde. Maßgeblich hierfür sind insbesondere gewerbesteuerliche Verlustvorträge, die für Zwecke der Hochrechnung eines Ergebniseffektes noch nicht aktualisiert wurden.

Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Erstanwendung der übrigen neuen Rechnungslegungsvorschriften, sofern sie von der EU in dieser Form übernommen werden, einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315a HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers, der Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln, eingereicht und von diesem Unternehmen im Bundesanzeiger elektronisch bekannt gemacht.

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

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

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss des Vorjahres zugrunde lagen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Bewertung der Investment Properties vom Bruttokapitalwert auf den Nettokapitalwert umgestellt. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Tz. 19.

Der Bilanzierung und Bewertung liegt die Going Concern Prämisse zu Grunde. Gemäß IAS 1.25 weisen wir auf die im Lagebericht erläuterten Risiken hin.

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 2011) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen

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

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

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

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

Übersteigt der Anteil des Erwerbers an der Summe der beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses, so wird nach nochmaliger Überprüfung der 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 43 (Vorjahr: 45) 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.

Drei Gesellschaften (Vorjahr: vier), an denen Beteiligungen zwischen 20 % und 50 % bestehen, wurden ebenfalls aufgrund insgesamt untergeordneter Bedeutung nicht at equity bewertet. Sie sind ebenso wie Gesellschaften, an denen Beteiligungen unter 20 % bestehen, als sonstige Beteiligungen im Finanzanlagevermögen erfasst.

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

Unternehmenserwerbe /Erstkonsolidierungen

Im Berichtsjahr wurden keine Gesellschaften erworben.

Unternehmensverkäufe/Endkonsolidierungen

Im Berichtsjahr wurden keine Gesellschaften veräußert.

Zwei Tochtergesellschaften ohne operatives Geschäft haben im Jahr 2011 einen Insolvenzantrag gestellt und wurden nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens endkonsolidiert. Die folgenden Vermögenswerte und Schulden sind im Rahmen der Endkonsolidierung erfolgswirksam aus dem Konzern abgegangen:

in T€	2011
Langfristige Vermögenswerte	0
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	578
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	538
	1.122
Langfristiges Fremdkapital	0
Kurzfristiges Fremdkapital	
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1.306
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.265
Übrige kurzfristige Schulden	213
	2.784
Endkonsolidierungserfolg	1.662

Der Ertrag aus der Endkonsolidierung wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und resultiert maßgeblich aus abgehenden Steuerschulden. Eine Nachhaftung für diese Schulden besteht nicht, so dass diese ertragswirksam im Rahmen der Endkonsolidierung ausgebucht wurden.

Beteiligungserwerbe und -veräußerungen

Im Geschäftsjahr wurden weder Beteiligungen erworben noch veräußert.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

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

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

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

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

6 INVESTMENT PROPERTIES

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

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

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den

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

Im Berichtsjahr wurde die Bewertungsmethode für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts vom Bruttokapitalwert auf den Nettokapitalwert umgestellt. Die Auswirkungen dieser Methodenänderung sind unter Tz. 19 dargestellt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden in der Gesamtergebnisrechnung in separaten Posten erfasst.

7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

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

8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

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

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

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

Darlehen und Forderungen

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

Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den übrigen Vermögenswerten enthalten.

Darlehen und Forderungen werden mit Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

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

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

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

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

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

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

Sicherungsinstrumente

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

9 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die im Konzern genutzten derivativen Finanzinstrumente betreffen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert werden. Die Gesellschaft nutzt hierzu Collars und Swaps.

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

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert von Zinssicherungsinstrumenten bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Der Marktwert der Zinsoptionen wird mithilfe gängiger Optionspreismodelle unter Rückgriff auf aktuelle Marktparameter berechnet.

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

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

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

11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Bankguthaben, die nunmehr einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unterliegen und im Vorjahr unter den liquiden Mitteln ausgewiesen wurden, in die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Wir verweisen auf Tz. 26.

12 VERBINDLICHKEITEN

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

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

13 STEUERN

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

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für 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 verwendet werden können.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % zugrunde gelegt. Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden, sofern die Kriterien nach IAS 12.74 erfüllt sind, miteinander saldiert.

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

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

14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker. Der Dienstzeitaufwand wird unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen, der Zinsanteil der Rückstellungszuführung im Finanzergebnis. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im laufenden Ergebnis der Periode erfasst, in der sie anfallen.

15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

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

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

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

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren

Betrag statt, welcher dem auf der Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratierliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividendenerträge

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

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 in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Wir verweisen auf Tz. 49.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

19 ANPASSUNG DES KONZERNABSCHLUSSES AUFGRUND DER ÄNDERUNG EINER BEWERTUNGSMETHODE GEMÄSS IAS 8

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Methode für die Bestimmung der Fair Values der Investment Properties vom Bruttokapitalwert auf den Nettokapitalwert umgestellt, um somit zuverlässige und relevantere Informationen über die Vermögens-, Finanzlage und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln sowie um eine Angleichung an die in dem

übergeordneten Konzernabschluss der Muttergesellschaft angewendete Bewertungsmethode herbeizuführen. Die Eröffnungsbilanz des Vorjahres zum 1. Januar 2010 sowie die Vorjahreszahlen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 wurden insoweit angepasst.

Die Bewertungsumstellung führte zu folgenden Anpassungen:

	01. Jan 10 berichtet T€	01. Jan 10 angepasst T€
Bilanzposten		
Investment Properties	325.364	322.142
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	11.781	8.582
Passive latente Steuern	1.187	1.164
Bilanzposten	31. Dez 10 berichtet T€	31. Dez 10 angepasst T€
Bilanz		
Investment Properties	324.016	320.842
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	10.719	7.566
Passive latente Steuern	1.114	1.091
Gewinn- und Verlustrechnung		
Ergebnis aus Fair-Value Anpassungen	-1.807	-1.761
Ertragsteuerergebnis	-512	-512
Konzernperiodenergebnis	-1.026	-980
Der Nettokapitalwert lässt sich wie folgt aus dem Bruttokapitalwert ableiten:		
	31. Dez. 11 T€	31. Dez. 10 T€
Bruttokapitalwert	325.272	324.018
Transaktionskosten (Due Diligence Kosten, Notarkosten, Grunderwerbsteuer)	-3.091	-3.176
Nettokapitalwert	322.181	320.842

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

20 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2011 EDV- Software	2010 EDV- Software
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.915	1.909
Zugänge	13	6
Stand 31.12.	1.928	1.915
Wertminderungen Stand 01.01.	1.800	1.753
Zugänge	50	47
Stand 31.12.	1.850	1.800
Buchwert 31.12.	78	115
Buchwert 01.01.	115	156

Unter den übrigen Abgängen wird in 2010 eine nachträgliche Kaufpreisminderung für das Objekt Rahmhof in Frankfurt am Main ausgewiesen.

