

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 2012 insgesamt 33 Immobilien sowie zwei Finanzbeteiligungen.

KENNZAHLEN

| | | 2012 | 2011 | 2010 ⁴⁾ |
|--|-------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Erträge aus Investment Properties | T € | 28.721 | 28.440 | 27.637 |
| Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA) | T € | 18.109 | 16.428 | 16.701 |
| Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) | T € | 21.493 | 18.816 | 14.940 |
| Operatives Ergebnis ¹⁾ | T € | 1.894 | 420 | -294 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen (bereinigtes EBT) | T € | 3.002 | 3.008 | 1.293 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | T € | 6.271 | 3.734 | -468 |
| Konzernperiodenergebnis (EAT) | T € | 7.042 | 3.734 | -980 |
| Bilanzsumme ²⁾ | T € | 341.267 | 339.521 | 341.589 |
| Investment Properties ²⁾ | T € | 326.805 | 322.181 | 320.842 |
| Eigenkapital ²⁾ | T € | 28.154 | 18.382 | 14.340 |
| Eigenkapitalquote ²⁾ | % | 8,25 | 5,41 | 4,20 |
| Finanzschulden ²⁾ | T € | 278.897 | 283.704 | 285.720 |
| Finanzschuldenquote ²⁾ | % | 81,72 | 83,56 | 83,64 |
| Eigene Bestandsobjekte ²⁾ | m ² (Anzahl) | 386.967 (33) | 386.967 (33) ³⁾ | 386.805 (33) ³⁾ |
| Beteiligungen (quotale gerechnet) ²⁾ | m ² (Anzahl) | 4.795 (2) | 4.795 (2) | 4.795 (2) |
| Verwaltete Objekte gesamt²⁾ | Anzahl | 104 | 105 | 106 |

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

²⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

³⁾ Veränderung der Fläche resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen

⁴⁾ 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 | 14 | KONZERNLAGEBERICHT |
| | 32 | KONZERNBILANZ |
| | 33 | KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| | 34 | KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG |
| | 36 | KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG |
| | 37 | KONZERNANHANG |
| | 71 | AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES |
| | 74 | ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS |
| | 75 | WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS |

| | | |
|------------------------|----|-------------------|
| WEITERE ANGABEN | 76 | AUF EINEN BLICK |
| | 78 | OBJEKTÜBERSICHT |
| | 79 | STANDORTÜBERSICHT |

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

im Jahr 2012 hat die Brisanz der Finanz- und Staatsschuldenkrise wieder zugenommen und einigen südeuropäischen Ländern deutlich zugesetzt. Die größte Volkswirtschaft der Welt war angesichts eines langanhaltenden Präsidentschaftswahlkampfes und einer sogenannten Fiskalklippe, die sich in 2013 wiederholt, teilweise mit sich selbst beschäftigt und konnte nur wenige Wachstumsimpulse ausstrahlen. In China hat sich das Wirtschaftswachstum mit +7,8 % verlangsamt; es liegt damit aber immer noch weit vor allen anderen Wirtschaftsnationen. In diesem gesamtwirtschaftlichen Umfeld verwundert es nicht, dass sich auch das Wirtschaftswachstum in Deutschland in 2012 auf 0,7 % verlangsamt hat. Zugleich erweist sich damit die deutsche Volkswirtschaft wie einige skandinavische Volkswirtschaften als Hort der Stabilität, was nicht zuletzt auch an dem hohen Exportvolumen wie auch dem hohen Beschäftigungsstand abgelesen werden kann. Diese positive Grundstimmung ist auch am deutschen Immobilienmarkt zu spüren. Der Investmentmarkt konnte noch einmal zulegen und am gewerblichen Vermietungsmarkt wurde durchschnittlich mehr als in den letzten fünf Jahren, aber weniger als im letzten Jahr umgesetzt.

Durch Vermarktungsaktivitäten unserer Vermietungsabteilung konnte der Anstieg der Leerstandsquote bedingt durch die Insolvenz und die Kündigung zweier größerer Mieter von 13,9 % auf 14,4 % begrenzt werden. Damit liegt der Anteil der noch nicht vermieteten Fläche am Gesamtbestand der Deutsche Real Estate AG immer noch deutlich unter der Leerstandsquote von Ende 2010 mit 17,2 %. Die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit konnte mit 3,60 Jahren Ende 2012 nach 3,70 Jahre zum Ende 2011 nahezu konstant gehalten werden. 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.

Trotz der leicht gesunkenen Vermietungsquote konnten die Mieterlöse um € 0,3 Mio. auf € 28,7 Mio. gesteigert werden. Zusammen mit Kostenoptimierungen in einzelnen Kostenarten konnte das um Immobilienwertanpassungen und Einmaleffekte bereinigte operative Ergebnis von € 0,4 Mio. im Jahr 2011 auf € 1,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 verbessert werden. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Fair Value- Anpassungen der Immobilien und dem Einmaleffekt aus der Endkonsolidierung von Tochtergesellschaften (EBITDA) lag mit € 18,1 Mio. ebenfalls über dem des Vorjahresergebnisses von € 16,4 Mio. Die Verbesserung der Vermietungserlöse hat sich in einer Erhöhung der Immobilienwerte niedergeschlagen. Im Rahmen der Immobilienbewertung konnte – bei insgesamt 33 Immobilien im Bestand – im Fall von 18 Objekten der Wert gesteigert werden, bei den übrigen 15 Immobilien waren Wertanpassungen nach unten notwendig. Unter dem Strich führten die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties zu einem Ertrag von € 3,3 Mio. (Vorjahr € 0,7 Mio.). Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 6,3 Mio. nach € 3,7 Mio. im Vorjahr. Das Konzernperiodenergebnis nach Steuern hat sich ebenfalls deutlich von € 3,7 Mio. in 2011 auf € 7,0 Mio. in 2012 erhöht.

Der operative Cashflow hat sich deutlich um € 2,0 Mio. auf € 3,6 Mio. in diesem Jahr verbessert. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit ergibt sich dennoch ein negativer Gesamt-Cashflow von € - 2,7 Mio. im Geschäftsjahr 2012 (Vorjahr € -2,6 Mio.).

Auch wenn die weitere wirtschaftliche Entwicklung schwer einzuschätzen ist und eng mit der Lösung der Finanz- und Staatsschuldenkrise verbunden ist, gehen viele Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung von einem moderaten Wirtschaftswachstum aus. Dieses sollte positive Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben. Im Geschäftsjahr 2013 steht weiterhin die Verbesserung der Vermietungsquote im Vordergrund unserer Arbeit.

Bedeutende Bewegungen bei der Bewertung unserer Immobilien zeichnen sich nicht ab. Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 erwarte ich ein Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Fair Value-Anpassungen, Einmaleffekten und Steuern in Höhe des Jahres 2012.

Ich bedanke mich 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, danke ich für Ihr fortwährendes Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Berlin, im März 2013

Boaz Rosen
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der erste Dank für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 gilt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Real Estate AG und aller Konzerngesellschaften für ihre engagierte Arbeit. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr Abschied nehmen müssen von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Gerd Münchow, der am 10. Oktober 2012 zwar nach einer längeren Krankheit, aber für uns unerwartet verstorben ist. Er saß dem Aufsichtsrat seit dem 8. Juli 2008 vor.

Der Aufsichtsrat nahm seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Im Geschäftsjahr 2012 fanden vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt. An diesen Sitzungen hat der Vorstand stets vollständig teilgenommen mit Ausnahme der Sitzung vom 19. März 2012, bei welcher der Vorstandsvorsitzende Herr Zoltak aus persönlichen Gründen nicht teilnehmen konnte. Bis auf den verstorbenen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Gerd Münchow hat kein Aufsichtsratsmitglied an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. Beschlüsse in eilbedürftigen Vorgängen wurden auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden immer einstimmig gefasst.

Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr sind aus dem Vorstand Herr Matthias Kobek am 15. Juni 2012 durch Niederlegung und Herr Rami Zoltak bei turnusmäßigem Auslaufen seiner Bestellung am 24. September 2012 ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt beiden ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern für ihren Einsatz für die Gesellschaft. Als neues Vorstandsmitglied wurde am 15. Juni 2012 Herr Boaz Rosen bestellt. Der Aufsichtsrat bestand im gesamten Berichtszeitraum aus Frau Sharon Marckado-Erez, Dr. Markus Beermann (Stellvertretender Vorsitzender, ab 17. Dezember 2012 Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy. Herr Gerd Münchow (Vorsitzender) ist am 10. Oktober 2012 gestorben. Seit dem Tod von Herrn Gerd Münchow bestand der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern. In der Aufsichtsratssitzung am 17. Dezember 2012 wurde Herr Dr. Markus Beermann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Der Aufsichtsrat beschloss weiterhin am 17. Dezember 2012, Herrn Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl der ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2013 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen. Auf Antrag des Vorstandes vom 18. Dezember 2012 hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg mit Beschluss vom 21. Januar 2013 Herrn Dr. Heiko Lehmkuhl zum Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche Real Estate AG gemäß § 104 AktG bestellt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. März 2013 Herrn Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Da der Aufsichtsrat insgesamt aus nur sechs Mitgliedern besteht und Doppelberatungen vermieden werden sollen, bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates mehr.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2012 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Schwerpunkt der Beratungen waren die anstehenden Maßnahmen zur Refinanzierung wesentlicher Teile des Immobilienbestandes. In der Sitzung vom 19. März 2012 wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2011 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2011 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat beschloss die Tagesordnung für die Hauptversammlung, die Beschlussvorschläge

an die Hauptversammlung, insbesondere auch für eine Satzungsänderung. Weiterhin wurden zu Vorstandspersonalien und der Ergänzung der Geschäftsordnung des Vorstands Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Einzelabschlusses der Gesellschaft mit dem Lagebericht und die Billigung des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht im Nachgang zu dieser Sitzung am 22. März 2012. In der Sitzung vom 14. Mai 2012 waren die Liquiditätssituation und Verkaufsabsicht von einigen Objekten und Beteiligungen wesentliche Beratungsthemen. In der Sitzung vom 10. September 2012 berichtete der Vorstand über die Fortsetzung der Verkaufsbemühungen, die Vermietungssituation sowie über die Finanzlage. Der Aufsichtsrat fasste nach Beratung Beschlüsse über Refinanzierungsmaßnahmen bei Tochter- und Beteiligungsgesellschaften. In einer außerordentlichen Sitzung am 6. Dezember 2012 beriet der Aufsichtsrat über eine Vorvereinbarung mit der Royal Bank of Scotland plc zur Umfinanzierung des in 2007 abgeschlossenen Kreditvertrages über das „Clara-Portfolio“. Die Vereinbarung selbst wurde dann am 22. Februar 2013 nach vorheriger erneuter Zustimmung durch den Aufsichtsrat abgeschlossen. In der Sitzung am 17. Dezember 2012 beriet der Aufsichtsrat neben der vorläufigen Budgetplanung für die Jahre 2013-2015 über die Liquiditätssituation, den Verkauf einer Kommanditbeteiligung, über das Verfahren zur Auswahl des Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2013, über die Erneuerung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und das Vergütungssystem für den Vorstand, wobei er nach intensiver Überprüfung und Erörterung beschloss, an dem am 22. März 2011 gefassten Beschluss zum Vergütungssystem erneut keine Änderung vorzunehmen und daran bestätigend festzuhalten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Letztmalig hatte die Deutsche Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit Entsprechenserklärung vom 19. März 2012 entsprochen. Aufsichtsrat und Vorstand haben jeweils am 17. Dezember 2012 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist. Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Übernahme der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Deshalb erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 AktG, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex zukünftig nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht. Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden. Im Geschäftsjahr 2012 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG zum 31. Dezember 2012 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 15. Mai 2012 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Deutsche Real Estate AG und des Konzerns, der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 18. März 2013 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 18. März 2013 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2012 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012. Auch im Geschäftsjahr 2012 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

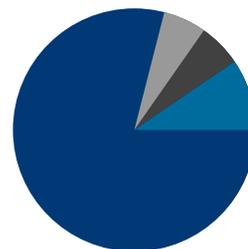
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz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

Berlin, 18. März 2013

Der Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



KURSENTWICKLUNG

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt im Geschäftsjahr 2012 war von starken Kursanstiegen geprägt. Trotz der nach wie vor schwelenden Finanz- und Staatsschuldenkrise stieg der Leitindex DAX 30 von 5.898 Punkten zu Ende 2011 auf 7.612 Punkten zu Ende 2012. Dieses Plus von 29 % stellte den größten Zuwachs seit 2003 dar. Die Hauptgründe sehen Beobachter in der Zusage von Währungshütern und Politikern, den EURO um jeden Preis zu stabilisieren und in der vergrößerten Geldmenge, die andere Geldanlagen unattraktiv macht. Eine ebenso gute Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate AG erfasst. Er stieg von 520 Punkte zu Ende 2011 um 29 % auf 673 Punkte zu Ende 2012. Dabei hat sich der deutsche Aktienmarkt allerdings deutlich besser geschlagen als der europäische Markt, der gemessen am EURO STOXX 50 lediglich um knapp 14 % stieg.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2012 rund 34 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG konnte diese positive Entwicklung nicht nachvollziehen. Am 20.09.2012 erreichte die Aktie mit € 0,19 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den niedrigsten Kurs des Jahres und am 29.05.2012 mit € 0,51 den Höchstkurs. In das Börsenjahr 2012 war die Aktie am 3. Januar mit € 0,49 gestartet. Der Schlusskurs 2012 wurde am 28. Dezember mit € 0,40 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate AG erhöhte sich auf insgesamt 200.921 Stücke (Vorjahr: 78.845 Stücke). Die Marktkapitalisierung ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Kursrückgangs gesunken. Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 31. Dezember 2012 mit rund € 8,2 Mio. (Vorjahr: € 10,1 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 2012 jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht und die Konzernzwischenmitteilungen sowie Ad-hoc- und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

| | | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Aktienvolumen zum 31.12. | Stück | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 |
| Handelsvolumen * | Stück | 200.921 | 78.845 | 50.307 | 19.189 | 34.055 |
| Jahreshöchstkurs | € | 0,51 | 1,50 | 1,60 | 2,59 | 4,43 |
| Jahrestiefstkurs | € | 0,19 | 0,45 | 1,00 | 1,06 | 2,59 |
| Jahresendkurs | € | 0,40 | 0,49 | 1,25 | 1,70 | 2,59 |
| Marktkapitalisierung zum 31.12. | € | 8.232.880 | 10.291.100 | 25.727.750 | 34.989.740 | 53.307.898 |
| Net Asset Value je Aktie | € | 1,17 | 0,88 | 0,65 | 0,84 | 0,66 |
| Ergebnis je Aktie | € | 0,34 | 0,18 | -0,05 | 0,48 | -1,26 |

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Zukunft zukünftig insgesamt nicht mehr entsprochen wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht. Für die Zeit seit der letzten Entsprechenserklärung vom 19. März 2012 ergeben sich die Empfehlungen, denen Vorstand und Aufsichtsrat nicht entsprochen haben, aus dem zukunftsgerichteten Teil dieser Erklärung. Änderungen gab es gegenüber dieser Erklärung nur folgende: Der Vorstand besteht abweichend von Ziff. 4.2.1 des Kodex seit dem 25. September 2012 nur noch aus einem Mitglied.

