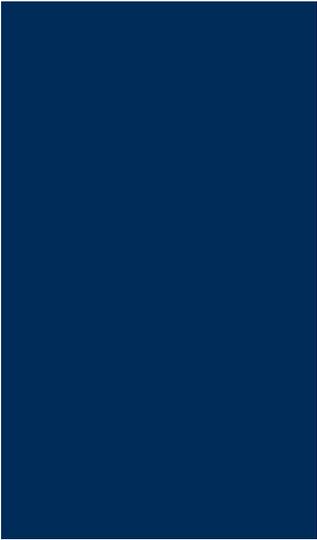


GESCHÄFTSBERICHT 2014



# KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2014 insgesamt 32 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

## KENNZAHLEN

		2014	2013	2012 <sup>3)</sup>
Erträge aus Investment Properties	T €	28.504	28.642	28.721
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	18.535	18.095	18.194
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	30.680	23.565	22.375
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	213	2.275	3.102
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	10.948	4.842	6.371
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	8.536	4.227	6.377
Bilanzsumme <sup>1)</sup>	T €	344.774	335.560	341.267
Investment Properties <sup>1)</sup>	T €	336.045	323.126	326.805
Eigenkapital <sup>1)</sup>	T €	56.144	40.368	27.405
Eigenkapitalquote <sup>1)</sup>	%	16,28	12,00	8,00
Finanzschulden <sup>1)</sup>	T €	269.715	267.542	278.897
Finanzschuldenquote <sup>1)</sup>	%	78,23	79,73	81,72
Eigene Bestandsobjekte <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup> (Anzahl)	383.349 (32)	383.737 <sup>2)</sup> (32)	386.967 (33)
Beteiligungen (quotaal gerechnet) <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup> (Anzahl)	3.729 (1)	4.795 (2)	4.795 (2)
<b>Verwaltete Objekte gesamt<sup>1)</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>104</b>

m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

<sup>1)</sup> Alle Werte jeweils per 31.12.

<sup>2)</sup> Veränderung der Fläche resultiert aus dem Verkauf des Objekts Frankfurt am Main, Zeil

<sup>3)</sup> Zahlen 2012 angepasst aufgrund der Änderungen IAS 12 und IAS 19

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

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

<b>WEITERE ANGABEN</b>	82	AUF EINEN BLICK
	84	OBJEKTÜBERSICHT
	85	STANDORTÜBERSICHT

# VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

**Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,**

das Wirtschaftswachstum hat Ende 2014 wieder an Fahrt gewonnen und beläuft sich auf 1,6 % nach 0,4 % im Jahr 2013. Die allgemeine wirtschaftliche Situation ist in der EURO-Zone weiterhin als fragil zu bezeichnen, so dass das Zinsniveau auf absehbare Zeit niedrig bleiben wird. Die wirtschaftliche Belebung im Jahr 2014 verbunden mit der lockeren Geldpolitik der Notenbanken hatte auch positive Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Sowohl auf den Investmentmärkten als auch auf den Vermietungsmärkten konnten die Umsätze gegenüber dem Vorjahr zulegen.

Für den Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft war das Geschäftsjahr 2014 wiederum erfolgreich. Nach dem Abschluss der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios durch ein deutsches Bankenkonsortium Ende 2014 haben alle Bankdarlehen eine mittel- bzw. langfristige Laufzeit. Dadurch konnte die Planungssicherheit des Konzerns signifikant erhöht und das derzeit attraktive Zinsniveau längerfristig gesichert werden.

Durch die erfolgreichen Vermarktungsaktivitäten unserer Vermietungsabteilung konnte die Leerstandsquote stichtagsbezogen von 14,2 % Ende 2013 auf 13,7 % Ende 2014 und die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit von 3,5 Jahren Ende 2013 auf 4,0 Jahre Ende 2014 verbessert werden. Der Ansatz, die Objekte durch eigene Spezialisten zu betreuen, spart der Deutsche Real Estate AG nicht nur Kosten externer Dienstleistungsunternehmen ein, sondern erhöht gleichzeitig auch die Qualität bei der Vermarktung und der Bewirtschaftung. Dies führt zu nachhaltigen Steigerungen der Werthaltigkeit der einzelnen Objekte und damit auch unseres gesamten Immobilienportfolios.