Bei einer Immobilie wurde der Fair Value um T€ 1.220 (Vorjahr: T€ 1.216) gemäß IAS 40.50 (d) erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung zur Instandhaltung, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde, zu vermeiden.

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten:

in T€	2011	2010
1. Jahr	21.866	21.625
2. - 5. Jahr	56.811	47.678
ab 6. Jahr	21.875	33.686
Gesamt	100.552	102.989

Brutto-Mieterlöse 2011 und zurechenbare Aufwendungen:

in T€	2011	2010
Mieterlöse	28.440	27.637
zurechenbare Kosten	7.842	7.474

21 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2011 mangels Vorliegen von Preisen eines aktiven Marktes auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2011	2010
Stand am 01.01. vor Anpassung	320.842	325.364
Bewertungs- und Bilanzierungsänderungen		-3.222
Stand am 01.01. nach Anpassung		322.142
Übrige Zugänge	613	1.650
Übrige Abgänge		- 1.189
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	726	- 1.761
Stand am 31.12.	322.181	320.842

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

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

22 ÜBRIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

Unter dem übrigen Sachanlagevermögen werden Betriebs- und Geschäftsausstattungen ausgewiesen:

Übriges Sachanlagevermögen	2011	2010
in T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten Stand 01.01.	783	756
Zugänge	4	27
Abgänge	36	0
Stand 31.12.	751	783
Wertminderungen Stand 01.01.	511	422
Zugänge	72	89
Abgänge	27	0
Stand 31.12.	556	511
Buchwert 31.12.	195	272
Buchwert 01.01.	272	334

23 FINANZANLAGEVERMÖGEN ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (AVAILABLE-FOR-SALE)

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen erfassen:

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

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2011	2010
Stand 01.01.	2.824	2.751
Zugänge	120	73
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-280	0
Stand 31.12.	2.664	2.824

Der Wertansatz zum 31. Dezember 2011 basiert vor allem auf den Marktwerten der in den Beteiligungen bilanzierten Immobilien, die auf Marktpreiseinschätzungen der Gesellschaft beruhen, sowie auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung. Wir verweisen auf Tz. 47.

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

24 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Übrige langfristige Vermögenswerte	854	596
davon Darlehen	854	596
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.055	822
davon Mietforderungen	1.055	822
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	7.554	4.506
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	3.234	3.234

In den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten sind zum 31. Dezember 2011 mit T€ 3.355 Bankguthaben enthalten, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2011			
Fällige Forderungen	1.055	1.686	631
Fälligkeit < 30 Tage	196	243	47
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	154	155	1
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	104	104	0
Fälligkeit > 90 Tage	601	1.184	583
2010			
Fällige Forderungen	822	1.731	909
Fälligkeit < 30 Tage	122	147	25
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	117	148	31
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	89	104	15
Fälligkeit > 90 Tage	494	1.332	838

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2011	2010
Stand 01.01.	909	1.135
Inanspruchnahme	-230	-416
Auflösung	-162	-172
Zuführung	114	362
Stand 31.12.	631	909

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2011 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 4.890 (Vorjahr: T€ 7.625) gegenüber. Die erhaltenen Sicherheiten setzten sich zu T€ 3.737 (T€ 6.559) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 392 (Vorjahr: T€ 478) aus Mietkautionen und zu T€ 761 (Vorjahr: T€ 588) 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 die Gesellschaft nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

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

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

In den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Forderungen in Höhe von T€ 3.234 gegen die Summit Real Estate Lambda GmbH ausgewiesen, die aus dem vertraglichen Anspruch der Deutsche Real Estate AG auf Erstattung möglicher Grunderwerbsteuerzahlungen resultieren und nicht besichert sind.

25 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 215 (Vorjahr: T€ 260) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen sowie gezahlter Kapitalertragsteuer.

26 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und -äquivalente in T€	31.12.2011	31.12.2010
	3.799	10.340

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

Die Verzinsung der Bankguthaben liegt zwischen 0,7 % und 1,74 % p.a. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 3.355 werden zum 31. Dezember 2011 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

27 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2011 und 2010 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte Grundkapital betrug am 31. Dezember 2011 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

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

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

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.961 beinhaltet mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage.

Zur Entwicklung der Zeitbewertungsrücklage und der Gewinnrücklagen wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Die Veränderung der Zeitbewertungsrücklage ist wie folgt zu erklären:

Veränderung der Zeitbewertungsrücklage in T€	2011	2010
Stand am 01.01.	-19.901	- 17.924
Übriges Ergebnis des Jahres vor Recycling	-6.992	- 9.982
Available-for-Sale Beteiligungen		
Recycling	99	- 518
Cashflow Hedges		
Recycling	7.201	8.523
Übriges Ergebnis	308	- 1.977
Stand am 31. 12.	-19.593	- 19.901

Das übrige Ergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

Komponenten des übrigen Ergebnisses in T€	2011	davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen	2010	davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen
Available-for-Sale Beteiligungen						
a) Wertveränderung	-380					
b) Recycling	99			-518		
Zwischensumme	-281		-281	-518		-518
Cashflow Hedges						
a) Wertveränderungen	-8.221			-10.326		
b) Recycling	7.201			8.523		
c) Steuern	1.609			344		
Zwischensumme	589	1	588	-1.459	-18	-1.441
Übriges Ergebnis	308	1	307	-1.977	-18	-1.959

Zum 31. Dezember 2011 werden in der Zeitbewertungsrücklage mit T€ -21.812 (Vorjahr: T€ -22.548) die Wertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente, mit T€ 3.033 (Vorjahr: T€ 3.182) latente Steuern auf die derivativen Finanzinstrumente sowie mit T€ -814 (T€ -534) die Wertveränderungen bei den als Available-for-Sale klassifizierten Beteiligungen ausgewiesen.