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

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

Berlin, 17. Dezember 2012

Deutsche Real Estate AG

Boaz Rosen
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

| | | |
|--|----|---|
| KONZERNLAGEBERICHT | 14 | |
| KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT | 14 | KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN |
| | 14 | DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT |
| | 14 | Investmentmarkt |
| | 15 | Vermietungsmarkt |
| GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS | 16 | WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS |
| | 17 | GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS |
| | 17 | Transaktionen |
| | 17 | Entwicklung und Vermarktung des Immobilienbestandes |
| | 17 | STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS |
| | 17 | Beteiligungsstruktur |
| | 18 | Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter |
| VERGÜTUNGSBERICHT | 18 | Vergütung des Vorstandes |
| | 19 | Vergütung des Aufsichtsrates |
| ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE | 20 | ERTRAGSLAGE |
| | 20 | Erträge aus Investment Properties und sonstige betriebliche Erträge |
| | 21 | Aufwendungen und Periodenergebnis |
| | 21 | 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 |
| | 25 | Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken |
| | 26 | Finanzierungsstrukturrisiko |
| | 27 | Vorfälligkeitsentschädigungen |
| | 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 | |

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Weltwirtschaft hat sich in 2012 in den verschiedenen Regionen unterschiedlich und trotz einiger positiver Nachrichten schleppender als erwartet erholt. Während sich das Wachstum in China auf 7,8 % verlangsamt hat, hat die EURO-Krise im EURO-Raum zu einem Minus von -0,4 % geführt und auch die USA können die Wachstumsrate von +2,2 % nur als Startsignal für eine weitere Erholung verstehen. Die Diskussionen zur Fiskalklippe über das Jahresende haben die Brisanz der amerikanischen Verschuldung nochmals verdeutlicht.

Nach einer Prognose der Weltbank bleibt die zukünftige weltweite wirtschaftliche Erholung fragil und unsicher. Bei einer positiven Lösung der bestehenden Problematik geht sie von einem weltweiten Wirtschaftswachstum in 2013 von 2,4 % nach 1,3 % im Vorjahr aus.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft verlangsamte sich nach starken 3 % in 2011 im Berichtsjahr auf 0,7 %, wobei gerade zum Jahresende eine deutliche Verlangsamung festzustellen war. Im Vergleich zu vielen europäischen Nachbarstaaten hat sie sich damit gut geschlagen und als widerstandsfähig erwiesen. Der deutsche Außenhandel zeigte sich mit einem Plus von 4,1 % erneut als sehr robust, wohingegen Bau- und Ausrüstungsinvestitionen zum Teil deutliche Rückgänge zu verzeichnen hatten. Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv und erreichte mit 41,6 Mio. Erwerbstätigen das sechste Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote ist noch einmal leicht von 7,1 % in 2011 auf 6,8 % gesunken. Unter der Annahme von erfolgreichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Staatsschulden- und Bankenkrise in Europa gehen die meisten Beobachter von einem geringen Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,5 % bei ähnlichem Beschäftigungsniveau sowie einer Inflationsrate von 1,7 % aus.

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2012 hat sich der deutsche Immobilienmarkt als einer der sichersten und stabilsten Immobilienmärkte weltweit eindrucksvoll gefestigt. Der deutsche Markt profitierte hierbei von seiner Stellung als sicherer Anlagelieferant in der Einschätzung internationaler Investoren vor dem Hintergrund der sich im Jahresverlauf 2012 (mit Blick auf Griechenland und Spanien) teilweise verschärfenden Staatsschulden- und Bankenkrise. Diese bereits in den Vorjahren zu beobachtende Tendenz trifft insbesondere auf risikoarme Investments zu und führt bei Core- und Core-Plus Immobilien zu Nachfrageüberhängen.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Immobilien-Teilmärkten unterschiedlich. Nicht in allen Teilmärkten konnten weitere Zuwächse erzielt werden, gleichwohl überwiegt die positive Einschätzung.

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat 2012 gegenüber dem Vorjahr nochmals zugenommen. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage weiterhin auf die sogenannten Core-Immobilien. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen erhöhte sich nochmals leicht von 41 % im Vorjahr auf 42 %. Diese Investoren richteten ihren Fokus insbesondere auf großvolumige Portfolios, wobei in 2012 insgesamt zahlreiche Portfoliotransaktionen zu beobachten waren. Die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien dürfte auch zukünftig angesichts restriktiverer Kreditvergaben der Banken auf einem niedrigen Niveau verbleiben. Sehr aktiv waren auf der Käuferseite eigenkapitalstarke Investoren wie beispielsweise offene und geschlossene Immobilienfonds gefolgt von institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionsfonds und Staatsfonds. Auf der Verkäuferseite standen vor allem Banken, Insolvenzverwalter und Projektentwickler.



Berlin, Hauptstraße

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle 2012 nochmals um 8 % auf rund € 25,3 Mrd. In 2012 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 42 % wieder den Hauptteil dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 31 % deutlich hinter sich. Logistik- und Industrieimmobilien machen mit 7 % schon einen deutlich kleineren Teil aus.

Dabei stiegen die Investitionssummen bei Büroimmobilien von € 7,1 Mrd. auf € 10,6 Mrd. (+49 %) und Logistik-/Industrieimmobilien von € 1,2 Mrd. auf € 1,8 Mrd. (+50 %), während die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien von € 10,6 Mrd. auf € 7,8 Mrd. (-26 %) abnahmen.

An den sieben wichtigsten deutschen Immobilienstandorten sind mit knapp € 15,7 Mrd. rund 28 % mehr in gewerbliche Immobilien investiert worden als ein Jahr zuvor (€ 12,3 Mrd.). Dabei hat Berlin mit € 3,95 Mrd. (+88 %) knapp mehr Investitionen auf sich vereinigen können als München mit € 3,86 Mrd. (+33 %). Durch ein Objekt (Milaneo Shopping) wuchs das Volumen in Stuttgart am stärksten auf gut € 1 Mrd. (+168 %), während Düsseldorf einen Rückgang um 23 % auf € 0,7 Mrd. und Köln einen Rückgang um 3 % auf € 0,8 Mrd. verzeichneten. In Hamburg blieb das Volumen mit € 2 Mrd. unverändert und in Frankfurt stieg es leicht auf € 3,25 Mrd. (+7 %).

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2012 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von Jones Lang LaSalle auf hohem Niveau leicht abgeschwächt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen verringerte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart um rund 11 % von insgesamt 3,4 Mio. m² im Jahr 2011 auf 3,04 Mio. m². Insgesamt haben sich an diesen Bürostandorten die noch verfügbaren Leerstandsflächen im Jahresvergleich von 8,4 Mio. m² im Vorjahr auf 7,8 Mio. m² vermindert, was den besten Wert der letzten zehn Jahre darstellt. Die fertiggestellten Neubauf Flächen haben sich auf rund 0,8 Mio. m² im Jahr 2012 nach 0,9 Mio. m² im Jahr 2011 eingependelt.

Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien und das zugleich leicht rückläufige Angebot an modernen Flächen ließen die Mieten für Spitzenobjekte auch in 2012 weiter ansteigen;

im Einzelnen: Berlin (+2,3 % auf € 22,00/m²), Düsseldorf (+8,3 % auf € 26,00/m²), München (+3,3 % auf € 31,00/m²), und Hamburg (+2,1 % auf € 24,00/m²), Köln (+2,3 % auf € 22,00/m²) und Stuttgart (+2,8 % auf € 18,50/m²). Lediglich in Frankfurt am Main blieb mit € 33,00/m² die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahresschlussquartal unverändert. Insgesamt ist die durchschnittliche Miete der sieben wichtigsten Bürostandorte gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,9 % gestiegen.

Der sehr hohe Flächenumsatz bei Lager- und Logistikimmobilien des letzten Jahres konnte in 2012 zwar nicht wiederholt werden, war aber mit ca. 4,4 Mio. m² (-25 %) immer noch so hoch wie in 2010 und lag deutlich über dem Durchschnitt der letzten

fünf Jahre. Neben den größten fünf Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München haben sich weitere zehn Logistikstandorte in Deutschland - davon mit Leipzig/Halle und Erfurt auch zwei in Mitteldeutschland - etabliert, die sich durch niedrige Mieten, Autobahnnähe und gutes

Arbeitskräftepotential auszeichnen. Diese Entwicklung ist auch durch die mittlerweile vorhandene Flächenknappheit in den fünf Ballungsräumen sowie die erkennbare Zunahme der E-Commerce-Unternehmen (Internetversandhandel) begünstigt worden. Die gewichtete Miete in den fünf Ballungsräumen beträgt € 4,06/m², wobei sich diese zwischen € 2,96/m² in der Region Berlin und € 5,46/m² in der Region München bewegt.

Auch bei den Einzelhandelsimmobilien konnten die Rekordwerte des Jahres 2011 nicht wieder erreicht werden, zeigen aber mit 590.000 m² (-13 %) einen sehr guten Wert. Die stärksten Konkurrenten der „traditionellen“ Einzelhändler sind mittlerweile systemgastronomische Anbieter wie Vapiano, Salädchen, Backshops u. a., die in 2012 18 % der Umsätze ausmachten. Der Textilsektor bleibt mit 38 % (Vorjahr: 41 %) größter Nachfrager, aber auch die Sparten Gesundheit/Beauty mit 11 % und Sport/Outdoor mit 8 % zeigen die Marktveränderungen.

Die Spitzenmieten sind in den genannten Städten um



Berlin, Hauptstraße

durchschnittlich 1,5 % gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung der Spitzenmieten in den zehn wichtigsten Städten für Einzelhandelsimmobilien von gleichbleibenden Spitzenmieten in Hamburg, Hannover, Stuttgart und Leipzig über leicht steigende Mieten in Düsseldorf (+2 % auf € 255/m²), München (+3 % auf € 330/m²) und Frankfurt (+4 % auf € 290/m²) bis hin zu Berlin (+13 % auf € 270/m²) unterschiedlich. Die Mieten in den B- und Nebengebäuden sind zumeist nicht signifikant gestiegen.

GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNES

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Während sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland zum Jahresende verlangsamte, zeigte sich der Gewerbeimmobilienmarkt robust. Die Stimmung ist insgesamt als zufriedenstellend zu bezeichnen; standort- und branchenbezogen ist sie allerdings unterschiedlich verlaufen.

Die Erträge aus Investment Properties sind gegenüber dem Vorjahr um € 0,3 Mio. auf € 28,7 Mio. nochmals leicht gestiegen. Während die Bewirtschaftungskosten um € 0,1 Mio. auf € 7,7 Mio. reduziert werden konnten, haben sich die allgemeinen Verwaltungskosten um € 0,4 Mio. auf € 4,0 Mio. in 2012 erhöht. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties und den Einmaleffekten aus der Veränderung des Konsolidierungskreises (EBITDA) erhöhte sich von € 16,4 Mio. in 2011 auf € 18,1 Mio.

Bei der Bewertung der Immobilien mit dem Fair Value ergibt sich per Saldo eine ertragswirksame Erhöhung der Immobilienwerte in Höhe von € 3,3 Mio. (Vorjahr: Erhöhung € 0,7 Mio.), welche maßgeblich für die Verbesserung des Ergebnisses vor Steuern um € 2,6 Mio. auf € 6,3 Mio. (Vorjahr: € 3,7 Mio.) verantwortlich ist.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich insbesondere aufgrund des verbesserten Konzern-Periodenergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum von € 1,6 Mio. auf € 3,6 Mio. In Summe kann der verbesserte Cashflow aus der operativen Tätigkeit die weiterhin negativen Cashflows aus der Investitions- und

aus der Finanzierungstätigkeit nicht kompensieren, so dass weiterhin ein negativer Gesamt-Cashflow von € -2,7 Mio. (Vorjahr: € -2,6 Mio.) angefallen ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch verschiedene Sondereffekte aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2012 erfolgten Prolongationen und Refinanzierungen von drei bisher kurzfristigen Objektfinanzierungen gekennzeichnet ist. Wir verweisen auf die Angaben in der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012.

Es ist der Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr 2012 gelungen, bei zwei Objekten langfristige Finanzierungen zu angemessenen Konditionen abzuschließen. Darüber hinaus konnte für ein weiteres Objekt mit einem Finanzierungsvolumen von € 24,5 Mio. eine Verlängerung des bestehenden Darlehens bis Januar 2014 erzielt werden.



Lüneburg, Lilienthalstraße

Im Nachtragsbericht wird ferner dargestellt, dass mit Datum vom 22. Februar 2013 die Gesellschaft ihr größtes Immobilienportfolio in einer Gesamtgrößenordnung von € 216 Mio. langfristig refinanziert hat.

In der Bilanz wirkten sich die ergebnisneutralen Fair Values der derivativen Finanzinstrumente weiterhin negativ auf das Konzerneigenkapital aus. Insbesondere aufgrund planmäßiger Auszahlungen haben sich die negativen Fair Values aus der Mark-to-Market Bewertung gegenüber dem Vorjahresstichtag um € 3,1 Mio. auf € 17,7 Mio. verringert. 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 (abzgl. latenter Steuern) von € -15,9 Mio. (Vorjahr: € -18,8 Mio.) wider.