Die Mieterlöse sind mit € 28,5 Mio. nahezu auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums geblieben. Verminderte Bewirtschaftungskosten und Kostenoptimierungen in weiteren Kostenarten führten zu einem Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) von € 18,5 Mio. und damit leicht über dem Niveau des Vorjahres von € 18,1 Mio. Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem Ertrag von € 10,7 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.). Die Finanzaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 1,0 Mio. auf € 19,8 Mio. erhöht. Der Anstieg resultiert aus Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Darlehens. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2014 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 10,9 Mio. nach € 4,8 Mio. im Vorjahr und ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 8,5 Mio. (Vorjahr: € 4,2 Mio.). Die bereits in der Konzern-Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2014 angegebene Unternehmensprognose ist durch das erzielte Ergebnis erreicht worden.

Der operative Cashflow ist mit € 17,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert geblieben. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein nur noch leicht negativer Gesamt-Cashflow von € - 0,2 Mio. im Geschäftsjahr 2014 (Vorjahr: € -1,4 Mio.).

Für das Jahr 2015 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wirtschaftswachstum von 1,5 % aus. Gleichzeitig hat die Europäische Zentralbank beschlossen, ab März 2015 monatlich für € 60 Mrd. Staatsanleihen zu kaufen und dadurch die Liquidität in den Märkten weiter zu erhöhen.

Aufgrund dieser expansiven Geldpolitik und der fehlenden Anlagemöglichkeiten ist davon auszugehen, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2015 positiv entwickeln werden. Das erwartete Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene Beschäftigungszunahme wird zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer weiteren leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern führen.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarte ich ein bereinigtes EBITDA leicht über dem Ergebnis des Jahres 2014. Bei der Entwicklung der Marktwerte der Immobilien sind aus heutiger Sicht größere Veränderungen nicht zu erwarten.

Ich bedanke mich ausdrücklich 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 2015

Boaz Rosen  
Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

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

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

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

## **Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

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

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

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

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

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

## **Tätigkeitsschwerpunkte**

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

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

Weiterhin wurden Beschlüsse zur Änderung der Satzung und Vorstandsangelegenheiten gefasst.

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

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

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

#### **Deutscher Corporate Governance Kodex**

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

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

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

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

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.drestate.de](http://www.drestate.de) dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2014 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

## Jahresabschlussprüfung

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

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

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

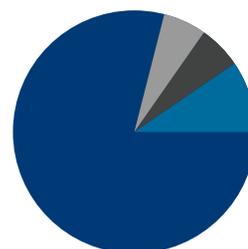
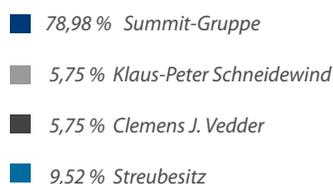
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz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

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

Berlin, 16. März 2015

Der Aufsichtsrat  
Dr. Markus Beermann  
Vorsitzender

## ZUR AKTIE



## KURSENTWICKLUNG

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt im Geschäftsjahr 2014 war von weiteren moderaten Kursanstiegen geprägt. Aufgrund der nach wie vor schwelenden Finanz- und Staatsschuldenkrise und des schwachen Wirtschaftswachstums in der EURO-Zone konnte jedoch die Kursentwicklung des Vorjahres nicht wiederholt werden. Der Leitindex DAX 30 stieg von 9.552 Punkten zu Ende 2013 auf 9.805 Punkten zu Ende 2014. Eine identische Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate AG erfasst. Er stieg von 853 Punkten Ende 2013 um ebenfalls rund 3 % auf 880 Punkte Ende 2014. Dabei hat sich der deutsche Aktienmarkt allerdings, wie bereits im Vorjahr, besser geschlagen als der europäische Markt, der gemessen am EURO STOXX 50 lediglich um 1 % stieg.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2014 rund 43 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG ist seit Anfang 2014 stärker als der Trend um rund 71 % gestiegen. Am 13.01.2014 erreichte die Aktie mit € 0,34 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den niedrigsten Kurs des Jahres und am 22.07.2014 mit € 1,20 den Höchstkurs. In das Börsenjahr 2014 war die Aktie am 2. Januar mit € 0,41 gestartet. Der Schlusskurs 2014 wurde am 30. Dezember mit € 0,70 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate AG erhöhte sich auf insgesamt 88.674 Stück (Vorjahr: 52.680 Stück). Die Marktkapitalisierung ist im Vergleich zum Vorjahresende deutlich gestiegen. Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 30.12.2014 mit rund € 14,4 Mio. (30.12.2013: € 8,4 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 2014, wie in Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht und die Konzern-Zwischenmitteilungen sowie Ad-hoc- und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite [www.drestate.de](http://www.drestate.de) zur Verfügung gestellt.