28 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	266.781	268.998
davon:		
- The Royal Bank of Scotland	218.725	220.224
- Deutsche Pfandbriefbank AG	45.723	46.368
- Übrige	2.333	2.406
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	16.923	16.722
	283.704	285.720

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

in T€	2011			2010		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	47.514	311	14.270	33.338	1.917	14.938
1 - 2 Jahre	2.669	1.913	12.926	15.695	171	13.486
2 - 3 Jahre	213.390	4.087	10.559	2.525	1.767	12.880
3 - 4 Jahre	0	2.398	386	213.776	2.405	10.596
4 - 5 Jahre	0	10.515	75	0	2.398	386
über 5 Jahre	0	0		0	10.469	378
Buchwert Gesamt	263.573	19.224	907	265.334	19.127	1.259

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2011.

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 2010 bzw. 31. Dezember 2011 gefixten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Besicherung von Finanzschulden		
in T€	2011	2010
Investment Properties	320.209	321.990
Bankkonten	3.801	4.802
GmbH & KG-Anteile	14.649	19.170
Mietforderungen	1.055	822
Patronatserklärung der Muttergesellschaft	218.725	221.453

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Ende des Geschäftsjahres 2011 wurden mit Ausnahme von einem Darlehensvertrag mit einem Nominalvolumen von T€ 26.061 alle Financial Covenants erfüllt. Der betreffende Kreditvertrag lief zum 31. Dezember 2011 aus und wird von der finanzierenden Bank derzeit monatlich prolongiert. Die Gesellschaft führt zurzeit Gespräche über eine mittelfristige Prolongation.

Ein weiterer Kreditvertrag mit einem Kreditvolumen von nominal T€ 5.896 wird derzeit monatlich prolongiert.

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

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

29 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	31.12.2011		31.12.2010	
	Nominal- volumen	Markt- werte	Nominal- volumen	Markt- werte
Zinssicherungs- kontrakte	218.721	-20.753	241.068	- 21.206

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

Zum 31. Dezember 2011 sind negative Marktwerte nach Abzug latenter Steuern von T€ 18.779 (Vorjahr: T€ -19.366) in der Zeitbewertungsrücklage im Eigenkapital abgegrenzt.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€	2011	2010
0 bis 1 Jahr	2.459	22.348
1 bis 2 Jahre	3.038	2.459
2 bis 3 Jahre	213.224	3.038
3 bis 4 Jahre	0	213.223
4 bis 5 Jahre	0	0
Summe	218.721	241.068

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

30 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	2011	2010
Verlustvorträge	2.402	1.854
Derivative Finanzinstrumente	3.255	3.378
Immobilien	1.868	1.644
Immaterielle Vermögensge- genstände	858	958
Rückstellungen	1.023	574
Pensionsrückstellungen	30	34
Aktive latente Steuern	9.436	8.442

Passive latente Steuern in T€	2011	2010
Immobilien	9.544	8.188
Schulden (kurz-/langfristig)	255	333
Passive latente Steuern	9.799	8.521
Nach Aufrechnung		
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	926	1.012
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	1.289	1.091

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

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

Auf steuerliche Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen von T€ 2.496 (Vorjahr: T€ 2.160) 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 IAS12.36 besteht.

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 3.255 (Vorjahr: T€ 3.378) und keine passiven latenten Steuern (Vorjahr: T€ 0) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

31 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2011	Abgang Endkonso- lidierung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Auf- zinsung	Zu- führung	Stand 31.12.2011
Grunderwerbsteuer	4.280	0	0	0	0	0	4.280
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.750	0	17	0	23	18	1.774
Finanzierungsaufwendungen	1.090	890	0	0	0	0	200
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	435	0	388	27	0	300	320
Gewährleistungen	448	0	0	0	0	0	448
Ausstehende Rechnungen	457	0	258	190	0	202	211
Objektspezifische Rückstellungen	939	0	183	78	0	241	919
Veröffentlichung, Geschäftsbe- richte, Hauptversammlung	166	0	105	61	0	115	115
Übrige Rückstellungen	1.629	375	118	14	0	1.103	2.225
Summe	11.194	1.265	1.069	370	23	1.979	10.492

in T€	Stand 01.01.2010	Inanspruch- nahme	Auf- lösung	Auf- zinsung	Zu- führung	Stand 31.12.2010
Grunderwerbsteuer	4.522	239	3		0	4.280
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.503	53	0	300	0	1.750
Finanzierungsaufwendungen	1.090	0	0		0	1.090
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	722	555	59		327	435
Gewährleistungen	448	0	0		0	448
Ausstehende Rechnungen	132	101	31		457	457
Objektspezifische Rückstellungen	986	517	99		569	939
Veröffentlichung, Geschäftsbe- richte, Hauptversammlung	215	163	51		165	166
Übrige Rückstellungen	1.807	291	230		343	1.629
Summe	11.425	1.919	473	300	1.861	11.194

32 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2011 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 und Gehälter berücksichtigt.

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Barwert Pensionsverpflichtung
31.12.2007	642
31.12.2008	701
31.12.2009	701
31.12.2010	755
31.12.2011	718

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2011	31.12.2010
Abzinsungssatz	4,60	4,40
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	2,0	2,0
Inflation	2,0	2,0
Pensionsalter (in Jahren)	65	65

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

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2011 und 2010 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	2011	2010
Pensionsrückstellungen am 01.01.	755	701
Zuführung Rückstellungen	-21	65
Aufzinsung Rückstellungen	32	37
Rentenzahlungen	-48	-48
Pensionsrückstellungen am 31.12.	718	755

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

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

in T€	2011	2010
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-21	-65
Zinsaufwand	32	37

Der Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis, alle übrigen Aufwendungen unter den allgemeinen Verwaltungskosten erfasst.

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2011 T€ 48 (Vorjahr: T€ 48).