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 wird wieder eine Erhöhung der Vermietungsquote angestrebt, um die Immobilienwerte sowie den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Einmaleffekten zu steigern. Gleichzeitig könnte

in 2013 und 2014 die Veräußerung von einzelnen Objekten oder andere Finanzierungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Finanzausstattung notwendig sein. Ab 2015 wird aufgrund reduzierter Finanzierungsaufwendungen in Zusammenwirken mit einer weiter optimierten Kostensituation ein positiver Gesamt-Cashflow erwartet.

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.

| Kennzahlen / Geschäftsvolumen | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | Objekte | Objekte |
| Eigene Bestandsobjekte | 33 | 33 |
| Beteiligungen | 2 | 2 |
| Fremdobjekte in der Verwaltung | 71 | 72 |
| Verwaltete Objekte | 104 | 105 |

Trotz der weiteren Markterholung sowie verstärkter Vermietungsaktivitäten hat sich die Leerstandsquote stichtagsbezogen leicht von 13,9 % zum 31. Dezember 2011 auf 14,4 % zum 31. Dezember 2012 erhöht. Der Grund ist insbesondere in der Insolvenz eines Mieters mit angemieteten Flächen von gut 5.500 m² in Düsseldorf (Objekt Bonner Straße) sowie einer Kündigung von gut 2.400 m² in Frankfurt (Objekt Westerbachstraße) zu sehen.

Problematisch bleibt die Vermietungssituation im Düsseldorfer Objekt Bonner Straße, das derzeit leer steht. In dem Frankfurter Objekt Rahmhofstraße waren unsere Bemühungen erfolgreich. Die geplante Vermietung an Ärzte verzeichnet Anfangerfolge, so dass die Leerstandsquote von 58 % auf 40 % verringert werden konnte. Die Gesellschaft ist zuversichtlich, weitere Vermietungen in der Folgezeit vornehmen zu können.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit blieb mit 3,60 Jahre zum Ende 2012 nahezu gleich (3,70 Jahre zum 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 2012 befanden sich 41 (Vorjahr: 43) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine Tochtergesellschaft ohne operatives Geschäft aufgrund der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mit dem einhergehenden Verlust der Beherrschung endkonsolidiert. Darüber hinaus wurde bei einer weiteren Tochtergesellschaft ohne operatives Geschäft das Liquidationsverfahren in 2012 abgeschlossen.

Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtsjahr aus folgenden Personen: Matthias Kobek bis 15. Juni 2012, Boaz Rosen ab 15. Juni 2012 und Rami Zoltak (Vorsitzender des Vorstandes) bis 24. September 2012. Damit ist Boaz Rosen seit dem 25. September 2012 Alleinvorstand. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Im Laufe des Berichtsjahres ist die Mitarbeiterzahl insbesondere durch die Neueinstellung von weiteren Mitarbeitern im Bereich Vermietung auf 46 Personen zum 31. Dezember 2012 (31. Dezember 2011: 43 Personen) angestiegen; die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2012 bei 44.

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 2012 insgesamt T€ 410 einschließlich geldwerter Vorteile aus der Bereitstellung eines Dienstwagens. In der Gesamtvorstandsvergütung sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von T€ 92 enthalten. Weiterhin wurden an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG in 2011 beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile bestand im Berichtsjahr in unveränderter Form weiter, wurde stets überprüft und stellt sich wie folgt dar:

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-

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

6. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z. B. Neueinstellung). Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden.“

Vergütung des Aufsichtsrates

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

Herr Dr. Markus Beermann wurde nach dem Ableben von Herrn Gerd Münchow zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2012 setzt sich wie folgt zusammen:

| Aufsichtsratsvergütung | T€ |
|---|-------|
| Gerd Münchow (Vorsitzender) bis 10.10.2012 | 11,65 |
| Dr. Markus Beermann als stellvertretender Vorsitzender bis 16.12.2012 | 10,80 |
| als Vorsitzender ab 17.12.2012 | 0,60 |
| John Sinclair Lamb | 7,50 |
| Abraham Limor | 7,50 |
| Amir Sagy | 7,50 |
| Sharon Marckado-Erez | 7,50 |

Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2012 nicht gezahlt, Kredite werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

| in T€ | 2012 | 2011 | 2010** | 2009 | 2008 |
|---|--------|--------|---------|--------|---------|
| Erträge aus Investment Properties | 28.721 | 28.440 | 27.637 | 27.616 | 27.188 |
| Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert) | 3.269 | 726 | - 1.761 | 13.294 | -23.852 |
| Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Fair Value- Anpassungen auf Investment Properties und Einmal- effekten aus der Veränderung des Konsolidierungskreises (EBITDA) | 18.109 | 16.428 | 16.701 | 11.805 | 14.822 |
| Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) | 21.493 | 18.816 | 14.940 | 25.099 | -9.030 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties | 3.002 | 3.008 | 1.293 | -1.600 | -2.317 |
| Operatives Ergebnis * | 1.894 | 420 | -294 | -897 | -2.447 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 6.271 | 3.734 | -468 | 11.694 | -26.169 |
| Konzernperiodenergebnis (EAT) | 7.042 | 3.734 | -980 | 9.854 | -25.900 |

* EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

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

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

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

Erträge aus Investment Properties und sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Investment Properties (Erlöse aus Mieten sowie Nebenkosten) sind von € 28,4 Mio. im Jahr 2011 auf € 28,7 Mio. im Jahr 2012 angestiegen. Ursächlich hierfür ist ein Anstieg der Mieterlöse um € 0,3 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von € 3,6 Mio. auf € 2,8 Mio., wobei in 2011 Erträge in Höhe von € 1,7 Mio. (2012: € 0,1 Mio.) aus der Endkonsolidierung von zwei Gesellschaften enthalten waren. Die Erlöse aus Dienstleistungen für die Tochter-

gesellschaften der Summit Germany Ltd. haben sich von € 0,6 Mio. in 2011 auf € 0,9 Mio. im Jahr 2012 erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge erfassen im Geschäftsjahr 2012 vor allem mit € 0,7 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit € 0,3 Mio. einen Ertrag aus dem Gewinn eines Rechtsstreits.

Im Berichtsjahr führte die Fair Value-Bewertung der Investment Properties für insgesamt 18 Immobilien zu höheren Marktwerten gegenüber dem Vorjahr, so dass sich Erträge aus Fair Value-Anpassungen im Wert von € 4,5 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) ergaben.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2012 wurden die Immobilienmarktwerte, wie in den Vorjahren, auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (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 käuferspezifischer Transaktionskosten der Nettokapitalwert ermittelt, der im Konzernjahresabschluss 2012 als Fair Value angesetzt wird.

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 Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Zinssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 20,5 Mio. reduzieren bzw. um € 27,3 Mio. erhöhen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten reduzierten sich leicht von € 7,8 Mio. im Jahr 2011 auf € 7,7 Mio. im Berichtsjahr. Dagegen erhöhten sich die Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um € 0,4 Mio. auf € 4,0 Mio. Der Anstieg ist fast ausschließlich durch höhere Personalkosten bedingt.

Daneben haben sich die sonstigen Aufwendungen von € 1,9 Mio. auf € 1,0 Mio. reduziert.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties blieben mit € 1,3 Mio. deutlich unter den Vorjahreswerten von € 5,7 Mio. Im Berichtsjahr wurden Wertkorrekturen bei 15 Immobilien vorgenommen, von denen nur eine Anpassung den Wert von € 0,1 Mio. überschritten hat. Im Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von 18 Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 4,5 Mio. ergab sich daher eine kumulierte Aufwertung des Immobilienbestandes von € 3,3 Mio. gegenüber einer Aufwertung im Vorjahr von € 0,7 Mio.

Das Finanzergebnis ist mit € -15,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, was auf die im Konzern verfolgte Zinssicherungsstrategie zurückzuführen ist.

Insbesondere die im Saldo um € 3,3 Mio. erhöhten Immobilienmarktwerte führten zu einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von € 6,3 Mio. (Vorjahr: € 3,7 Mio.). Das um die Fair Value-Anpassungen und um Einmaleffekte bereinigte EBT verbesserte sich von € 0,4 Mio. im Jahr 2011 auf € 1,9 Mio. im Jahr 2012.

Unter Berücksichtigung eines Steuerertrags von insgesamt € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 0) konnte das Konzern-Periodenergebnis um € 3,3 Mio. auf € 7,0 Mio. verbessert werden. Der Steuerertrag erfasst insbesondere periodenfremde Ertragsteuern mit T€ 1.024, denen latente Steueraufwendungen von T€ 246 gegenüberstehen.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

| in T€ | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2010* | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--|------------|------------|-------------|------------|------------|
| Bilanzsumme | 341.267 | 339.521 | 341.589 | 349.685 | 387.935 |
| Investment Properties | 326.805 | 322.181 | 320.842 | 325.364 | 311.821 |
| Finanzanlagen | 2.627 | 2.664 | 2.824 | 2.751 | 10.493 |
| Eigenkapital | 28.154 | 18.382 | 14.340 | 20.496 | 12.755 |
| Eigenkapitalquote | 8,25 % | 5,41 % | 4,20 % | 5,86 % | 3,29 % |
| Finanzschulden | 278.897 | 283.704 | 285.720 | 286.556 | 328.834 |
| Finanzschuldenquote | 81,72 % | 83,56 % | 83,64 % | 81,95 % | 84,77 % |
| Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties | 85,34 % | 88,06 % | 89,05 % | 88,07 % | 105,46 % |

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

Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme leicht von € 339,5 Mio. am 31. Dezember 2011 auf € 341,3 Mio. zum Jahresende 2012, dabei erhöhte sich der Bilanzansatz der Investment Properties vor allem aufgrund der Fair Value-Anpassungen um € 4,6 Mio. auf € 326,8 Mio. Insgesamt erhöhte sich das langfristige Vermögen von € 326,9 Mio. am Vorjahresende auf € 331,2 Mio. zum 31. Dezember 2012, so dass der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme leicht auf 97,1 % (Vorjahr: 96,3 %) anstieg.

Das kurzfristige Vermögen hat sich dagegen um € 2,6 Mio. von € 12,6 Mio. zum Jahresende 2011 auf € 10,0 Mio. zum 31. Dezember 2012 vermindert. Der Rückgang ist neben der Verwendung von bisher verpfändeten Geldern zur Darlehenstilgung vor allem auf eine Reduzierung der liquiden Mittel von € 3,8 Mio. auf € 2,7 Mio. zurückzuführen. Bezüglich der Veränderung der liquiden Mittel wird auf die Angaben in der Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verblieben auf dem Niveau des letzten Jahres (€ 1,1 Mio.). Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme verminderte sich von 3,7 % auf 2,9 %. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2012 zu 56,5 % (Vorjahr: 20,1 %). Grund hierfür ist die nunmehr langfristige Finanzierung von drei Objekten und damit die Reduzierung des kurzfristigen Fremdkapitals.

Auf der Passivseite hat sich die negative Zeitbewertungsrücklage von € -19,6 Mio. auf € -16,9 Mio. vermindert, was im Wesentlichen auf ergebnisneutrale Fair Value-Anpassungen von derivativen Finanzinstrumenten zurückzuführen ist. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren zum 31. Dezember 2012 negative Fair Values in Höhe von € 17,7 Mio. (Vorjahr: € 20,8 Mio.) zu bilanzieren. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage in Höhe von insgesamt € -15,9 Mio. (Vorjahr: € -18,8 Mio.) wider.

Aufgrund dieses Effektes und unter Berücksichtigung des Konzernjahresüberschusses in Höhe von € 7,0 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital von € 18,4 Mio. auf € 28,2 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend von 5,4 % Ende 2011 auf nunmehr 8,3 % Ende 2012.

Das langfristige Fremdkapital stieg gegenüber dem 31. Dezember 2011 von € 258,2 Mio. auf € 295,4 Mio. an,

verursacht vor allem durch die nunmehr langfristige Finanzierung von drei Objekten. Es ist der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2012 gelungen, bei zwei Objekten mit einem Finanzierungsvolumen von € 17,5 Mio. eine langfristige Finanzierung zu angemessenen Konditionen abzuschließen. Darüber hinaus konnte für ein weiteres Objekt mit einem Finanzierungsvolumen von € 24,5 Mio. das bestehende Darlehen bis Januar 2014 verlängert werden.

Im Ergebnis erhöhten sich die langfristigen Finanzschulden von € 235,0 Mio. auf € 273,8 Mio. Der unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesene Fair Value für die Derivate reduzierte sich von € 20,8 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf € 17,7 Mio. Ende 2012.

Hauptsächlich aufgrund der bereits erläuterten Refinanzierungen sowie der planmäßigen Tilgungen verringerten sich die kurzfristigen Finanzschulden von € 48,7 Mio. Ende 2011 auf € 5,1 Mio. Insgesamt reduzierten sich die Finanzschulden durch die erfolgten Tilgungsleistungen von € 283,7 Mio. auf € 278,9 Mio. zum 31. Dezember 2012. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich von € 63,0 Mio. Ende 2011 auf € 17,7 Mio.

Das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties (sogenanntes Loan-to-Value-Ratio) hat sich zum 31. Dezember 2012 leicht auf 85,3 % (Vorjahr: 88,1 %) verbessert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich in 2012 insbesondere aufgrund des gestiegenen Konzern-Periodenergebnisses von € 1,6 Mio. im Vorjahr auf € 3,6 Mio. verbessert. Im Investitionsbereich führten vor allem die Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien zu einem negativen Cashflow von insgesamt € -1,4 Mio. (Vorjahr: € -2,0 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die unterjährig erfolgten Refinanzierungen gekennzeichnet. Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital von € 18,9 Mio. stehen Auszahlungen in Höhe von € 23,8 Mio. gegenüber, die neben der planmäßigen Tilgung auch Sondertilgungen von € 3,1 Mio. enthalten, die teilweise durch die Verwendung bisher verpfändeter Guthaben finanziert worden sind.



Berlin, Wilhelmsruher Damm

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die deutschen Immobilienmärkte blieben bei geringem wirtschaftlichen Wachstum in einer stabilen Verfassung. Die Vermietungserlöse konnten leicht erhöht werden, wohingegen sich die Vermietungsquote durch eine Insolvenz und die Kündigung einer größeren Fläche stichtagsbezogen leicht von 86,1 % Ende 2011 auf 85,6 % Ende 2012 verringerte.