		2014	2013	2012	2011	2010
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	88.674	52.680	200.921	78.845	50.307
Jahreshöchstkurs	€	1,20	0,73	0,51	1,50	1,60
Jahrestiefstkurs	€	0,34	0,24	0,19	0,45	1,00
Jahresendkurs	€	0,70	0,41	0,40	0,49	1,25
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	14.407.540	8.438.702	8.232.880	10.291.100	25.727.750
Net Asset Value je Aktie **	€	2,25	1,97	1,17	0,88	0,65
Ergebnis je Aktie	€	0,41	0,2	0,34	0,18	-0,05

\* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

\*\* Berechnungsbasis Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG

# ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

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

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

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

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

Berlin, 8. Dezember 2014

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen  
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



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

	23	Risikofrüherkennungssystem
	23	Merkmale des Risikomanagementsystems
	24	ALLGEMEINE RISIKEN
	24	Immobilienrisiken
	24	Finanzierungsrisiken
	25	Infrastrukturrisiken
	25	EINZELRISIKEN
	25	Auslaufende Mietverträge
	25	Vorfälligkeitsentschädigungen
	25	Dekontaminierung eines Grundstücks
	25	CHANCENBERICHT
<b>PROGNOSEBERICHT</b>	26	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	26	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	26	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	26	Prognose für das Geschäftsjahr 2015
<b>WEITERE GESETZLICHE ANGABEN</b>	27	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	27	Internes Kontrollsystem
	28	VERGÜTUNGSBERICHT
	28	Vergütung des Vorstands
	29	Vergütung des Aufsichtsrates
	29	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	30	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289a HGB)

# KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### UNTERNEHMEN

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 383.349 m<sup>2</sup>. Weiterhin werden zurzeit noch 71 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

### ZIELE UND STRATEGIEN

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

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

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

- Asset- und Property-Management
- Marketing
- Finanzierung

#### **Asset- und Property-Management-Strategie**

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

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



Frankfurt a. M., Westerbachstraße

#### **Marketingstrategie**

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

## Finanzierungsstrategie

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

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

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

## KONZERNSTRUKTUR

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

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

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

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile.



Stuttgart, Rosensteinstraße

Am Jahresende 2014 befanden sich 42 (Vorjahr: 41) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Gesellschaft neu erworben.

## ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER

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

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

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

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 31. Dezember 2014 befinden sich 32 (Vorjahr: 32) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 383.349 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 383.737 m<sup>2</sup>) im Bestand.

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

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

Problematisch ist nach wie vor die Vermietungssituation im Düsseldorfer Objekt Bonner Straße, das weiterhin leer steht. Im Objekt Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, wurden Flächen von 2.466 m<sup>2</sup> an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe vermietet.

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

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

## STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Be-

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

### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

#### Konjunkturelle Rahmenbedingungen

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

#### Deutscher Immobilienmarkt

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

#### Investmentmarkt

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

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

#### Vermietungsmarkt

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

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

Bei den Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr um rund 18 % auf 582.000 m<sup>2</sup>. Die Nachfrage konzentrierte sich laut JLL auf Großflächen ab 1.000 m<sup>2</sup>.

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

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

Der Immobilienbestand ist im Geschäftsjahr 2014 unverändert geblieben.

Das Konzern-Periodenergebnis des Geschäftsjahres 2014 beläuft sich auf € 8,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 4,2 Mio.). Belastend wirkten sich Einmalaufwendungen aus der

Ablösung der bisherigen Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von € 4,4 Mio. im Finanzergebnis aus.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist gegenüber dem Jahr 2013 mit € 17,1 Mio. unverändert geblieben. Der Gesamt-Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert und ist mit € -0,2 Mio.