33 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERSCHULDEN

Unter den tatsächlichen Ertragsteuerschulden werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Gewerbesteuer für 2008 und Vorjahre ausgewiesen.

34 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818	1.144
Übrige langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	453	569
Sonstige	0	31
Gesamt	453	600
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber ehemals verbundenen Unternehmen	502	0
Vorausbezahlte Mieten	203	153
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	128	438
Kaufpreiseinbehalte	0	1.350
Sonstige	639	642
Gesamt	1.472	2.583

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

35 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2011 auf T€ 28.440 (Vorjahr: T€ 27.637) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.681 (Vorjahr: T€ 22.286) und Mietnebenkosten mit T€ 5.759 (Vorjahr: T€ 5.351).

36 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2011	2010
Erträge aus der Endkonsolidierung	1.662	0
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	643	488
Erträge aus Versicherungsschädigungen	504	22
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	370	473
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	162	172
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	51	396
Erträge aus Weiterbelastungen	0	50
Übrige sonstige Erträge	178	246
Gesamt	3.570	1.847

37 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties auf den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 6.417 (Vorjahr: T€ 4.031).

38 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2011	2010
Heizkosten (Brennstoffe)	1.624	1.725
Technische und Hausmeister-Dienstleistungen	1.330	1.078
Grundsteuer	1.099	1.088
Stromkosten	1.070	985
Instandhaltung	989	693
Wasser/Abwasser/Kanal	701	747
Vermietungskosten (Maklerkosten)	260	121
Versicherung All risk	247	223
Sonstige	522	814
Gesamt	7.842	7.474

39 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2011	2010
Personalaufwand	2.050	1.907
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	770	1.033
Büro und Kommunikation	180	189
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	139	209
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	100	78
Reisekosten	77	72
Übrige Verwaltungskosten	321	310
Gesamt	3.637	3.798

40 PERSONALAUFWAND

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

in T€	2011	2010
Löhne und Gehälter	1.778	1.661
Sozialabgaben	272	246
Gesamt	2.050	1.907

41 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2011	2010
Zuführung zu Rückstellungen für übrige Risiken	1.063	0
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	519	470
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	121	136
Nicht abziehbare Vorsteuern	74	481
Übrige Aufwendungen	156	500
Gesamt	1.933	1.587

42 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 5.691 (Vorjahr: T€ 5.792). Wir verweisen auf die unter Tz. 46 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

43 FINANZERGEBNIS

in T€	2011	2010
Laufende Beteiligungserträge	217	366
Ertrag aus der Auflösung Zeitbewertungsrücklage	0	518
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87	204
Finanzerträge	304	1.088
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.894	16.420
Finanzaufwendungen	15.894	16.420
Finanzergebnis	-15.590	-15.332

Unter den Finanzerträgen im Vorjahr wurden Erträge aus der Abwicklung einer Beteiligung in Höhe von T€ 518 ausgewiesen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Darlehen von Kreditinstituten aus der Finanzierung der Investment Properties. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 47.

44 ERTRAGSTEUERN

in T€	2011	2010
Laufender Ertragsteueraufwand	-9	-9
Periodenfremder Ertragsteueraufwand/-ertrag	143	-43
Tatsächliche Ertragsteuern	134	-52
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	-134	-460
- davon periodenfremd	0	-541
Steueraufwand	0	-512

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

Überleitung des Steuerertrags in T€	2011	2010
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	3.734	- 468
Erwarteter Steuerertrag/-aufwand (Konzernsteuersatz)	-591	74
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	549	-512
Gewerbesteuer	0	- 27
Periodenfremdes Steuerergebnis	143	32
Wertanpassung steuerlicher Verlustvorträge aufgrund geänderter Steuerberechnungen/Erklärungen aus Vorjahren	0	- 1.476
Rückwirkende Anpassung von Steuerbilanzwerten	0	1.236
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	-99	28
Sonstige	-2	133
Effektive Ertragsteuern	0	- 512
Effektiver Steuersatz	0%	99,611 %

45 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2011	2010
Ergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	3.715	-1.016
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,18	-0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,18	-0,05

Zum Bilanzstichtag 2011 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 2011 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 28.440 durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

46 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN 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 hin-

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

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

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards.

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

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die unterstellten Leerstandskosten und das Mietausfallwagnis abgezogen werden, so dass sich die geplanten

tatsächlichen Mieteinzahlungen (Effective Gross Revenues) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Operating Expenses) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) darstellt. Die laufenden Betriebsauszahlungen sind Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltung, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein. Vom Net Operating Income werden konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen abgezogen, so dass sich im Ergebnis ein Cashflow vor Kapitaldienst und Steuern als Diskontierungsgrundlage ergibt.

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

Die Summe der abgezinsten Cashflows ergibt den bis zum Vorjahr der Bewertung zugrunde gelegten Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Es wird hierbei, aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit, davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber zur Reduzierung von Transaktionskosten den wesentlichen Teil der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaften (sogenannter Share deal) und nicht direkt die Immobilien erwerben würde, so dass die Entstehung von Grunderwerbsteuer vermieden werden könnte. Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaften fielen außerdem grundsätzlich keine oder nur geringe Notarkosten an.

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 im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungszinsen.

Die der Ermittlung der Fair Values im abgelaufenen Geschäftsjahr zugrunde liegenden Diskontierungszinssätze lagen zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %). Bei Veränderung der Diskontierungszinssätze

um plus/minus 1%-Punkt hätten sich zum Bilanzstichtag um € 22,6 Mio. (Vorjahr: € 23,0 Mio.) niedrigere bzw. um € 24,8 Mio. (Vorjahr: € 25,3 Mio.) höhere Fair Values ergeben.

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).

Aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher und rechtlicher Beurteilungen und der Schwierigkeiten der Festlegung einer Eintrittswahrscheinlichkeit (more likely than not) bestehen erhebliche Ansatz- und Bewertungsspielräume.