Die Fair Value-Anpassungen der Investment Properties führten im Saldo zu einer Aufwertung von € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.). Darüber hinaus konnte das EBITDA im

Vergleich zum Vorjahr um € 1,7 Mio. verbessert werden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist mit € 3,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um € 2,0 Mio. gestiegen. Der Gesamtcashflow blieb jedoch aufgrund von Investition

tionen in die Bestandsimmobilien sowie der planmäßigen und außerplanmäßigen Rückzahlung von Darlehen mit € -2,7 Mio. (Vorjahr: € -2,6 Mio.) weiter negativ.

Durch die erfolgreichen Refinanzierungen im Geschäftsjahr 2012 sowie im Februar 2013 ist es der Gesellschaft gelungen, die Finanzierung der Bestandsimmobilien langfristig zu sichern.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Datum vom 22. Februar 2013 hat die Deutsche Real Estate AG ihr größtes Immobilienportfolio in einer Gesamtgrößenordnung von € 216 Mio. erfolgreich refinanziert.

Darlehen mit einer Gesamtvaluta von € 56 Mio. wurden an eine mit der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, verbundene Gesellschaft verkauft und im Rang hinter ein vorrangiges Bankdarlehen von € 160 Mio. nachgeordnet. Hierdurch wurde das Bankenrisiko in dem Kreditengagement erheblich reduziert. Die

Bankenfinanzierung der nunmehr vorrangigen Tranche in Höhe von € 160 Mio. wie auch die Darlehen über € 56 Mio. haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017. Somit wurde die Finanzierung um rund drei Jahre und zwei Monate verlängert. Durch die bis Oktober 2014 beizubehaltende Zinssicherung ergibt sich bis zu diesem Zeitpunkt ein erhöhter Aufwand, der in den Folgejahren durch dann geringere Aufwendungen überkompensiert wird.

Im Rahmen der Refinanzierung wurden darüber hinaus Zinssicherungsgeschäfte neu abgeschlossen. Die Ablösung der alten Finanzierung führt voraussichtlich zu einer ergebniswirksamen Auflösung der noch abgegrenzten Finanzierungskosten von rund € 0,6 Mio.

Mit Vereinbarung der Vertragsparteien vom 15. Januar 2013 wurde der Zeitpunkt des etwaigen erstmaligen Entstehens der Vorfälligkeitsentschädigung erneut um ein weiteres Jahr auf den 31. Januar 2014 verschoben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Chancen- und Risikobericht.

Mit Wirkung zum 21. Januar 2013 wurde Herr Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl gerichtlich zum weiteren Aufsichtsratsmitglied bestellt. Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, ihn zum weiteren Aufsichtsratsmitglied bis zur Feststellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 zu wählen.

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.



Hamburg, Osterfeldstraße

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

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 € 20,5 Mio. reduzieren bzw. um € 27,3 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. Die hierzu im Konzern genutzten derivativen Finanzinstrumente betreffen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert werden. Die Gesellschaft nutzt hierzu Swaps. Der letzte Collar ist im Juli 2012 ausgelaufen.

Zum Bilanzstichtag waren Zinszahlungen auf Basis von Immobiliendarlehen über € 216,6 Mio. (Grundgeschäft) durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte gesichert; ferner waren für Darlehen über € 45,1 Mio. Festzinssätze vereinbart. Die nicht durch Zinssicherungsgeschäfte gesicherten variabel verzinslichen Darlehen belaufen sich auf

€ 17,1 Mio. und entfallen auf zwei im Geschäftsjahr 2012 refinanzierte Objekte, bei denen eine Festzinssatzvereinbarung jederzeit möglich ist.

Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus weisen die abgeschlossenen derivativen Finanzinstrumente nach wie vor einen negativen Fair Value auf, der sich jedoch insbesondere durch den Zeitablauf verringert. Die sich hieraus ergebende negative Zeitbewertungsrücklage verringerte sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls. 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 derzeit 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.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Refinanzierung im Nachtragsbericht.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

Der bereits im Nachtragsbericht erläuterte neue Finanzierungsvertrag sieht neben steigenden Tilgungsleistungen eine bis Oktober 2014 höhere Zinsbelastung vor. Diese resultiert aus der Tatsache, dass die abgeschlossene Zinssicherung nicht vorzeitig abgelöst werden soll. Mit dieser Maßnahme können einmalige Abstandszahlungen vermieden werden.

Weiterhin kann die Liquidität in den nächsten Jahren durch Einmaleffekte aus der Vergangenheit, die im Konzernabschluss passiviert sind, wie beispielsweise die Zahlung von

Grunderwerbsteuern oder Zahlungen für die notwendige Dekontamination eines Grundstückes, belastet werden.

Der operative Konzern-Cashflow hat sich in 2012 mit € 3,6 Mio. gegenüber € 1,6 Mio. im Vorjahr verbessert, 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 kann es dabei weiterhin erforderlich sein, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern bzw. alternative Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Neben der im Nachtragsbericht dargestellten Refinanzierung des größten Immobilienportfolios konnten bereits im Geschäftsjahr 2012 bei zwei weiteren Objekten langfristige Finanzierungen zu angemessenen Konditionen abgeschlossen werden.

Für ein weiteres Objekt mit einem Finanzierungsvolumen von € 24,5 Mio. wurde das bestehende Darlehen bis Januar 2014 verlängert. Vertraglich hat das finanzierende Kreditinstitut ein außerordentliches Kündigungsrecht zum 31. März 2013, sofern vereinbarte Financial Covenants nicht eingehalten werden.

Sofern das finanzierende Kreditinstitut einer Prolongation nicht zustimmen sollte oder bei Verletzung eines Financial Covenant das außerordentliche Kündigungsrecht nutzt, könnte der konzerninterne Darlehensnehmer verpflichtet sein, das Darlehen zurückzuzahlen. Falls der Darlehensnehmer dazu nicht in der Lage sein sollte, hat der Kreditgeber Zugriff auf die besicherte Immobilie und auf zusätzlich bestellte Sicherheiten (Bankguthaben, Mietforderungen), jedoch nicht auf die übrigen Immobilien des Konzerns oder auf das Vermögen der Deutsche Real Estate AG.

Die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft führt zurzeit Gespräche über die Verlängerung dieses Darlehensvertrages. Mit einem veränderten Vermietungskonzept konnte in diesem Objekt die Vermietungsquote bereits deutlich erhöht werden. Hinsichtlich weiterer Vermietungen ist die Gesellschaft zuversichtlich, so dass der Geschäftsführung zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass von einer Vertragsverlängerung nicht ausgegangen werden kann bzw. dass das etwaige Nichteinhalten der vereinbarten Financial Covenants zu einer außerordentli-

chen Kündigung führen könnte.

Die in weiteren Kreditverträgen vereinbarten Financial Covenants sehen die Einhaltung von Kapitaldienst- bzw. Schuldendeckungskennziffern vor. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2012 wurden alle Financial Covenants erfüllt.

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 volatilen Marktwerten der Immobilien (sog. Loan-to-Value-Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügend freie Liquidität aus den Objektveräußerungen zu erzielen. Sofern Objektveräußerungen zu einer außerplanmäßigen Rückführung von Darlehen führen, könnten zur Ablösung der derzeit negativen Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte einmalige Abstandszahlungen notwendig werden.

Nach den derzeitigen Planungsrechnungen wird unter Berücksichtigung der im Februar 2013 abgeschlossenen Refinanzierung für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 ohne Berücksichtigung von etwaigen Immobilienveräußerungen oder anderer nur bedingt planbarer Sondereffekte kumuliert weiterhin ein negativer Gesamt-Cashflow erwartet.

Eine weitere wesentliche Planungsannahme ist die Prolongation der im Januar 2014 auslaufenden Objektfinanzierung. Mit der Verbesserung der Vermietung in diesem Objekt ist der Vorstand zuversichtlich, dass die Finanzierung zu angemessenen Konditionen verlängert werden kann. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass eine durchzuführende Dekontaminierung eines Grundstücks über ein Darlehen fremdfinanziert werden kann.

Sollte die geplante Dekontaminierung 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 5,4 % auf 8,3 % 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 2014 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 2012 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 Immobilien-

wertgutachtern 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 Eskalationskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrecht 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 2013 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 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. Je nach Objektart und den Zukunftsaussichten in den verschiedenen Branchen und damit bestehender oder potentieller Mieter ist es nicht immer möglich, 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 2012 hat sich die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 86,1 % zum Ende des Jahres 2011 auf 85,6 % Ende 2012 durch die Insolvenz eines Mieters und die Kündigung einer größeren Fläche leicht verschlechtert. Neue Mietverträge über insgesamt 23.894 m² wurden im Berichtsjahr abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2013 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 häufig schon lange bestehenden 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 2012 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 durch umfangreiche Maßnahmen und stützt neben vorhandenem eigenen Know-how auch das externer 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 ist 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.

Im Geschäftsjahr 2012 werden als Risikovorsorge für die mögliche Inanspruchnahme aus drohenden Prozessrisiken Rückstellungen in Höhe von € 1,5 Mio. erfasst.

Für den Fall, dass es zu einem Gerichtsverfahren kommen sollte und der Kläger obsiegt, wäre die Liquidität 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 2012 wurden die Arbeiten der internen Revision durch einen externen Dienstleister auf Basis des bestehenden Revisionsplans fortgeführt.

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 Wirtschaftswachstum ist gegen Ende des Berichtsjahres zum Erliegen gekommen bzw. war mit -0,2 % im letzten Quartal 2012 sogar leicht rückläufig. Für das gesamte Jahr 2013 gehen die Bundesregierung sowie Wirtschaftsforschungsinstitute von einem moderaten Wachstum zwischen 0,3 % bis in der Spitze 0,8 % aus, wobei insbesondere das zweite Halbjahr sich etwas dynamischer entwickeln soll. Zugleich wird mit keinem weiteren Abbau der Arbeitslosenquote gerechnet. Dabei wird unterstellt, dass die Staatsschulden- und Bankenkrise weiterhin beherrschbar bleibt und allmähliche Verbesserungen sichtbar werden. Insgesamt ist die allgemeine wirtschaftliche Situation als fragil zu bezeichnen, so dass auch in 2013 die geldexpan-

siven Maßnahmen der Notenbanken noch nicht revidiert werden und das Zinsniveau weiterhin niedrig bleiben wird.

Investitionen in Immobilien könnten demzufolge auch in 2013 interessant bleiben, wobei sich die Konzentration auf gute bis sehr gute Lagen fortsetzen wird und nur allmählich auch andere Lagen Berücksichtigung finden könnten.

Konkrete Vorhersagen für den für die Deutsche Real Estate AG wichtigen gewerblichen Immobilienmarkt sind vor dem Hintergrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung sowie den oben genannten Imponderabilien schwierig.

Ausblick

Trotz des insgesamt verhaltenen wirtschaftlichen Ausblicks für 2013 gehen wir von einer positiven Grundstimmung am deutschen Immobilienmarkt aus. Voraussetzung ist jedoch, dass sich die Staatsschulden- und Bankenkrise nicht verschärft und weiterhin nach sachgerechten Lösungen gesucht wird. Nach erwarteten geringen Wachstumsraten zu Beginn von 2013 wird mit einem leichten Anstieg im Verlauf des weiteren Jahres gerechnet. Für 2014 werden weltweit und auch in Deutschland wieder höhere Wachstumsraten erwartet.

Vor diesem Hintergrund sollte es der Deutsche Real Estate gelingen, die Vermietungsquote in den Jahren 2013 und 2014 wieder sukzessive zu verbessern. Dazu wird konsequent an der Vermietungsstrategie gearbeitet und die bestehenden Kontakte am Markt weiter ausgebaut. 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 2013 und 2014 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



Hamburg, Mendelsohnstr.

dann erfolgen, wenn damit bessere und/oder notwendige Cashflow- bzw. bessere Ergebnisbeiträge erreicht werden, als mit einem Verbleib im Bestand.

Trotz der erfolgreichen Refinanzierungen wird die Situation des Gesamt-Cashflows auch in 2013 und 2014 angespannt sein. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es erforderlich werden, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern oder andere Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Zinsen, Fair Value-Anpassungen, Einmaleffekten und Steuern auf Höhe des Jahres 2012. Bei den Immobilienmarktwerten sind dramatische Bewegungen derzeit nicht zu erwarten, allerdings sollte die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote sich positiv auswirken.

Rückblickend konnte die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2012 übertroffen werden.

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 einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
(2) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.
- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9: „Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
1. [...]
2. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 bis zum 30. April 2016 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienausgabe fest. Der Aufsichtsrat

ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.

- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein.