Frankfurt a. M., Rahmhof

(Vorjahr: € -1,4 Mio.) nahezu ausgeglichen. Die Liquidität des Konzerns ist in den nächsten Jahren durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in 2013 und 2014 erfolgten Refinanzierungen grundsätzlich gesichert.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

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

## Ertragslage

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

in T€	2014	2013
Erträge aus Investment Properties	28.504	28.642
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	10.735	2.567
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	30.680	23.565
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	18.535	18.095
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	213	2.275
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	10.948	4.842
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	8.536	4.227

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2014	2013
Erträge aus Investment Properties	28.504	28.642
Sonstige betriebliche Erträge	1.383	1.448
Bewirtschaftungskosten	-8.024	-8.376
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.318	-3.742
Sonstige Aufwendungen	-206	-182
Beteiligungserträge	196	305
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	18.535	18.095

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2014 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (€ 1,3 Mio.) sowie Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagen (€ 0,6 Mio.), und Aufwendungen aus der Zuführung auf Einzelwertberichtigungen (€ 0,6 Mio.) betreffen.

### **Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge**

Die Erträge aus Investment Properties haben sich trotz einer Ende 2014 gegenüber 2013 verbesserten Vermietungsquote vor allem aufgrund der Veräußerung des Objekts Frankfurt, Zeil, Mitte 2013 leicht von € 28,6 Mio. im Jahr 2013 auf € 28,5 Mio. im Jahr 2014 vermindert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 22,4 Mio. (Vorjahr: € 22,8 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 6,1 Mio. (Vorjahr: € 5,9 Mio.) zusammen. Einzahlungen aus der Vermietung von Flächen in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, an ein Tochterunternehmen der Summit-Gruppe in Höhe von € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) wurden nicht erfolgswirksam unter den Erträgen ausgewiesen, sondern unter Berücksichtigung von Steuern direkt in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich von € 3,9 Mio. im Jahr 2013 auf € 2,9 Mio. Die Veränderung resultiert insbesondere aus um € 1,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunkenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Vorjahr konnten aufgrund gewonnener Rechtsstreitigkeiten Rückstellungen von € 2,3 Mio. aufgelöst werden.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2014 wurden die Immobilienmarktwerte, wie in den Vorjahren, grundsätzlich auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, internationale übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Bei der Ermittlung des Barwertes wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 10,00 % (Vorjahr: 10,0 %) zugrunde gelegt. Für weitergehende Erläuterungen des Bewertungsverfahrens wird auf die Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 18 Immobilien (Vorjahr: 10 Immobilien) um insgesamt € 12,3 Mio. (Vorjahr: € 12,8 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge setzen sich im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) und Erträgen aus dem Verkauf von Beteiligungen in Höhe von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) zusammen.

### **Aufwendungen und Periodenergebnis**

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 8,4 Mio. im Jahr 2013 auf € 8,0 Mio. im Berichtsjahr reduziert. Ursächlich hierfür waren insbesondere rückläufige Aufwendungen für Instandhaltung sowie für Heizkosten in Höhe von jeweils € 0,2 Mio.

Die allgemeinen Verwaltungskosten verminderten sich auf € 3,3 Mio. gegenüber € 3,7 Mio. im Jahr 2013. Ursächlich für den Rückgang waren im Wesentlichen Verminderungen der Personalkosten um € 0,1 Mio. sowie der Rechts- und Beratungskosten um € 0,2 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen Aufwendungen verminderten sich geringfügig von € 1,0 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 0,9 Mio. im Jahr 2014 und beinhalten insbesondere Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen und Forderungsverluste in Höhe von € 0,7 Mio.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties reduzierten sich deutlich auf € 1,6 Mio. nach € 10,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen Wertkorrekturen bei 13 Immobilien (Vorjahr: 22 Immobilien) vorgenommen. Bei einer Immobilie ist der Wert unverändert geblieben. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von 18 Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 12,3 Mio. ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 10,7 Mio. gegenüber € 2,6 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich mit € 19,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr um € 1,0 Mio. erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen aus der Ablösung der bisherigen Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von € 4,4 Mio. im Zusammenhang mit der Refinanzierung zurückzuführen. Die planmäßigen Zinsaufwendungen konnten insbesondere vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Refinanzierung deutlich vermindert werden.