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Finanzinstrumente, die als Available-for-Sale klassifiziert werden

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

Latente Steuern

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

Wertberichtigungen auf Forderungen

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

Objektivität von Schätzungen

Schätzungen spiegeln grundsätzlich die Erwartungen des Vorstandes wider. Um eine möglichst objektive Darstellung im Konzernabschluss zu gewährleisten, bedient sich der Vorstand renommierter Sachverständiger. Sachverständige werden im Bereich der Immobilienbewertung, der Bewertung von Pensionsrückstellungen sowie bei der Bewertung derivativer Finanzinstrumente hinzugezogen.

Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorie „Darlehen und Forderungen“, „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)“, „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“ und „Sicherungsinstrumente“.
- Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen und ähnlicher Verpflichtungen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste.
- 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.

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

47 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND ANGABEN NACH IFRS 7

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

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

Marktrisiko

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

Ausfallrisiko

Je nach Objektart und Marktsituation werden im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements zumeist langfristige

Mietverträge (bis zu 15 Jahren) oder im Einzelfall bewusst nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leer stehender Flächen erfolgt strategisch durch die jeweiligen Dienstleister vor Ort und in Abstimmung mit dem Vorstand. Ziel bleibt stets ein langfristiger Wertzuwachs und nicht nur kurzfristige Deckungsbeiträge.

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

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

Liquiditätsrisiko

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

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2011 mit der Ausnahme einer bisher nicht genutzten und für CAPEX-Maßnahmen nutzbaren Kreditlinie von T€ 600 keine weiteren Kreditlinien zur Verfügung. Die bestehende Kreditlinie wurde in Absprache mit der Bank zum 01. Januar 2012 aufgehoben.

Zinsänderungsrisiko

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

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

Finanzschulden	festver- zinslich	variabel verzinslich	
Gesamt T€	19.256	264.448	283.704
davon durch Zins- sicherungsgeschäft abgesichert	/.	232.474	232.474
davon nicht durch Zinssicherungsges- chäft abgesichert	19.256	31.974	51.230

Zinssicherungsinstrumente	2011 T€	2010 T€
Swaps	218.725	208.520
Collars	13.749	19.610
Caps	0	11.703
	232.474	239.833

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2011 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 6.232 (Vorjahr: T€ 8.011) bzw. T€ -5.547 (Vorjahr: T€ -8.820) verändert.

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

Finanzergebnis in T€	2011	2010
Zinsniveau +1%	-29	-192
Zinsniveau -1%	29	142

Finanzinstrumente nach Kategorien Angaben nach IFRS 7

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

2011 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value ergebnis- wirksam	Fair Value als Ver- gleichsin- formation
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Ausleihungen und Darlehen	LaR	854	854			854
Beteiligungen	AfS	2.664	253	2.411		2.664
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.055	1.055			1.055
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	7.554	7.554			7.554
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	234.972	234.972			282.474 *
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	20.753		20.747	6	
Übrige langfristige Schulden	FLAC	453	453			453
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	48.732	48.732			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	818	818			818
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.472	1.472			1.472

2010 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value ergebnis- wirksam	Fair Value als Ver- gleichsin- formation
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Ausleihungen und Darlehen	LaR	596	596			596
Beteiligungen	AfS	2.824	133	2.691		
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	822	822			822
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.506	4.506			4.506
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	249.205	249.205			281.869*
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	21.206		20.848	358	
Übrige langfristige Schulden	FLAC	600	600			600
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	36.515	36.515			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.144	1.144			1.144
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	2.583	2.583			2.583

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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

Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettogewinne und -verluste aus den Finanzinstrumenten umfassen neben vertrag-

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

2011 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	22	7.201	-	-
AfS Finanzinstrumente	317	-	-	-
Forderungen und Kredite	162	518	64	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	51	-	-	8.659
2010 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	107	8.523	-	-
AfS Finanzinstrumente	884	-	-	-
Forderungen und Kredite	171	470	97	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	395	-	-	7.452

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 24 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber

hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 49 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Bewertungshierarchien von Finanzinstrumenten

2011 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte				
	Vermögenswert	31.12.2011	davon Ebene 1	davon Ebene 2	davon Ebene 3
Derivate	20.753	0	20.753	0	
AfS-Beteiligungen	2.664	0	353	2.311	
2010 in T€					
Vermögenswert	31.12.2010	davon Ebene 1	davon Ebene 2	davon Ebene 3	
Derivate	21.206	0	21.206	0	
AfS-Beteiligungen	2.824	0	133	2.691	

Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten, die durch Kapitalisierung (Ebene 3) erwarteter Cashflows ermittelt werden

	2011	2010
in T€	AfS-Beteiligungen	AfS-Beteiligungen
31.12.2010/31.12.2009	2.691	2.691
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	380	0
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	380	0
Änderung der Bewertungshierarchie	0	0
31.12.2011/31.12.2010	2.311	2.691
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen	217	266

Die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte auf Ebene 3 verwendeten Parameter entsprechen mit Ausnahme des verwendeten Kapitalisierungszinses denen des Vorjahres. Die Cashflows wurden auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 10,00% (Vorjahr: 8,00%).

Die beizulegenden Zeitwerte von Derivaten werden durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt und stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Ebene 2 dar, da diese Bewertungen Ausgleichszahlungen bei Ablösung des Instruments zum Stichtag aus Sicht der Bank entsprechen. Darüber hinaus werden keine Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

48 KAPITALSTEUERUNG

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

Die Finanzierungen der Objektgesellschaften des Konzerns bestehen hauptsächlich mit der The Royal Bank of Scotland (vormals: Palladium Funding No.1 Limited), London, und der Deutsche Pfandbriefbank AG, München. Das über die beiden Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 264 Mio. beträgt 78 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit.

Das Konzernmutterunternehmen, die Deutsche Real Estate AG, ist auf Grundlage der Finanzierungsverträge verpflichtet, eine ausreichende finanzielle Ausstattung ihrer Tochtergesellschaften zu gewährleisten. Den Tochterunternehmen ist es in Folge dessen unter anderem nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist beispielsweise eine ausreichende Liquidität auf vordefinierten Bankkonten, die erst nach Bedienung des Kapitaldienstes und Erfüllung anderer vertraglicher Verpflichtungen aufgebaut werden darf.