Berlin, 1. März 2013

Boaz Rosen
Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2012

| Aktiva in T€ | Anhang | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| LANGFRISTIGES VERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | (19) | 48 | 78 |
| Investment Properties | (20) | 326.805 | 322.181 |
| Übriges Sachanlagevermögen | (21) | 138 | 195 |
| Finanzanlagevermögen | (22) | 2.627 | 2.664 |
| Latente Steuern | (29) | 857 | 926 |
| Übrige langfristige Vermögenswerte | (23) | 772 | 854 |
| | | 331.247 | 326.898 |
| KURZFRISTIGES VERMÖGEN | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (23) | 1.077 | 1.055 |
| Tatsächliche Ertragsteueransprüche | (24) | 401 | 215 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | (23) | 5.826 | 7.554 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | (25) | 2.716 | 3.799 |
| | | 10.020 | 12.623 |
| | | 341.267 | 339.521 |
| Passiva in T€ | | | |
| EIGENKAPITAL | | | |
| | (26) | | |
| Grundkapital | | 20.582 | 20.582 |
| Kapitalrücklage | | 5.961 | 5.961 |
| Zeitbewertungsrücklage | | -16.863 | -19.593 |
| Gewinnrücklagen | | 16.900 | 16.900 |
| Ergebnisvortrag | | -5.619 | -9.334 |
| Jahresergebnis nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter | | 7.025 | 3.715 |
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | | 27.986 | 18.231 |
| Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | | 168 | 151 |
| | | 28.154 | 18.382 |
| LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL | | | |
| Finanzschulden | (27) | 273.808 | 234.972 |
| Derivative Finanzinstrumente | (28) | 17.702 | 20.753 |
| Latente Steuern | (29) | 2.019 | 1.289 |
| Pensionsrückstellungen | (31) | 802 | 718 |
| Übrige langfristige Schulden | (33) | 1.044 | 453 |
| | | 295.375 | 258.185 |
| KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL | | | |
| Finanzschulden | (27) | 5.089 | 48.732 |
| Tatsächliche Ertragsteuerschulden | (32) | 0 | 1.440 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (33) | 643 | 818 |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | (30) | 10.240 | 10.492 |
| Übrige kurzfristige Schulden | (33) | 1.766 | 1.472 |
| | | 17.738 | 62.954 |
| | | 341.267 | 339.521 |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

| in T€ | Anhang | 2012 | 2011 |
|--|--------|----------------|----------------|
| Erträge aus Investment Properties | (34) | 28.721 | 28.440 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (35) | 2.793 | 3.570 |
| Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties | (36) | 4.525 | 6.417 |
| Summe der betrieblichen Erträge | | 36.039 | 38.427 |
| Bewirtschaftungskosten der Investment Properties | (37) | -7.736 | -7.842 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | (38) | -3.993 | -3.637 |
| Sonstige Aufwendungen | (40) | -1.017 | -1.933 |
| Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties | (41) | -1.256 | -5.691 |
| Summe der betrieblichen Aufwendungen | | -14.002 | -19.103 |
| Finanzerträge | | 320 | 304 |
| Finanzaufwendungen | | -16.086 | -15.894 |
| Finanzergebnis | (42) | -15.766 | -15.590 |
| Ergebnis vor Steuern | | 6.271 | 3.734 |
| Ertragsteuern | (43) | 771 | 0 |
| Konzernperiodenergebnis | | 7.042 | 3.734 |
| Nettoergebnis aus Cashflow Hedges | | 3.439 | 737 |
| Nettoergebnis aus Wertanpassungen von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen | | -157 | -280 |
| Ertragsteuern auf übriges Ergebnis | | -552 | -149 |
| Übriges Ergebnis | (26) | 2.730 | 308 |
| Gesamtergebnis | | 9.772 | 4.042 |
| Zurechnungen des Konzern-Periodenergebnisses | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | 7.025 | 3.715 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 17 | 19 |
| Konzernperiodenergebnis | | 7.042 | 3.734 |
| Zurechnung des übrigen Ergebnisses | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | 2.730 | 307 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 0 | 1 |
| Übriges Ergebnis | (26) | 2.730 | 308 |
| Zurechnung des Gesamtergebnisses | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | 9.755 | 4.022 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 17 | 20 |
| Gesamtergebnis | | 9.772 | 4.042 |

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2012

| in T€ | Grundkapital | Kapitalrücklage | Zeitbewertungs- rücklage |
|--|---------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Angepasster Stand am 1. Januar 2011 | 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 |
| Umbuchungen | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 2.730 |
| Stand am 31. Dezember 2012 | 20.582 | 5.961 | -16.863 |

| Gewinnrücklage | Ergebnisvortrag | Periodenergebnis | Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | Summe Eigenkapital |
|----------------|-----------------|------------------|--|---|--------------------|
| 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 |
| 0 | 3.715 | -3.715 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 7.025 | 9.755 | 17 | 9.772 |
| 16.900 | -5.619 | 7.025 | 27.986 | 168 | 28.154 |

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

| in T€ | 2012 | 2011 |
|--|---------------|---------------|
| Konzernperiodenergebnis | 7.042 | 3.734 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen | 114 | 121 |
| Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties | -3.269 | -726 |
| Zahlungsunwirksame Erträge aus der Endkonsolidierung | -115 | -1.662 |
| Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern | 246 | 134 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen | 875 | 1.008 |
| Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen | -252 | 563 |
| Zinsaufwendungen | 15.303 | 15.169 |
| Zinserträge | -75 | -64 |
| Ertragsteuerergebnis | -1.017 | -134 |
| Veränderung des Working Capitals | | |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva | -57 | -459 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der sonstigen Passiva | 122 | -684 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Zinsen und Steuern | 18.917 | 17.000 |
| Gezahlte Zinsen | -15.269 | -15.294 |
| Erhaltene Zinsen | 27 | 39 |
| Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen) | -26 | -169 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 3.649 | 1.576 |
| Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten | 70 | 81 |
| Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens | 0 | 9 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties | -1.355 | -1.963 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -120 | -120 |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen | -27 | -16 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -1.432 | -2.009 |
| Auszahlung zur Tilgung von Fremdkapital | -23.821 | -2.247 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital | 18.908 | 32 |
| Einzahlungen des Gesellschafters | 24 | 0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -4.889 | -2.215 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -2.672 | -2.648 |
| Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | 0 | -538 |
| Änderungen der Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | 1.589 | -3.355 |
| Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres | 3.799 | 10.340 |
| Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres | 2.716 | 3.799 |

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

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 71 (Vorjahr: 72) weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 18. März 2013 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2012 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315a Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

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

Im Geschäftsjahr 2012 erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2012 wurden im Konzern der Deutsche Real Estate AG folgende neue oder geänderte Standards bzw. Interpretationen erstmals angewendet:

| Änderungen von Standards: | Inkraft-treten | EU-Endorsement |
|---|----------------|----------------|
| Änderungen zu IFRS 7: Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte | 01.07.2011 | 22.11.2011 |

Änderung von IFRS 7 Angaben – Übertragungen finanzieller Vermögenswerte

Die Änderung betrifft erweiterte Angabepflichten zu Übertragungen finanzieller Vermögenswerte, bei denen eine vollständige oder teilweise Ausbuchung gescheitert ist bzw. ein anhaltendes Engagement bilanziert werden muss.

Aus der Anwendung dieses Standards ergaben sich keine Auswirkungen.

Vom IASB neu verabschiedete noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2012 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte, und überwiegend von der EU bereits übernommene Rechnungslegungsnormen noch nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

| Standard/Interpretation | Inkraft-treten | Datum des EU-Endorsement | Anwendungszeitpunkt |
|--|----------------|--------------------------|---------------------|
| Änderung IAS 12: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte | 01.01.2012 | 11.12.2013 | 01.01.2013 |
| IFRS 9: Finanzinstrumente - Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten | 01.01.2015 | Offen | 01.01.2015 |

| Standard/Interpretation | Inkraft-treten | Datum des EU-Endorsement | Anwendungszeitpunkt |
|--|----------------|--------------------------|---------------------|
| Änderung zu IFRS 9 und IFRS 7: Inkrafttreten des IFRS 9 und Übergangsangaben | 01.01.2013 | Offen | 01.01.2015 |
| IFRS 10: Konsolidierte Abschlüsse | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| Änderung IAS 27: Konzern- und Einzelabschlüsse | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: Konzernabschluss, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangsrichtlinien | 01.01.2013 | Q1 2013 | 01.01.2013 |
| Änderung IAS 1: Darstellung des Abschlusses – Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses | 01.07.2012 | 05.06.2012 | 01.07.2012 |
| Änderung IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer | 01.01.2013 | 05.06.2012 | 01.01.2013 |
| Änderung zu IFRS 1: Ausgeprägte Hochinflation und Rücknahme eines festen Übergangszeitpunkts für Erstanwender | 01.07.2011 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |

| Standard/Interpretation | Inkraft-treten | Datum des EU-Endorsement | Anwen-dungszeit-punkt |
|---|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Änderung IFRS 7: Finanzinstru-mente: Angaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden | 01.01.2013 | 13.12.2012 | 01.01.2013 |
| Änderung IAS 32 - Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden | 01.01.2014 | 13.12.2012 | 01.01.2014 |
| Änderung zu IFRS 1: Darlehen der öffentlichen Hand | 01.01.2013 | 04.03.2013 | 01.01.2013 |
| IFRIC 20: Abraumkosten in der Pro-duktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine | 01.01.2013 | 11.12.2012 | 01.01.2013 |
| Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IFRS 27: Investmentge-sellschaften | 01.01.2014 | Q3 2013 | 01.01.2014 |
| AIP 2009-2011: Jährliches Ver-besserungsproj-ekt | 01.01.2013 | Q1 2013 | 01.01.2013 |

Die erstmalige Anwendung erfolgt in dem Jahr, das am oder nach dem erwarteten Anwendungszeitpunkt beginnt.

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

Die Bewertung von latenten Steuerschulden und latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Durch die Änderung an IAS 12 besteht eine verpflichtende Ausnahmenvorschrift für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Durch den geänderten IAS 12 besteht die widerlegbare Vermutung der Anwendung desjenigen Steuersatzes, der aus einer Veräußerung resultiert.

Als Folge wird die Deutsche Real Estate AG bei der zukünftigen Berechnung latenter Steuern einen Steuersatz verwenden, der neben der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlags einen pauschalen Gewerbesteuer-satz enthalten wird. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Bilanzansätze auf Basis der bereits abgegebenen

Steuererklärungen für das Geschäftsjahr 2011 erwartet die Geschäftsführung einen negativen Eigenkapitaleffekt von über € 5,0 Mio., da den zusätzlich zu bildenden passiven latenten Steuern keine ausreichenden gewerbesteuerlichen Verlustvorträge gegenüberstehen.

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 (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 zur 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. Der Konzern untersucht zurzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 10 auf zukünftige Konzernabschlüsse haben wird.

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“. Der Konzern untersucht zurzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 11 auf zukünftige Konzernabschlüsse haben wird.

IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

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

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 Angabepflichten erweitert.

Der Konzern untersucht zurzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 13 auf zukünftige Konzernab-

schlüsse insbesondere in Bezug auf die Immobilienbewertung haben wird. Darüber hinaus geht der Konzern derzeit davon aus, dass die Anwendung des neuen Standards zu erweiterten Anhangangaben führen wird.

Änderung IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse

Der geänderte IAS 27 enthält infolge des neuen Standards 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.

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

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

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

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

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

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315a HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des Bundesanzeigers, der Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

mbH, Köln, eingereicht und von diesem Unternehmen im Bundesanzeiger 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 2012 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss des Vorjahres zugrunde lagen.

Der Bilanzierung und Bewertung liegt die Going-Concern-Prämisse zu Grunde. Gemäß IAS 1.25 weisen wir auf die im Konzernlagebericht 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 2012) 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 Kaufpreisordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede

aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen. Im Konzern der Deutsche Real Estate AG werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 41 (Vorjahr: 43) 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.

Zwei Gesellschaften (Vorjahr: drei), 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.

Bei einer Tochtergesellschaft ohne operatives Geschäft wurde im Geschäftsjahr 2012 das Liquidationsverfahren beendet. Eine weitere Tochtergesellschaft ohne operatives Geschäft hat im Geschäftsjahr 2012 einen Insolvenzantrag gestellt, mit der Folge, dass die Gesellschaft aufgrund des Verlustes der Beherrschung endkonsolidiert worden ist.

Auf den Konzernabschluss hatte die Endkonsolidierung der beiden Gesellschaften keinen maßgeblichen Einfluss, so dass auf eine weitere Berichterstattung verzichtet wird.

Beteiligungserwerbe und -veräußerungen

Im Geschäftsjahr wurden Beteiligungen weder erworben noch veräußert.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 wurde die GdB R Köln-Gremberghoven Peter Huber – Schöpflin Beteiligungs GmbH – DRESTATE 24. KG, Heidelberg, an der die Deutsche Real Estate AG mit 40 % beteiligt war, aufgelöst.

Gegenstand des Unternehmens war die Vermietung eines Büro- und Geschäftshauses in Köln-Gremberghoven. Dieses wurde bereits im Jahre 2008 seitens der GdB R 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 an-

schließend 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.

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 zu den Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

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

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

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

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

Dieser Posten umfasst im Konzern der Deutsche Real Estate

AG Anteile an Immobilienunternehmen, die nicht an einem öffentlichen Markt notiert sind. Wir verweisen auf Tz. 22.

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

Sicherungsinstrumente

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

9 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die im Konzern genutzten derivativen Finanzinstrumente betreffen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert werden. Die Gesellschaft nutzt zum Bilanzstichtag nur noch Swaps. Der letzte Collar ist Mitte des Geschäftsjahres 2012 ausgelaufen.

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

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

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

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

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

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen unter Tz. 28.

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 Effektivzinismethode 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 bis zu drei Monaten. Wir verweisen auf Tz. 25.

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

13 STEUERN

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

Latente Steueransprüche auf temporäre Differenzen und 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 verrechnet werden können.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % zugrunde gelegt. Bezüglich der ab 2013 erforderlichen Verwendung eines höheren Steuersatzes aufgrund der Änderungen in IAS12 verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Tz.1.

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. 48.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

| in T€ | 2012 EDV- Software | 2011 EDV- Software |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Anschaffungskosten Stand 01.01. | 1928 | 1.915 |
| Zugänge | 12 | 13 |
| Abgänge | 1.661 | |
| Stand 31.12. | 279 | 1.928 |
| Wertminderungen Stand 01.01. | 1850 | 1.800 |
| Zugänge | 42 | 50 |
| Abgänge | 1.661 | |
| Stand 31.12. | 231 | 1.850 |
| Buchwert 31.12. | 48 | 78 |
| Buchwert 01.01. | 78 | 115 |

20 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2012 mangels Vorliegen von Preisen eines aktiven Marktes auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet.

| Entwicklung der Investment Properties in T€ | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Stand am 01.01. | 322.181 | 320.842 |
| Übrige Zugänge | 1.355 | 613 |
| Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo) | 3.269 | 726 |
| Stand am 31.12. | 326.805 | 322.181 |

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

Bei einer Immobilie wurde der Fair Value um T€ 1.218 (Vorjahr: T€ 1.220) 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€ | 2012 | 2011 |
|---------------|---------------|----------------|
| 1. Jahr | 22.145 | 21.866 |
| 2. - 5. Jahr | 52.604 | 56.811 |
| ab 6. Jahr | 22.467 | 21.875 |
| Gesamt | 97.216 | 100.552 |

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2012 und zurechenbare Aufwendungen:

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---------------------|--------|--------|
| Mieterlöse | 28.721 | 28.440 |
| zurechenbare Kosten | 7.736 | 7.842 |

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

21 ÜBRIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

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

| Übriges Sachanlagevermögen | 2012 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | 2011 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung |
|---|--|--|
| in T€ | | |
| Anschaffungskosten Stand 01.01. | 751 | 783 |
| Zugänge | 15 | 4 |
| Abgänge | 0 | 36 |
| Stand 31.12. | 766 | 751 |
| Wertminderungen Stand 01.01. | 556 | 511 |
| Zugänge | 72 | 72 |
| Abgänge | 0 | 27 |
| Stand 31.12. | 628 | 556 |
| Buchwert 31.12. | 138 | 195 |
| Buchwert 01.01. | 195 | 272 |

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

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen:

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

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

| Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€ | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|
| Stand 01.01. | 2.664 | 2.824 |
| Zugänge | 120 | 120 |
| Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | -157 | -280 |
| Stand 31.12. | 2.627 | 2.664 |

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2012 basieren

- auf dem Marktwert einer in den Beteiligungen bilanzierten Immobilie, der auf einer Marktpreiseinschätzung der gesetzlichen Vertreter beruht,
- auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung sowie
- auf einem aktuellen Kaufangebot.