Vor Steuern wurde ein Ergebnis (EBT) von € 10,9 Mio. (Vorjahr: € 4,8 Mio.) erzielt. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 8,5 Mio. nach € 4,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

### Vermögenslage

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	344.774	335.560
Investment Properties	336.045	323.126
Finanzanlagevermögen	2.456	2.962
Eigenkapital	56.144	40.368
Eigenkapitalquote	16,3%	12,0%
Finanzschulden	269.715	267.542
Finanzschuldenquote	78,2%	79,7%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	80,3%	82,8%

Der Anstieg der Bilanzsumme von € 335,6 Mio. Ende 2013 auf € 344,8 Mio. zum 31. Dezember 2014 ist insbesondere auf die werterhöhenden Fair Value-Anpassungen der Investment Properties zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich das langfristige Vermögen von € 327,8 Mio. am Vorjahresende auf € 339,9 Mio. zum 31. Dezember 2014. Der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme erhöhte sich leicht von 97,7 % Ende 2013 auf 98,6 % Ende 2014.

Das kurzfristige Vermögen hat sich weiter von € 7,8 Mio. zum Jahresende 2013 auf € 4,9 Mio. zum 31. Dezember 2014 vermindert. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert dabei insbesondere aus der Ausbuchung von Forderungen in Höhe von € 3,2 Mio. Die Zahlungsmittel sind mit € 2,9 Mio. gegenüber Ende 2013 nahezu unverändert geblieben. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um € 0,3 Mio. auf € 1,2 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme reduzierte sich von 2,3 % Ende 2013 auf 1,4 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2014 zu 26,5 % (Vorjahr: 27,5 %).

Auf der Passivseite haben sich die sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals von € -8,4 Mio. Ende 2013 auf € -1,8 Mio. reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die ergebniswirksame Ablösung von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen der Refinanzierung durch ein Bankenkonsortium in Höhe von € 4,4 Mio. sowie durch den zeitlichen Auslauf von derivativen Finanzinstrumenten zurückzuführen. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren zum 31. Dezember 2014 negative Fair Values in Höhe von € -1,3 Mio. (Ende 2013: € -8,9 Mio.) zu bilanzieren. Der Bewertungseffekt spiegelt sich unter Berücksichtigung von Steuern in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt € -1,1 Mio. (Vorjahr: € -7,7 Mio.) wider.

Dieser Effekt und das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 8,5 Mio. führten im Wesentlichen zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 40,4 Mio. Ende 2013 auf € 56,1 Mio. Ende 2014. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend von 12,0 % Ende 2013 auf nunmehr 16,3 % Ende 2014.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 von € 267,1 Mio. auf € 270,2 Mio. Die langfristigen Finanzschulden sind mit € 260,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Die unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesenen negativen Fair Values für die Derivate erhöhten sich von € 0,1 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf € 1,0 Mio. Ende 2014.

Aufgrund von laufzeitbedingten Umgliederungen, der erfolgten Refinanzierung sowie gestiegener Zinsverbindlichkeiten erhöhten sich die kurzfristigen Finanzschulden leicht von € 7,2 Mio. Ende 2013 auf € 9,8 Mio. Insgesamt liegt eine Zunahme der Finanzschulden von € 267,5 Mio. auf € 269,7 Mio. zum 31. Dezember 2014 vor.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von € 10,1 Mio. Ende 2013 auf € 6,0 Mio. zum 31. Dezember 2014 verringert. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten insgesamt Auflösungen in Höhe € 4,4 Mio. In Höhe von € 3,1 Mio. wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in der Gesamtergebnisrechnung mit Aufwendungen aus der Ausbuchung von korrespondierenden Erstattungsansprüchen saldiert. Die unter dem kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesenen negativen Fair Values für die Derivate verminderten sich um € 8,4 Mio. auf € 0,3 Mio. zum 31. Dezember 2014. Das kurzfristige Fremdkapital reduzier-

te sich insgesamt von € 28,1 Mio. Ende 2013 auf € 18,5 Mio. zum Bilanzstichtag 2014.

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

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Finanzschulden	269.715	267.542
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-2.866	-2.755
Bereinigte Netto-Finanzschulden	266.849	264.787
<b>Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien</b>	<b>336.225</b>	<b>323.126</b>
<b>Loan-to-Value-Ratio für die Finanzschulden*</b>	<b>79,4 %</b>	<b>82,0 %</b>

\*Vorjahreswert angepasst

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 76,3 Mio. (Ende 2013: € 72,8 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Nur auf die Bankverbindlichkeiten bezogen ergibt sich das folgende Loan-to-Value-Verhältnis:

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Bankverbindlichkeiten	192.569	194.781
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-2.866	-2.755
Bereinigte Netto-Bankverbindlichkeiten	189.703	192.026
<b>Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien</b>	<b>336.225</b>	<b>323.126</b>
<b>Loan-to-Value-Ratio für die Bankverbindlichkeiten*</b>	<b>56,4 %</b>	<b>59,4 %</b>

\*Vorjahreswert angepasst

## Finanzlage

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

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

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2014 durch die Refinanzierung des größten Immobilienportfolios im Konzern in einer Gesamtgrößenordnung von € 154,4 Mio. durch ein deutsches Bankenconsortium geprägt. Das neue Bankdarlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2021. Durch die Refinanzierung konnte das attraktive Zinsniveau langfristig für den Konzern gesichert werden.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen Finanzschulden von € 269,7 Mio. (Vorjahr: € 267,5 Mio.), von denen € 192,6 Mio. (Vorjahr: € 194,8 Mio.) gegenüber Kreditinstituten sowie € 76,3 Mio. (Vorjahr: € 72,8 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen.

Die Finanzschulden sind insbesondere durch Grundschulden und durch die Verpfändung von Bankkonten und Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2014 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 246,2 Mio. (Vorjahr: € 246,5 Mio.) wurden zur Zinssicherung Swaps in Höhe von € 157,2 Mio. (Vorjahr: € 229,8 Mio.) und Caps in Höhe von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) abgeschlossen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2014	(angepasst) 2013
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.082	17.137
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-981	9.842
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16.301	-28.402
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-200</b>	<b>-1.423</b>
Sonstige Änderungen des Zahlungsmittelfonds	311	1.462
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	2.755	2.716
<b>Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode</b>	<b>2.866</b>	<b>2.755</b>

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

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

## NACHTRAGSBERICHT

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

## GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich - auch vor dem Hintergrund der erfolgreichen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2014 - positiv dar. Durch die erreichten Laufzeitverlängerungen konnte die Planungssicherheit verbessert werden und die Voraussetzungen für die weitere positive Entwicklung des Konzerns in den nächsten Jahren geschaffen werden. Weiterhin werden sich die Zinsaufwendungen aufgrund der Refinanzierung in den nächsten Jahren deutlich vermindern.



Stuttgart, Rosensteinstraße

Von der positiven Entwicklung auf den Investment- und Vermietungsmärkten konnte der Konzern im Geschäftsjahr ebenfalls profitieren: das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties beläuft sich auf € 10,7 Mio. nach € 2,6 Mio. im Jahr 2013. In diesem Zusammenhang konnte das Loan-to-Value-Verhältnis für die gesamten Finanzschulden von 82,0 % auf 79,4 % und für die Bankverbindlichkeiten von 59,4 % auf 56,4 % verbessert werden.

Die Leerstandsquote hat sich stichtagsbezogen von 14,2 % Ende 2013 auf 13,7 % Ende 2014 reduziert. Die Erträge aus Investment Properties haben sich, bedingt durch den Verkauf des bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main zur Jahresmitte 2013, trotzdem leicht um € 0,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum vermindert. Das bereinigte EBITDA liegt mit € 18,5 Mio. um € 0,4 Mio. über dem Vorjahr.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜH- ERKENNUNGSSYSTEM

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

#### Risikomanagement

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

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

#### Risikostrategie

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

#### Risikofrüherkennungssystem

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

Marktgegebenheiten angepasst.

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

#### Merkmale des Risikomanagementsystems

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

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

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

den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen.



Hamburg, Osterfeldstraße

## ALLGEMEINE RISIKEN

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Gruppen von Risiken ausgesetzt:

### Immobilienrisiken

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

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

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

### Finanzierungsrisiken

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

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

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

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

## Infrastrukturrisiken

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

## EINZELRISIKEN

Darüber hinaus bestehen aktuell noch die folgenden Einzelrisiken:

### Auslaufende Mietverträge

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

### Vorfälligkeitsentschädigungen

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

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung eine entsprechende Auswirkung auf das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 wird dieses Risiko (wie im Vorjahr) im Anhang unter den Haftungsverhältnissen angegeben. Wird die bestehende Vereinbarung über den 31. Januar 2016 hinaus nicht verlängert, würde sich bei der Berücksichtigung der Ansprüche eine Ergebnis- und Eigenkapitalbelastung von ca. € 7,6 Mio. für den Konzern nach dem derzeitigen Stand ergeben.