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

49 VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2011 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	8	13
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	1	5
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	9	18
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	249	297
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	143	210
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	392	507
Gesamt	401	525

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

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

Im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie wurde von Seiten des Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses eingereicht. Der Immobilienkauf fand im Jahr 2004 statt. Der Vorstand geht zurzeit nur von einem geringen Risiko aus, da die vertraglichen Gewährleistungs-

ansprüche nach Einschätzung des Vorstandes zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren. Zurzeit ist ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens betraut.

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

50 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung werden Bankguthaben in Höhe von T€ 3.355 im Berichtsjahr erstmals unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Entsprechend haben sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aufgrund der Änderungen in der Zusammensetzung des Finanzmittelfonds vermindert.

Daneben bestehen auf Grundlage der Darlehensverträge mit The Royal Bank of Scotland (vormals: Palladium Funding No.1 Limited) und der Deutsche Pfandbriefbank AG Verfügungsbeschränkungen bei den Mieteingangskonten der Tochtergesellschaften, die zum 31. Dezember 2011 mit T€ 446 (Vorjahr: T€ 4.802) valutierte und insbesondere der Sicherheitenhinterlegung dienen.

Somit umfasst der Finanzmittelfonds Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 3.353 (Vorjahr: T€ 4.961), über die der Konzern uneingeschränkt verfügt.

51 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

- Die Konzerngesellschaft der Mehrheitsaktionärin Summit Real Estate Holdings Ltd. sowie alle von dieser Gesellschaft beherrschten Unternehmen und alle mit

dieser verbundenen und assoziierten Unternehmen (Summit Gruppe)

- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte sowie deren nahe Familienangehörige bei der Deutsche Real Estate AG und deren Mutterunternehmen

Transaktionen mit verbundenen Unternehmen in T€	2011	2010
Erträge und Dienstleistungen	643	488
Zinsaufwand	717	717
Forderungen	3.509	3.234
Verbindlichkeiten	17.615	17.570

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, an die DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG gewährte Darlehen in Höhe von T€ 4.119 zum Valutastand 31. Juli 2007 erworben. Dieses Darlehen mit einem Zinssatz von 1 % p.a. hat eine Laufzeit bis 31. März 2016. Die Zinsen sind endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit hat zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 eine Höhe von T€ 4.242.

Darüber hinaus hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, ein der Deutsche Real Estate AG gewährtes Darlehen in Höhe von T€ 450 mit Wirkung zum 1. August 2007 und einer Endfälligkeit zum 31. März 2016 erworben. Die Darlehensverbindlichkeit valutiert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 mit T€ 464. Das Darlehen wird mit 1 % p.a. verzinst, die Zinsen sind endfällig.

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, sog. Junior Loans in Höhe von € 45 Mio. erworben. Zum 31. Dezember 2011 valutieren die Junior Loans mit € 12,9 Mio. Im Berichtsjahr 2011 wurden T€ 671 an Zinsen gezahlt. Im Jahr 2011 wurde die tilgungsfreie Zeit für die Junior Loans bis März 2014 verlängert. Die Verzinsung beträgt seit dem 1. Januar 2010 5,2 % p.a. und die Darlehen haben eine Gesamtlaufzeit bis zum 31. März 2016.

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

Im Rahmen der in 2006 erfolgten Umfinanzierung von der

RC Vermögensverwaltungs GmbH (RC), Frankfurt am Main, auf die The Royal Bank of Scotland (vormals: Palladium Funding No. 1 Limited), London, ist eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 7,9 Mio. zwischen der RC und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden. Das Entstehen der Vorfälligkeitsentschädigung ist an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die RC hat diesen Anspruch auf die W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, übertragen. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Rechtsstellung der W2005 Pauli 2 B.V. als Gläubigerin des Vorfälligkeitsanspruchs auf die Summit Real Estate Lambda GmbH übertragen worden. Die aktuellen Vertragsparteien hatten am 30. März 2009 eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden ist und bis zum Ablauf des 31. Januar 2011 nur dann und nur in der Höhe entsteht, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen.

Mit Vereinbarung der Vertragsparteien vom 18. Dezember 2010 wurde der Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens der Vorfälligkeitsentschädigung um zwei weitere Jahre auf den 31. Januar 2013 verschoben. Bis zu diesem Zeitpunkt entsteht die Vorfälligkeitsentschädigung nur dann und nur in der Höhe, wie die Parteien sich ausdrücklich darauf einigen.

Nach dem 31. Januar 2013 gelten die in der klarstellenden Vereinbarung vom 30. März 2009 unter den Buchstaben a) bis c) genannten Regelungen. Dort werden das Entstehen und die Geltendmachung des Anspruchs an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft:

- Ab dem 1. Februar 2011 (nunmehr verschoben auf den 1. Februar 2013) entstehen Zahlungsansprüche nur dann, wenn auch nach Entstehen 50 % des Grundkapitals der Deutsche Real Estate AG erhalten bleiben.
- Sofern nach a) keine Ansprüche zum 1. Februar 2011 (nunmehr verschoben auf den 1. Februar 2013) entstanden sind, soll der Summit Real-Estate Lambda GmbH das Recht eingeräumt werden, ihre Ansprüche im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch Einbringung ihrer Ansprüche aus der Vorfälligkeitsentschädigung aus einem genehmigten Kapital zu verwirklichen.

- c) Sollte Punkt b) rechtlich und/oder tatsächlich nicht umsetzbar sein, entsteht der Vorfälligkeitsanspruch mit der Maßgabe, dass etwaige Zahlungsansprüche nur dann entstehen, wenn der operative Cashflow gemäß IAS 7 des Konzerns der Deutsche Real Estate AG nach Tilgung von Darlehen in dem Geschäftsjahr 2010 (nunmehr verschoben auf 2012) oder in einem späteren Geschäftsjahr positiv gewesen ist.

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

Die Summit Real-Estate Lambda GmbH hat als mittelbare Mehrheitsaktionärin zur Stärkung des Eigenkapitals der Deutsche Real Estate AG im Geschäftsjahr 2007 eine Sacheinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.911 zugesagt gehabt. Im Geschäftsjahr 2011 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH hieraus keine Zahlungen an die Deutsche Real Estate AG geleistet. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 besteht damit eine offene, noch nicht fällige, Forderung in Höhe von T€ 3.234.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit der Summit Germany Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2011 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt T€ 606 (netto) in Rechnung gestellt.