Wir verweisen auf Tz. 46.

Auf die Anwendung der Equity-Methode wird verzichtet, da kein maßgeblicher Einfluss vorliegt. Im Weiteren wird auf die Anteilsbesitzliste unter Tz. 55 verwiesen.

23 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENS- WERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

| in T€ | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|--------------|--------------|
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte | 772 | 854 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.077 | 1.055 |
| davon Mietforderungen | 1.077 | 1.055 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | 5.826 | 7.554 |
| davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH | 3.210 | 3.234 |

In den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten sind zum 31. Dezember 2012 darüber hinaus mit T€ 1.763 (Vorjahr: 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 |
|--------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| 2012 | | | |
| Fällige Forderungen | 1.077 | 1.588 | 511 |
| Fälligkeit < 30 Tage | 266 | 266 | 0 |
| Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage | 41 | 79 | 38 |
| Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage | 85 | 122 | 37 |
| Fälligkeit > 90 Tage | 685 | 1.121 | 436 |
| 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 |

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

| Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
|---|------|------|
| T€ | 2012 | 2011 |
| Stand 01.01. | 631 | 909 |
| Inanspruchnahme | -164 | -230 |
| Auflösung | -216 | -162 |
| Zuführung | 260 | 114 |
| Stand 31.12. | 511 | 631 |

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2012 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.181 (Vorjahr: T€ 4.890) gegenüber. Die erhaltenen Sicherheiten setzten sich zu T€ 3.768 (T€ 3.737) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 377 (Vorjahr: T€ 392) aus Mietkautionen und zu T€ 1.036 (Vorjahr: T€ 761) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonten entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 46 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€ 3.210 (Vorjahr: T€ 3.234) gegen die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, ausgewiesen, die aus dem vertraglichen Anspruch der Deutsche Real Estate AG auf Erstattung möglicher Grunderwerbsteuerzahlungen resultieren und nicht besichert sind.

24 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER-ANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 401 (Vorjahr: T€ 215) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen sowie gezahlter Kapitalertragsteuer.

25 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

| Zahlungsmittel und -äquivalente in T€ | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| | 2.716 | 3.799 |

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

Die Verzinsung der Bankguthaben liegt zwischen 0,02 % und 1,74 % p.a. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 1.763 (Vorjahr: T€ 3.355) werden zum 31. Dezember 2012 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Davon sind T€ 1.249 zweckgebunden für Investitionsmaßnahmen.

26 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2012 und 2011 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte Grundkapital betrug am 31. Dezember 2012 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 30. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 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€ | 2012 | 2011 |
|---|---------------|---------------|
| Stand am 01.01. | -19.593 | -19.901 |
| Übriges Ergebnis des Jahres vor Recycling | -5.923 | -6.992 |
| Available-for-Sale Beteiligungen | | |
| In die Gesamtergebnisrechnung umgegliedert | 0 | 99 |
| Cashflow Hedges | | |
| In die Gesamtergebnisrechnung umgegliedert | 8.653 | 7.201 |
| Übriges Ergebnis | 2.730 | 308 |
| Stand am 31. 12. | -16.863 | -19.593 |

Zum 31. Dezember 2012 werden in der Zeitbewertungsrücklage mit T€ -18.374 (Vorjahr: T€ -21.812) die Wertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente, mit T€ 2.481 (Vorjahr: T€ 3.033) latente Steuern auf die derivativen Finanzinstrumente sowie mit T€ -971 (T€ -814) die Wertveränderungen bei den als Available-for-Sale klassifizierten Beteiligungen ausgewiesen.

Das übrige Ergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

| Komponenten des übrigen Ergebnisses in T€ | 2012 | davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen | 2011 | davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen |
|--|--------------|--|--|-------------|--|--|
| Available-for-Sale Beteiligungen | | | | | | |
| a) Originäre Wertveränderung | -157 | | | -380 | | |
| b) In die Gesamtergebnisrechnung umgegliedert | 0 | | | 99 | | |
| Zwischensumme | -157 | | -157 | -281 | | -281 |
| Cashflow Hedges | | | | | | |
| a) Originäre Wertveränderungen | -5.214 | | | -6.761 | | |
| b) In die Gesamtergebnisrechnung umgegliedert | 8.653 | | | 7.201 | | |
| c) Steuern | -552 | | | 149 | | |
| Zwischensumme | 2.887 | | 2887 | 589 | 1 | 588 |
| Übriges Ergebnis | 2.730 | | 2.730 | 308 | 1 | 307 |

27 FINANZSCHULDEN

| in T€ | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 261.766 | 266.781 |
| davon: | | |
| - The Royal Bank of Scotland | 216.628 | 218.725 |
| - Deutsche Pfandbriefbank AG | 24.461 | 45.723 |
| - Hamburger Sparkasse AG | 17.126 | 0 |
| - Übrige | 3.551 | 2.333 |
| Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen | 17.131 | 16.923 |
| | 278.897 | 283.704 |

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2012.

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 2011 bzw. 31. Dezember 2012 fixierten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Wir verweisen auf die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag unter Tz. 53. Hier wird erläutert, dass das größte Immobilienportfolio der Deutsche Real Estate AG mit Datum vom 22. Februar 2013 langfristig refinanziert worden ist. Insofern sind die stichtagsbedingten Fälligkeiten mittlerweile nicht mehr aktuell.

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

| in T€ | 2012 | | | 2011 | | |
|------------------------|---|--|-------------------------|---|--|-------------------------|
| | Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten | Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten | Erwartete Zinszahlungen | Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten | Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten | Erwartete Zinszahlungen |
| bis 1 Jahr | 3.111 | 1.410 | 14.367 | 47.514 | 311 | 14.270 |
| 1 - 2 Jahre | 213.837 | 28.573 | 11.288 | 2.669 | 1.913 | 12.926 |
| 2 - 3 Jahre | 460 | 2.424 | 1.160 | 213.390 | 4.087 | 10.559 |
| 3 - 4 Jahre | 460 | 12.524 | 735 | 0 | 2.398 | 386 |
| 4 - 5 Jahre | 459 | 27 | 609 | 0 | 10.515 | 75 |
| über 5 Jahre | 14.858 | 185 | 1.166 | 0 | 0 | 0 |
| Buchwert Gesamt | 233.185 | 45.143 | 569 | 263.573 | 19.224 | 907 |

| Besicherung von Finanzschulden | | |
|---|-------------|-------------|
| in T€ | 2012 | 2011 |
| Investment Properties | 324.839 | 320.209 |
| Bankkonten | 1.489 | 3.801 |
| GmbH & KG-Anteile | 14.817 | 14.649 |
| Mietforderungen | 1.077 | 1.055 |
| Patronatserklärung der Muttergesellschaft | 217.216 | 218.725 |

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2012 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

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

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 46 dargestellt.

28 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

| in T€ | 31.12.2012 | | 31.12.2011 | |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | Nominalvolumen | Marktwerte | Nominalvolumen | Marktwerte |
| Zinssicherungs-kontrakte | 216.262 | -17.702 | 218.721 | -20.753 |

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 2012 sind negative Marktwerte nach Abzug latenter Steuern von T€ 15.893 (Vorjahr: T€ -18.779) in der Zeitbewertungsrücklage im Eigenkapital abgegrenzt.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

| Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€ | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| 0 bis 1 Jahr | 3.038 | 2.459 |
| 1 bis 2 Jahre | 213.224 | 3.038 |
| 2 bis 3 Jahre | 0 | 213.224 |
| 3 bis 4 Jahre | 0 | 0 |
| 4 bis 5 Jahre | 0 | 0 |
| Summe | 216.262 | 218.721 |

Für weitere Angaben zu den genutzten derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf Tz. 46.

29 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

| Aktive latente Steuern in T€ | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Verlustvorträge | 4.025 | 2.402 |
| Derivative Finanzinstrumente | 2.745 | 3.255 |
| Immobilien | 1.336 | 1.868 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 758 | 858 |
| Rückstellungen | 708 | 1.023 |
| Pensionsrückstellungen | 45 | 30 |
| Aktive latente Steuern | 9.617 | 9.436 |

| Passive latente Steuern in T€ | 2012 | 2011 |
|--|---------------|--------------|
| Immobilien | 10.556 | 9.544 |
| Schulden (kurz-/langfristig) | 223 | 255 |
| Passive latente Steuern | 10.779 | 9.799 |
| Nach Aufrechnung | | |
| Aktive latente Steuern (Bilanzausweis) | 857 | 926 |
| Passive latente Steuern (Bilanzausweis) | 2.019 | 1.289 |

Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (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€ 1.938 (Vorjahr: T€ 2.496) 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€ 2.745 (Vorjahr: T€ 3.255) und keine passiven latenten Steuern (Vorjahr: T€ 0) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

Hinsichtlich des zukünftig anzupassenden Steuersatzes verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Tz. 1.

30 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

| in T€ | Stand 01.01.2012 | Umglie- derung | Inan- spruch- nahme | Auf- lösung | Auf- zinsung | Zu- führung | Stand 31.12.2012 |
|---|---------------------|-------------------|---------------------------|----------------|-----------------|----------------|---------------------|
| Grunderwerbsteuer | 4.280 | 0 | 32 | 17 | 0 | 0 | 4.231 |
| Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten | 1.774 | 0 | 31 | 10 | 102 | 40 | 1.875 |
| Finanzierungsaufwendungen | 200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 |
| Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten | 320 | 0 | 279 | 24 | 0 | 241 | 258 |
| Gewährleistungen | 448 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 448 |
| Ausstehende Rechnungen | 211 | 0 | 196 | 11 | 0 | 477 | 481 |
| Objektspezifische Rückstellungen | 919 | 0 | 674 | 75 | 0 | 151 | 321 |
| Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung | 115 | 0 | 93 | 21 | 0 | 102 | 103 |
| Übrige Rückstellungen | 2.225 | 500 | 129 | 562 | 0 | 289 | 2.323 |
| Summe | 10.492 | 500 | 1.434 | 720 | 102 | 1.300 | 10.240 |

| in T€ | Stand 01.01.2011 | Abgang Endkonso- lidierung | Inan- spruch- nahme | Auf- lösung | Auf- zinsung | Zu- führung | Stand 31.12.2011 |
|--|---------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|----------------|---------------------|
| Grunderwerb- steuer | 4.280 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.280 |
| Instandhaltungs- verpflichtungen gegenüber Dritten | 1.750 | 0 | 17 | 0 | 23 | 18 | 1.774 |
| Finanzierungsauf- wendungen | 1.090 | 890 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 |
| Prüfungs-, Bera- tungs- und Rechtskosten | 435 | 0 | 388 | 27 | 0 | 300 | 320 |
| Gewährleistun- gen | 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, Hauptver- sammlung | 166 | 0 | 105 | 61 | 0 | 115 | 115 |
| Übrige Rückstel- lungen | 1.629 | 375 | 118 | 14 | 0 | 1.103 | 2.225 |
| Summe | 11.194 | 1.265 | 1.069 | 370 | 23 | 1.979 | 10.492 |

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

31 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2012 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 |
|------------|-------------------------------|
| 31.12.2008 | 701 |
| 31.12.2009 | 701 |
| 31.12.2010 | 755 |
| 31.12.2011 | 718 |
| 31.12.2012 | 802 |

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

| in % | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Abzinsungssatz | 3,20 | 4,60 |
| Zukünftige Gehaltssteigerungen | 0 | 0 |
| Zukünftige Rentensteigerungen | 2,0 | 2,0 |
| Inflation | 2,0 | 2,0 |
| Pensionsalter (in Jahren) | 63 | 63 |

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

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2012 und 2011 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| Pensionsrückstellungen am 01.01. | 718 | 755 |
| Zuführung Rückstellungen | 100 | -21 |
| Aufzinsung Rückstellungen | 32 | 32 |
| Rentenzahlungen | -48 | -48 |
| Pensionsrückstellungen am 31.12. | 802 | 718 |

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

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

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---|------|------|
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste | 100 | -21 |
| Zinsaufwand | 32 | 32 |

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

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2012 T€ 48 (Vorjahr: T€ 48).

32 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERSCHULDEN

Unter den tatsächlichen Ertragsteuerschulden wurden im Vorjahr die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Gewerbesteuer für 2008 und Vorjahre ausgewiesen. Mit Abschluss der Betriebsprüfung wurden diese gezahlt bzw. aufgelöst.

33 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

| in T€ | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|--------------|--------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 643 | 818 |
| Übrige langfristige Schulden | | |
| Vorausbezahlte Mieten | 428 | 453 |
| Sonstige | 616 | 0 |
| Gesamt | 1.044 | 453 |
| Übrige kurzfristige Schulden | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt | 294 | 128 |
| Sicherheitseinbehalte | 286 | 0 |
| Vorausbezahlte Mieten | 246 | 203 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen | 231 | 231 |
| Überzahlungen | 200 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber ehemals verbundenen Unternehmen | 0 | 502 |
| Sonstige | 509 | 408 |
| | 1.766 | 1.472 |

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

34 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2012 auf T€ 28.721 (Vorjahr: T€ 28.440) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.950 (Vorjahr: T€ 22.681) und Mietnebenkosten mit T€ 5.771 (Vorjahr: T€ 5.759).

35 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

| in T€ | 2012 | 2011 |
|--|--------------|--------------|
| Erträge aus der Endkonsolidierung | 115 | 1.662 |
| Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH) | 926 | 643 |
| Erträge aus Versicherungsschädigungen | 165 | 504 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 720 | 370 |
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen | 216 | 162 |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 109 | 51 |
| Erträge aus gewonnenen Gerichtsprozessen | 290 | 0 |
| Übrige Erträge | 252 | 178 |
| Gesamt | 2.793 | 3.570 |

Den Erträgen aus der Endkonsolidierung von T€ 115 stehen Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen in entsprechender Höhe gegenüber.