### Dekontaminierung eines Grundstücks

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

## CHANCENBERICHT

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

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

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

## PROGNOSEBERICHT

### ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

### ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

#### **Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres**

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

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

### Prognose für das Geschäftsjahr 2015

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

Das weitere Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene Beschäftigungszunahme wird zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer weiteren leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2014 von 13,7 % führen. Mit den entsprechenden Erfolgen sollte damit auch weiterhin eine positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie ein Anstieg der Erträge aus Investment Properties einhergehen und sich der operative Cashflow des Konzerns verbessern. Allerdings können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren. Der Konzern geht dementsprechend davon aus, dass sich die Erträge aus Investment Properties gegenüber 2014 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 5 % erhöhen werden.

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

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

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

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

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

## **WEITERE GESETZLICHE ANGABEN**

### **KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

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

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

Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen mittels einer

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

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

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

### **Internes Kontrollsystem**

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

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

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

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

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

## VERGÜTUNGSBERICHT

### Vergütung des Vorstands

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

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

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

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

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

### Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

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

### ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen.

Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.



Frankfurt a. M., Westerbachstraße

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

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

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

„Vertretung und Geschäftsführung

- (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
- (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglie-

- der 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 mehreren finanzierenden Banken ein Sonderkündigungsrecht ein.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289a HGB)

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

Berlin, 10. März 2015

Boaz Rosen

Vorstand



# KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2014

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	13	12
Investment Properties	(20)	336.045	323.126
Übriges Sachanlagevermögen	(21)	105	117
Finanzanlagevermögen	(22)	2.456	2.962
Derivative Finanzinstrumente	(29)	216	46
Latente Steuern	(30)	567	691
Übrige langfristige Vermögenswerte	(23)	471	848
		<b>339.873</b>	<b>327.802</b>
<b>KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(23)	1.212	897
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(24)	31	36
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(23)	612	4.070
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(25)	2.866	2.755
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(26)	180	0
		<b>4.901</b>	<b>7.758</b>
		<b>344.774</b>	<b>335.560</b>
<b>Passiva in T€</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			
	(27)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	6.344
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-1.775	-8.388
Gewinnrücklagen		30.192	21.743
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		56.044	40.281
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		100	87
		<b>56.144</b>	<b>40.368</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Finanzschulden	(28)	259.965	260.385
Derivative Finanzinstrumente	(29)	970	125
Latente Steuern	(30)	7.983	4.781
Pensionsrückstellungen	(32)	870	807
Übrige langfristige Schulden	(33)	377	965
		<b>270.165</b>	<b>267.063</b>
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Finanzschulden	(28)	9.750	7.157
Derivative Finanzinstrumente	(29)	296	8.731
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		7	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	792	748
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(31)	6.011	10.079
Übrige kurzfristige Schulden	(33)	1.609	1.414
		<b>18.465</b>	<b>28.129</b>
		<b>344.774</b>	<b>335.560</b>

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

in T€	Anhang	2014	2013
Erträge aus Investment Properties	(34)	28.504	28.642
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	(35)	0	1.276
Sonstige betriebliche Erträge	(36)	2.908	3.886
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(37)	12.346	12.772
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>43.758</b>	<b>46.576</b>
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(38)	-8.024	-8.376
Allgemeine Verwaltungskosten	(39)	-3.318	-3.742
Sonstige Aufwendungen	(41)	-914	-993
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(42)	-1.611	-10.205
<b>Summe der betrieblichen Aufwendungen</b>		<b>-13.867</b>	<b>-23.316</b>
Finanzerträge		814	407
Finanzaufwendungen		-19.757	-18.825
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(43)</b>	<b>-18.943</b>	<b>-18.418</b>
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Steuern</b>		<b>10.948</b>	<b>4.842</b>
Ertragsteuern	(44)	-2.412	-615
<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern</b>		<b>8.536</b>	<b>4.227</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern		-88	-30
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Verluste		14	4
Versicherungsmathematische Verluste nach Steuern		-74	-26
<b>Nicht reklassifizierbare Verluste</b>		<b>-74</b>	<b>-26</b>
Cashflow-Hedges			
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern		7.437	9.670
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges		-801	-1.485
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern		6.636	8.185
Wertänderung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen		-23	290
<b>Reklassifizierbare Gewinne</b>		<b>6.613</b>	<b>8.475</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(27)</b>	<b>6.539</b>	<b>8.449</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>15.075</b>	<b>12.676</b>
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		8.523	4.212
Nicht beherrschende Gesellschafter		13	15
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>		<b>8.536</b>	<b>4.227</b>
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		6.539	8.449
Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(27)</b>	<b>6.539</b>	<b>8.449</b>
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		15.062	12.661
Nicht beherrschende Gesellschafter		13	15
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>15.075</b>	<b>12.676</b>
Ergebnis je Aktie in €	(45)		
unverwässert/verwässert		0,41	0,20