Zwischen der Summit RE two GmbH und der DRESTATE Services GmbH bestehen diverse Dienstleistungsverträge. Im Geschäftsjahr 2011 wurden hierfür insgesamt T€ 17 (netto) in Rechnung gestellt.

Zwischen der Summit RE two GmbH und der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG besteht ein Vertrag über die Anmietung von Büroräumen. Die Miete im Jahr 2011 betrug insgesamt T€ 3 (netto).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden von der DRESTATE Services GmbH anteilige Gehaltskosten für einen Arbeitnehmer in Höhe von T€ 11 (netto) an die Summit RE two GmbH weiterberechnet.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2011	2010
Beteiligungserträge	217	366
Forderungen	0	225
Verbindlichkeiten	251	217

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2011	2010
Aufsichtsratsvergütung	56	54
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	48	48
Vorstandsvergütungen	379	346
Forderungen und Darlehen	0	33
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	777	809

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat nicht statt. Die zum Vorjahresbilanzstichtag bestehenden Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt T€ 33 wurden im Geschäftsjahr 2011 vollständig zurückgezahlt. Die Darlehen wurden bis zur Tilgung vereinbarungsgemäß mit 4,36 % p.a. verzinst.

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

52 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

in T€	2011	2010
Abschlussprüfungsleistungen	165	170
Andere Bestätigungsleistungen	45	64
Steuerberatungsleistungen	120	134
Sonstige Leistungen	35	76

53 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG sind zum Bilanzstichtag 43 Mitarbeiter (Vorjahr: 39 Mitarbeiter) beschäftigt.

54 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwei zum 31. Dezember 2011 fällige Darlehen mit einem Nominalvolumen von € 32,0 Mio. werden bis auf weiteres monatlich prolongiert. Eine Fälligstellung der Darlehen würde zur Verwertung der in den Objektgesellschaften bilanzierten Immobilien, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Bankguthaben führen. Eine darüber hinausgehende Haftung anderer Konzerngesellschaften ist aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht vorgesehen.

Über weitere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist an dieser Stelle nicht zu berichten.

55 CORPORATE GOVERNANCE

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 22. März 2011 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

56 ANTEILSBESITZLISTE

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

ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2011

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis 2011 T€
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	Berlin	100,00	260	277	-8
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	-5.451	-181
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	60,00	25	-630	1.116
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	3.300	16
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	194	-270
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	-6.488	-83
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-2.235	-2.823
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	127	-33
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	6	-7
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	-759	-77
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50		-1.757	-120
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	3.954	707
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	1.281	-60
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-19	-67
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-3.767	-107
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	720	618	-80
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.352	14
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	1.248	166
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-1.041	11
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Berlin	100,00	50	-1.490	179

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis 2011 T€
DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG i.L. ¹⁾	Berlin	100,00	50	-6	-8
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	50	130
DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	-1.847	-136
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	-7.590	-575
Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH i.L.	Berlin	100,00	25	-608	-14
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	1.747	285
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	100	-5
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.634	220
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	-9.550	-1.508
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	202	43
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	-1.682	-990
DRESTATE Wohnen GmbH	Berlin	100,00	500	548	-8
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	11	-8
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	16	-3
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	30	30	215
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	1.000	982	45
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	700	-2.378	-723
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	50	-67	-44
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH ³⁾	Berlin	100,00	26	-1.228	-159
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)}	Berlin	62,40	2.500	-1.599	528

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis 2011 T€
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾	Berlin	100,00	10	-49	-16
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH ³⁾⁵⁾	Berlin	100,00	26	259	0
6. BETEILIGUNGEN					
Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH i.L. ⁴⁾	Hamburg	49,00	51	34	51
GdbR Köln Gremberghoven ³⁾	Heidelberg	40,00		965	828
GbR Krausenstraße 8, Berlin ⁴⁾	Berlin	50,00		-164	-47
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾	Duisburg	70,07	7.005	2.150	223

¹⁾ Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b HGB bezügl. der Offenlegungspflichten in Anspruch

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ mittelbarer Besitz

⁴⁾ Angaben aus 2010

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

57 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG setzt sich zusammen aus:

Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur, Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek, Berlin, Dipl.-Kaufmann, Vorstand Finanzen

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Gerd Münchow, Kronshagen, Jurist, im Ruhestand (Vorsitzender)

Dr. Markus Beermann, Essen
Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender)

John Sinclair Lamb, Hertfordshire,
Großbritannien, im Ruhestand

Abraham Limor, Raanana,
Israel, im Ruhestand

Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann

Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz,
Kauffrau

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

John Sinclair Lamb

International Real Estate Limited, Surrey,
Großbritannien

Matthias Kobek

DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin,
Vorsitzender bis 08. Februar 2011

Berlin, 19. März 2012

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER (BILANZEID)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den

tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 19. März 2012

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011 (Anlage 6) haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Wir haben den von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, 19. März 2012

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Gerd Münchow

Vorsitzender
Kronshagen

Dr. Markus Beermann

Stellvertretender Vorsitzender
Essen

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Abraham Limor

Raanana (Israel)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

St-Sulpice (Schweiz)

VORSTAND

Rami Zoltak

Vorsitzender
Berlin

Matthias Kobek

Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

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

Börsenplätze

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

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

Bildnachweis

Fotostudio M15, Jan Lange:

Titelseite, Seite 17, 25

freistilprojekt, Michael Maranius:

Seite 23

Jan Röhl Fotografie:

Seite 21

sachwert media, Wolfgang Schwarz:

Seite 15, 24, 27, 30

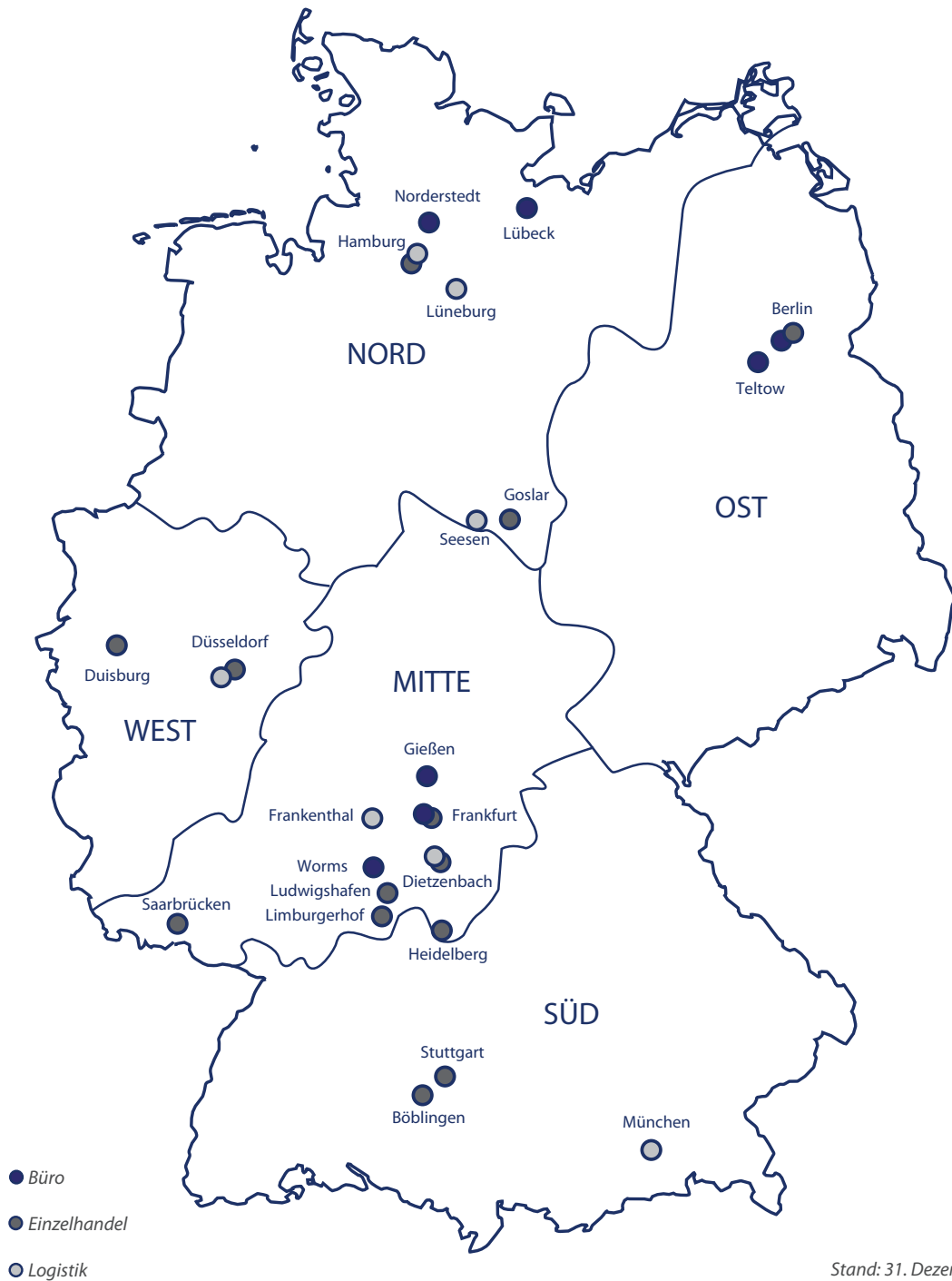
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2011

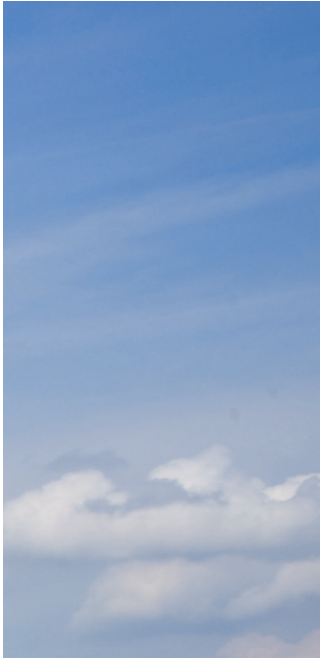
Ort	Straße		Nutzungsart	Anteil	Grundstücks- fläche (100%) m ²	Vermietbare Fläche (100%) m ²	Vermietungs- stand 31.12.2011 %	Mieterträge p.a. (100%) T€
				%				
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100,0	
	Dietzenbach	Waldstr. 66 - 76 a	Büro	100,00	28.998	16.537	83,3	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.163	100,0	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.675	42,0	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	17.944	77,4	
	Frankfurt	Zeil 41	Einzelhandel	100,00	866	3.231	88,0	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.886	20,7	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	88,00	1.331	2.507	75,6	
	Limburgerhof	Burgunderplatz/Chenover Str.	Büro	100,00	1.018	1.014	63,8	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100,0	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100,0	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.150	97,1	
	Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00	17.046	3.970	100,0	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100,0	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.885	93,3	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00	9.444	10.658	63,6	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.835	92,0	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	100,0	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	23.098	98,8	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	100,00	9.874	6.293	99,7	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100,0	
Ost	Berlin	Friedrichstr. 231	Büro	100,00	2.389	5.943	89,0	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	27.088	21.235	67,0	
	Berlin	Oudenarder Str. 16	Büro	100,00	28.151	61.322	73,0	
	Berlin	Rödernallee 89/90	Einzelhandel	100,00	2.362	2.159	89,9	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 229	Einzelhandel	100,00	26.448	11.377	98,0	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	Einzelhandel	100,00	8.000	5.980	66,5	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	10.630	5.041	80,5	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100,0	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100,0	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22-24	Büro	100,00	2.435	6.593	66,0	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	81,4	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.162	23.215	96,3	
Summe 33 Immobilien in verbundenen Unternehmen					546.343	386.967	86,1	22.681
Immobilien in Finanzbeteiligungen						anteilig	anteilig	
Ost	Berlin	Krausenstr. 8	Büro	50,00	281	1.066	95,4	
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,10	7.481	3.729	100,0	
Summe 2 Immobilien in Finanzbeteiligungen					7.762	4.795	99,1	693
GESAMT 35 Immobilien					554.105	391.762	86,2	23.374

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 31. Dezember 2011



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de