36 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€ 4.525 (Vorjahr: T€ 6.417).

37 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|
| Heizkosten (Brennstoffe) | 1.558 | 1.624 |
| Technische und Hausmeister-Dienstleistungen | 1.320 | 1.330 |
| Grundsteuer | 1.076 | 1.099 |
| Stromkosten | 1.003 | 1.070 |
| Instandhaltung | 808 | 989 |
| Wasser/Abwasser/Kanal | 568 | 701 |
| Vermietungskosten (Maklerkosten) | 288 | 260 |
| Gebäudeversicherungen | 269 | 247 |
| Sonstige | 846 | 522 |
| Gesamt | 7.736 | 7.842 |

38 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|
| Personalaufwand | 2.458 | 2.050 |
| Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten | 689 | 770 |
| Büro und Kommunikation | 209 | 180 |
| Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung | 103 | 139 |
| Beiträge, Gebühren und Versicherungen | 79 | 100 |
| Reisekosten | 76 | 77 |
| Übrige Verwaltungskosten | 379 | 321 |
| Gesamt | 3.993 | 3.637 |

39 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€ | 2012 | 2011 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Löhne und Gehälter | 2.136 | 1.778 |
| Sozialabgaben | 322 | 272 |
| Gesamt | 2.458 | 2.050 |

40 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|
| Zuführung zu Rückstellungen für übrige Risiken | 289 | 1.103 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste | 425 | 519 |
| Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen | 114 | 122 |
| Nicht abziehbare Vorsteuern | 59 | 74 |
| Übrige Aufwendungen | 130 | 115 |
| Gesamt | 1.017 | 1.933 |

41 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€ 1.256 (Vorjahr: T€ 5.691). Wir verweisen auf die unter Tz. 45 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

42 FINANZERGEBNIS

| in T€ | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Laufende Beteiligungserträge | 238 | 217 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 82 | 87 |
| Finanzerträge | 320 | 304 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 16.086 | 15.894 |
| Finanzaufwendungen | 16.086 | 15.894 |
| Finanzergebnis | -15.766 | -15.590 |

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. 46.

43 ERTRAGSTEUERN

| in T€ | 2012 | 2011 |
|--|------------|----------|
| Laufender Ertragsteueraufwand | -7 | -9 |
| Periodenfremder Ertragsteueraufwand/-Ertrag (saldiert) | 1.024 | 143 |
| Tatsächliche Ertragsteuern | 1.017 | 134 |
| Latenter Steuerertrag/-Aufwand (saldiert) | -246 | -134 |
| Steuerertrag | 771 | 0 |

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€ | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern | 6.271 | 3.734 |
| Erwarteter Steuerertrag/-aufwand (Konzernsteuersatz) | -992 | -591 |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen | 674 | 549 |
| Periodenfremdes Steuerergebnis | 1.024 | 143 |
| Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge | 85 | -99 |
| Sonstige | -20 | -2 |
| Effektive Ertragsteuern | 771 | 0 |
| Effektiver Steuersatz | -12,29 % | 0 % |

44 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.

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|
| Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€) | 7.025 | 3.715 |
| Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück) | 20.582 | 20.582 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€) | 0,34 | 0,18 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (€) | 0,34 | 0,18 |

Zum Bilanzstichtag 2012 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 2012 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€ 28.721 (Vorjahr: T€ 28.440) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

45 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 hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen

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

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

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. 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 Cashflow-Periode) überführt, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Die Summe der abgezinnten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Es wird hierbei, aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit, davon ausgegangen, dass ein potenzieller Erwerber zur Reduzierung von Transaktionskosten den wesentlichen Teil der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaften (sogenannter Share deal) und nicht direkt die Immobilien erwerben würde, so dass die Entstehung von Grunderwerbsteuer vermieden werden könnte. Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaften fielen 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 € 20,5 Mio. (Vorjahr: € 22,6 Mio.) niedrigere bzw. um € 27,3 Mio. (Vorjahr: € 24,8 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).

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

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Finanzinstrumente, die als 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 Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

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

Objektivität von Schätzungen

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

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

genswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

- Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen und ähnlicher Verpflichtungen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

46 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.

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 23 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 48 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

Der Konzern hat bei einer Objektgesellschaft mit einem Finanzierungsvolumen von € 24,5 Mio. zum 31. März 2013 einen Financial Covenant (Vermietungsquote) zu erfüllen, dessen Verstoß zu einem außerordentlichen Kündigungsrecht führen könnte. Aus derzeitiger Sicht ist ein Verstoß möglich.

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2012 keine Kreditlinien zur Verfügung.

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

| Finanzschulden 2011 | 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 | 2012 T€ | 2011 T€ |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Swaps | 216.628 | 218.725 |
| Collars | 0 | 13.749 |
| | 216.628 | 232.474 |

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2012 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 3.355 (Vorjahr: T€ 6.232) bzw. T€ -480 (Vorjahr: T€ -5.547) verändert.

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

| Finanzergebnis in T€ | 2012 | 2011 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Zinsniveau +1 % | -43 | -29 |
| Zinsniveau - 1 % | 43 | 29 |

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.

| 2012 in T€ | Bewertungs- kategorie nach IAS 39 | Buchwert 31.12.2012 | Fortgeführte Anschaffungs- kosten | Fair Value erfolgs- neutral | Fair Value ergebnis- wirksam | Fair Value als Ver- gleichsin- formation |
|---|---|------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| AKTIVA | | | | | | |
| Langfristiges Finanzanlagevermögen | | | | | | |
| Ausleihungen und Darlehen | LaR | 772 | 772 | | | 772 |
| Beteiligungen | AfS | 2.627 | 515 | 2.112 | | 2.627 |
| Kurzfristiges Finanzanlagevermögen | | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 1.077 | 1.077 | | | 1.077 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | LaR | 5.726 | 5.726 | | | 5.726 |
| PASSIVA | | | | | | |
| Langfristige Schulden | | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 273.808 | 273.808 | | | 265.027* |
| Derivative Finanzinstrumente | n.a. | 17.702 | | 17.702 | | 17.702 |
| Übrige langfristige Schulden | FLAC | 1.044 | 1.044 | | | 1.044 |
| Kurzfristige Schulden | | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 5.089 | 5.089 | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 643 | 643 | | | 643 |
| Übrige kurzfristige Schulden | FLAC | 1.472 | 1.472 | | | 1.472 |

| 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 |

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.

| 2012 in T€ | Nettogewinn | Nettoverlust | Zinsertrag | Zinsaufwand |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Bewertungskategorie | | | | |
| Zinssicherungsgeschäft | 7 | 8.653 | - | - |
| AfS-Beteiligungen | 238 | - | - | - |
| Forderungen und Kredite | 216 | 425 | 75 | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 109 | - | - | 7.239 |
| 2011 in T€ | | | | |
| Bewertungskategorie | | | | |
| Zinssicherungsgeschäft | 22 | 7.201 | - | - |
| AfS-Beteiligungen | 317 | - | - | - |
| Forderungen und Kredite | 162 | 519 | 64 | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 51 | - | - | 8.659 |

Bewertungshierarchien von Finanzinstrumenten

| Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte | | | | |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2012 in T€ | | | | |
| Vermögenswert | 31.12.2012 | davon Ebene 1 | davon Ebene 2 | davon Ebene 3 |
| Derivate | 17.702 | 0 | 17.702 | 0 |
| AfS-Beteiligungen | 2.112 | 30 | 0 | 2.082 |
| 2011 in T€ | | | | |
| Vermögenswert | 31.12.2011 | davon Ebene 1 | davon Ebene 2 | davon Ebene 3 |
| Derivate | 20.753 | 0 | 20.753 | 0 |
| AfS-Beteiligungen | 2.311 | 0 | 0 | 2.311 |

**Entwicklung des
beizulegenden Zeitwerts von
Finanzinstrumenten, die durch
Kapitalisierung (Ebene 3) er-
warteter Cashflows ermittelt
werden**

| | 2012 | 2011 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| in T€ | AfS- Beteiligungen | AfS- Beteiligungen |
| 31.12.2011/31.12.2010 | 2.311 | 2.691 |
| Käufe | 0 | 0 |
| Verkäufe | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis aus Wertänderungen | 229 | 380 |
| - davon ergebnis- wirksam | 0 | 0 |
| - davon ergebnisneutral | 229 | 380 |
| Änderung der Bewertungshierarchie | 0 | 0 |
| 31.12.2012/31.12.2011 | 2.082 | 2.311 |
| realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen | 231 | 217 |

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 11,00 % (Vorjahr: 10,00 %).

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.

47 KAPITALSTEUERUNG

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

Zum Stichtag 31.12.2012 bestanden die Finanzierungen der Objektgesellschaften des Konzerns hauptsächlich mit der The Royal Bank of Scotland plc, London, der Hamburger Sparkasse AG, Hamburg und der Deutsche Pfandbriefbank AG, München. Das über die drei Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 258 Mio. beträgt 76 % 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.

48 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2012 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

| in T€ | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|------------|------------|
| Miet- und Leasingverpflichtungen | | |
| - innerhalb eines Jahres fällig | 16 | 8 |
| - Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren | 16 | 1 |
| - Fälligkeiten größer 5 Jahre | 0 | 0 |
| | 32 | 9 |
| Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen | | |
| - innerhalb eines Jahres fällig | 175 | 249 |
| - Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren | 33 | 143 |
| - Fälligkeiten größer 5 Jahre | 0 | 0 |
| | 208 | 392 |
| Gesamt | 240 | 401 |

Der Konzern hatte 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. Wir weisen auf unsere Ausführungen unter Tz. 50.

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. Bei einem Kreditvertrag hat die finanzierende Bank bei Verletzung einer Finanzkennzahl ein außerordentliches Kündigungsrecht. Das betroffene Kreditvolumen beträgt € 24,5 Mio. und die Finanzkennziffer wird zum 31. März 2013 ermittelt.

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. 23 erläutert. Auf eine darüber hinausgehende Bewertung von Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten wird daher verzichtet.

49 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden im Berichtsjahr Bankguthaben in Höhe von T€ 1.763 (Vorjahr: T€ 3.355) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Daneben bestehen auf Grundlage der Darlehensverträge mit The Royal Bank of Scotland plc, der Deutsche Pfandbriefbank AG und der Hamburger Sparkasse AG Verfügungsbeschränkungen bei den Mieteingangskonten der Tochtergesellschaften, die zum 31. Dezember 2012 mit T€ 592 (Vorjahr: T€ 446) valuierten und insbesondere der Sicherheitenhinterlegung dienen.

Somit umfasst der Finanzmittelfonds Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 2.124 (Vorjahr: T€ 3.353), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

50 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

| Transaktionen mit verbundenen Unternehmen in T€ | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|
| Erträge und Dienstleistungen | 926 | 643 |
| Zinsaufwand | 717 | 717 |
| Forderungen | 3.219 | 3.509 |
| Verbindlichkeiten | 17.661 | 17.615 |

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 2012 eine Höhe von T€ 4.284.

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 2012 mit T€ 468. 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 2012 valutieren die Junior Loans mit € 12,9 Mio. Im Berichtsjahr 2012 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 plc (vormals: Palladium Funding No. 1 Limited), London, ist eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 7,9 Mio. zwischen der RC und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden. Das Entstehen der Vorfälligkeitsentschädigung ist an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die RC hat diesen Anspruch auf die W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, übertragen. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August

2007 ist die Rechtsstellung der W2005 Pauli 2 B.V. als Gläubigerin des Vorfälligkeitsanspruchs auf die Summit Real Estate Lambda GmbH übertragen worden. Die aktuellen Vertragsparteien hatten am 30. März 2009 eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden ist und bis zum Ablauf des 31. Januar 2011 nur dann und nur in der Höhe entsteht, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen.

Mit Vereinbarung der Vertragsparteien vom 15. Januar 2013 wurde der Zeitpunkt des etwaigen erstmaligen Entstehens der Vorfälligkeitsentschädigung erneut um ein weiteres Jahr auf den 31. Januar 2014 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 2014 gelten die in der klarstellenden Vereinbarung vom 30. März 2009 unter den Buchstaben a) bis c) genannten Regelungen. Dort werden das Entstehen und die Geltendmachung des Anspruchs an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft:

- a) Ab dem 1. Februar 2011 (nunmehr verschoben auf den 1. Februar 2014) entstehen Zahlungsansprüche nur dann, wenn auch nach Entstehen 50 % des Grundkapitals der Deutsche Real Estate AG erhalten bleiben.
- b) Sofern nach a) keine Ansprüche zum 1. Februar 2011 (nunmehr verschoben auf den 1. Februar 2014) 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 2013) oder in einem späteren Geschäftsjahr positiv gewesen ist.

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

Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, 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 2012 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH hieraus Zahlungen in Höhe von T€ 24 an die Deutsche Real Estate AG geleistet. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 besteht damit eine offene, noch nicht fällige, Forderung in Höhe von T€ 3.210.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit der Summit Germany Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2012 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt T€ 848 (netto) in Rechnung gestellt.

Zwischen der Summit RE Two GmbH und der DRESTATE Services GmbH bestehen diverse Dienstleistungsverträge. Im Geschäftsjahr 2012 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 2012 betrug insgesamt T€ 3 (netto).

Im Geschäftsjahr 2012 wurden von der DRESTATE Services GmbH anteilige Gehaltskosten für einen Arbeitnehmer in Höhe von T€ 26 (netto) an die Summit RE two GmbH weiterberechnet.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2012 einzelnen Gesellschaften der Summit Gruppe Kosten für Projektmanagement und Vermietungsplanung über insgesamt T€ 32 (netto) in Rechnung gestellt.

| Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€ | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Beteiligungserträge | 238 | 217 |
| Verbindlichkeiten | 231 | 251 |

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen betreffen laufende Gewinnentnahmen sowie Überschüsse aus der Beendigung einer Beteiligung.

| Transaktionen mit Organmitgliedern in T€ | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Aufsichtsratsvergütung | 53 | 56 |
| Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand | 48 | 48 |
| Vorstandsvergütungen | 410 | 379 |
| Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen | 844 | 777 |

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

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

51 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSSPRÜFER

| in T€ | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 156 | 165 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 45 | 45 |
| Steuerberatungsleistungen | 92 | 120 |
| Sonstige Leistungen | 41 | 35 |

52 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 44 Mitarbeiter (Vorjahr: 43 Mitarbeiter) beschäftigt.

53 EREIGNISSE NACH DEM BILANZ-STICHTAG

Mit Datum vom 22. Februar 2013 hat die Deutsche Real Estate AG ihr größtes Immobilienportfolio in einer Gesamtgrößenordnung von € 216 Mio. erfolgreich refinanziert.

Darlehen mit einer Gesamtvaluta von € 56 Mio. wurden an eine mit der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, verbundenen Gesellschaft verkauft und im Rang hinter ein vorrangiges Bankdarlehen von € 160 Mio. nachgeordnet. Hierdurch wurde das Bankenrisiko in dem Kreditengagement erheblich reduziert. Die Bankenfinanzierung der nunmehr vorrangigen Tranche in Höhe von € 160 Mio. wie auch die Darlehen über € 56 Mio. haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017. Somit wurde die Finanzierung um rund drei Jahre und zwei Monate verlängert. Durch die bis Oktober 2014 beizubehaltende Zinssicherung ergibt sich bis zu diesem Zeitpunkt ein erhöhter Aufwand, der nach Auffassung des Vorstands in den Folgejahren durch dann geringere Aufwendungen überkompensiert wird.

Im Rahmen der Refinanzierung wurden darüber hinaus Zinssicherungsgeschäfte neu abgeschlossen. Die Ablösung der alten Finanzierung führt voraussichtlich zu einer ergebniswirksamen Auflösung der noch abgegrenzten Finanzierungskosten von rund € 0,6 Mio.

Mit Vereinbarung der Vertragsparteien vom 15. Januar 2013 wurde der Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens der Vorfälligkeitsentschädigung erneut um ein weiteres Jahr auf den 31. Januar 2014 verschoben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz. 50.

Mit Wirkung zum 21. Januar 2013 wurde Herr Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl gerichtlich zum weiteren Aufsichtsratsmitglied bestellt. Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, ihn zum weiteren Aufsichtsratsmitglied bis zur Feststellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 zu wählen.

54 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 17. Dezember 2012 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

55 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 2012

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital % | Gezeichnetes Kapital T€ | Eigen- kapital T€ | Ergebnis T€ |
|--|------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|
| 1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG | | | | | |
| Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH | Berlin | 100,00 | 25 | 32 | -10 |
| DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 3.800 | -5.612 | -161 |
| GET Grundstücksgesellschaft mbH | Berlin | 60,00 | 25 | -740 | -110 |
| DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 3.300 | 3.291 | -9 |
| DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.600 | -374 | -568 |
| DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.100 | -6.763 | -275 |
| DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 900 | -2.637 | -402 |
| DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 600 | 28 | -100 |
| DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 200 | -20 | -27 |
| DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.800 | -886 | -127 |
| GbR Heidelberg, Mannheimer Straße | Heidelberg | 87,50 | - | -1.873 | -116 |
| DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 4.000 | 4.000 | 299 |
| DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.900 | 1.391 | 109 |
| DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 600 | -83 | -65 |
| DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 900 | -3.912 | -145 |
| DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 720 | 498 | -120 |
| DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 150 | 2.476 | 124 |
| DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 6.300 | 1.754 | 506 |
| DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 600 | -982 | 58 |
| Achte TAXXUS Real Estate GmbH | Berlin | 100,00 | 50 | -622 | 867 |

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital % | Gezeichnetes Kapital T€ | Eigenkapital T€ | Ergebnis T€ |
|--|--------|---------------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 50 | 50 | 125 |
| DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 200 | -1.939 | -92 |
| DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 19.050 | -8.023 | -433 |
| DRESTATE Services GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | 1.982 | 236 |
| Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate | Berlin | 50,00 | 25 | 93 | -8 |
| DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.750 | 1.634 | 444 |
| DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 50 | -9.822 | -272 |
| Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH | Berlin | 50,00 | 25 | 244 | 42 |
| Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 25 | -1.629 | 260 |
| DRESTATE Wohnen GmbH | Berlin | 100,00 | 500 | 560 | 12 |
| Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | 2 | -8 |
| Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | 11 | -5 |
| 2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG | | | | | |
| K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾ | Berlin | 100,00 | 30 | 235 | 410 |
| DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾ | Berlin | 100,00 | 1.000 | 633 | -295 |
| DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾ | Berlin | 100,00 | 700 | -2.064 | 314 |
| K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ¹⁾³⁾ | Berlin | 100,00 | 50 | -71 | -8 |
| 3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG | | | | | |
| Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH ³⁾ | Berlin | 100,00 | 26 | -1.268 | -40 |
| 4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH | | | | | |
| DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ¹⁾²⁾ | Berlin | 62,40 | 2.500 | -1.785 | -186 |

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital % | Gezeichnetes Kapital T€ | Eigen- kapital T€ | Ergebnis T€ |
|---|----------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|
| 5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH | | | | | |
| Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 10 | -64 | -15 |
| 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 | 32 | -1 |
| GbR Krausenstraße 8, Berlin ⁴⁾ | Berlin | 50,00 | - | -41 | 3 |
| BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾ | Duisburg | 70,07 | 7.005 | 2.094 | 274 |

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 2011

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

56 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Vorstände der Deutsche Real Estate AG, Berlin, waren bzw. sind:

- **Boaz Rosen**, Dreieich, seit dem 15. Juni 2012 (Immobilienvorstand und seit dem 25. September 2012 alleiniges Vorstandsmitglied)
- **Matthias Kobek**, Berlin, bis zum 15. Juni 2012 (kaufmännischer Vorstand)
- **Rami Zoltak**, Berlin, bis zum 24. September 2012 (Vorsitzender des Vorstandes, bis zum 24. September 2012 kaufmännischer Vorstand)

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind:

- **Dr. Markus Beermann**, Essen, Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender bis zum 16. Dezember 2012, Vorsitzender seit dem 17. Dezember 2012)
- **Gerd Münchow**, Kronshagen, Jurist (Vorsitzender bis zum 10. Oktober 2012)
- **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
- **Dr. Heiko Lehmkuhl**, Potsdam, Jurist, seit dem 21. Januar 2013 (gerichtliche Bestellung)

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

John Sinclair Lamb

International Real Estate Limited, Surrey, Großbritannien

Dr. Heiko Lehmkuhl

Glucometrix AG, Potsdam, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Berlin, 1. März 2013

Boaz Rosen
Vorstand

ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS (BILANZEID)

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

wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 1. März 2013

Boaz Rosen
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 (Anlage 5) erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 1. März 2013

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Dr. Heiko Lehmkuhl

Stellvertretender Vorsitzender
Potsdam

Abraham Limor

Raanana (Israel)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

St-Sulpice (Schweiz)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

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

Börsenplätze

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

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

Bildnachweis

Fotostudio M15, Jan Lange:

Seite 16, 23, 29

Jan Röhl Fotografie:

Titelseite, Seite 14, 15

sachwert media, Wolfgang Schwarz:

Seite 22

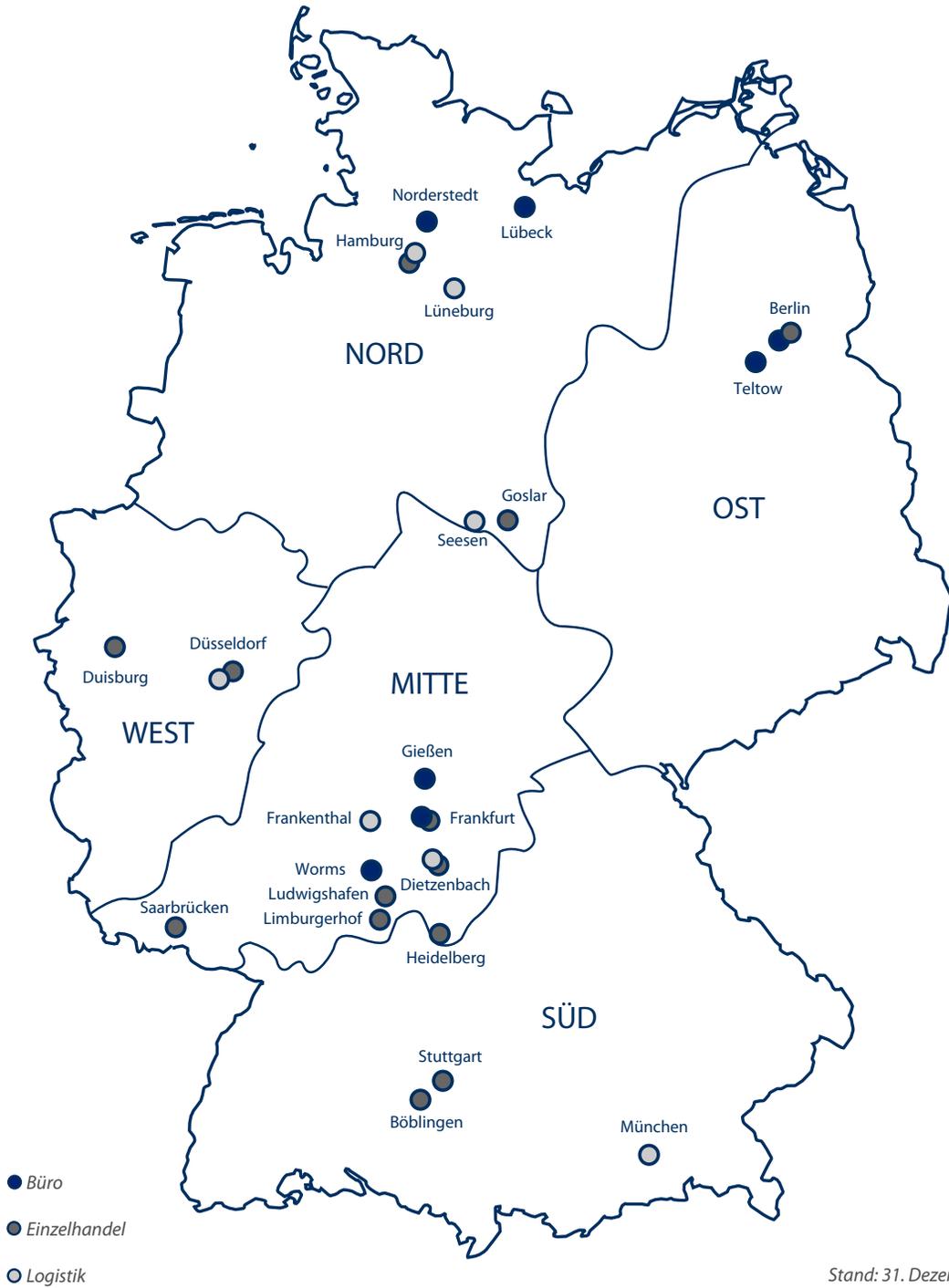
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2012

| Ort | Straße | | Nutzungsart | Anteil | Grundstücks- fläche (100 %) m ² | Vermietbare Fläche (100 %) m ² | Vermietungs- stand 31.12.2012 % | Mieterträge p.a. (100 %) T€ |
|---|--------------|------------------------------------|--------------|--------|---|--|--|--------------------------------------|
| | | | | % | | | | |
| Immobilien in verbundenen Unternehmen | | | | | | | | |
| Mitte | Dietzenbach | Waldstr. 29 | Logistik | 100,00 | 47.130 | 51.305 | 100,0 | |
| | Dietzenbach | Waldstr. 66 - 76 a | Büro | 100,00 | 28.998 | 16.537 | 81,1 | |
| | Frankenthal | Beindersheimerstr. 79 | Logistik | 100,00 | 18.398 | 8.163 | 100,0 | |
| | Frankfurt | Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen) | Büro | 100,00 | 1.813 | 8.675 | 60,3 | |
| | Frankfurt | Westerbachstr. 47 | Büro | 100,00 | 13.055 | 17.944 | 64,0 | |
| | Frankfurt | Zeil 41 | Einzelhandel | 100,00 | 866 | 3.231 | 78,7 | |
| | Gießen | Robert-Bosch-Str. 3-5 | Einzelhandel | 100,00 | 7.621 | 1.886 | 53,4 | |
| | Heidelberg | Mannheimer Str. 1 | Büro | 88,00 | 1.331 | 2.507 | 80,3 | |
| | 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 | 99,2 | |
| | 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 | 92,8 | |
| | Hamburg | Osterfeldstr. 12-14 | Büro | 100,00 | 9.444 | 10.658 | 67,4 | |
| | Hamburg | Pinkertweg 20 | Logistik | 100,00 | 44.614 | 23.835 | 94,2 | |
| | Lübeck | Bei der Lohmühle 21a | Einzelhandel | 100,00 | 7.678 | 6.465 | 100,0 | |
| | Lüneburg | Lilienthalstr. 1 | Logistik | 100,00 | 103.686 | 23.098 | 99,3 | |
| | 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 | 97,9 | |
| | Berlin | Hauptstr. 13 | Büro | 100,00 | 27.088 | 21.235 | 70,4 | |
| | Berlin | Oudenarder Str. 16 | Büro | 100,00 | 28.151 | 61.322 | 75,8 | |
| | Berlin | Rödernallee 89/90 | Einzelhandel | 100,00 | 2.362 | 2.159 | 90,8 | |
| | Berlin | Wilhelmsruher Damm 229 | Einzelhandel | 100,00 | 26.448 | 11.377 | 100,0 | |
| | Teltow | Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1 | Einzelhandel | 100,00 | 8.000 | 5.980 | 69,8 | |
| 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 | 61,6 | |
| West | Düsseldorf | Bonner Str. 155 | Büro | 100,00 | 9.457 | 6.707 | 0,0 | |
| | Düsseldorf | Wahlerstr. 37-38 | Logistik | 100,00 | 40.162 | 23.215 | 96,3 | |
| Summe 33 Immobilien in verbundenen Unternehmen | | | | | 546.343 | 386.967 | 85,6 | 23.104 |
| Immobilien in Finanzbeteiligungen | | | | | | anteilig | anteilig | |
| Ost | Berlin | Krausenstr. 8 | Büro | 50,00 | 281 | 1.066 | 100,0 | |
| West | Duisburg | Averdunk-Centrum | Büro | 70,10 | 7.481 | 3.729 | 100,0 | |
| Summe 2 Immobilien in Finanzbeteiligungen | | | | | 7.762 | 4.795 | 100,0 | 705 |
| GESAMT 35 Immobilien | | | | | 554.105 | 391.762 | 85,7 | 23.809 |

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND





DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de