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2014

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
<b>Stand am 1. Januar 2013</b>	<b>20.582</b>	<b>5.961</b>	<b>17.557</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	4.212
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-26
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-26
Gesamtergebnis	0	0	4.186
Gewinnausschüttung an nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0
Veränderung der Kapitalrücklage	0	383	0
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>20.582</b>	<b>6.344</b>	<b>21.743</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	8.523
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-74
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-74
Gesamtergebnis	0	0	8.449
Veränderung der Kapitalrücklage	0	701	0
<b>Stand am 31. Dezember 2014</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>30.192</b>

## Gesamtergebnis

### Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals

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

Cashflow-Hedges	Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>-15.892</b>	<b>-971</b>	<b>27.237</b>	<b>168</b>	<b>27.405</b>
0	0	4.212	15	4.227
0	0	-26	0	-26
8.185	0	8.185	0	8.185
0	290	290	0	290
8.185	290	8.449	0	8.449
8.185	290	12.661	15	12.676
0	0	0	-109	-109
0	0	0	13	13
0	0	383	0	383
<b>-7.707</b>	<b>-681</b>	<b>40.281</b>	<b>87</b>	<b>40.368</b>
0	0	8.523	13	8.536
0	0	-74	0	-74
6.636	0	6.636	0	6.636
0	-23	-23	0	-23
6.636	-23	6.539	0	6.539
6.636	-23	15.062	13	15.075
0	0	701	0	701
<b>-1.071</b>	<b>-704</b>	<b>56.044</b>	<b>100</b>	<b>56.144</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

in T€	2014	(angepasst)* 2013
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>8.536</b>	<b>4.227</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	53	103
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-10.736	-2.567
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	0	-1.276
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	2.403	608
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	805	2.258
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-1.018	-2.311
Zinsaufwendungen	19.449	17.175
Zinserträge	-25	-102
Ertragsteuerergebnis	9	7
Veränderung des Working Capital	-2.385	-978
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern</b>	<b>17.091</b>	<b>17.144</b>
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-9	-7
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>17.082</b>	<b>17.137</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	1.075	30
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	53	134
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	1	10
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	0	11.040
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-2.277	-1.358
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-43	-57
Auszahlungen für übrige langfristige Vermögenswerte	-8	-227
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-60
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	196	266
Erhaltene Zinsen	22	64
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-981</b>	<b>9.842</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	154.426	23.265
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-153.893	-37.677
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-6.426	0
Einzahlungen des Gesellschafters	833	528
Gezahlte Zinsen	-11.241	-14.518
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-16.301</b>	<b>-28.402</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-200</b>	<b>-1.423</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-3	13
Verwendung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	314	1.449
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	2.755	2.716
<b>Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.866</b>	<b>2.755</b>

\*Zur Anpassung an den Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) wurde das Wahlrecht in IAS 7 dahingehend neu ausgeübt, dass erhaltene Zinsen und Beteiligungsausschüttungen im Cashflow aus Investitionstätigkeit und gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen werden. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

# KONZERNANHANG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

### 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 zum Vorjahr unverändertes Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 383.349 m<sup>2</sup>. Weiterhin werden zurzeit noch 71 (Vorjahr: 70) 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 16. März 2015 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

## ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

### 1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2014 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 2014 erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2014 wurden im Konzern der Deutsche Real Estate AG folgende neue oder geänderte Standards bzw. Interpretationen erstmals angewendet:

### Neuerungen in der Rechnungslegung

Neue Standards bzw. Interpretationen	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsement
IFRS 10: Konzernabschlüsse	01.01.2014	11.12.2012
IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	11.12.2012
IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	11.12.2012
IAS 27: Einzelabschlüsse (revised 2011)	01.01.2014	11.12.2012
IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011)	01.01.2014	11.12.2012

### Änderungen in der Rechnungslegung

Änderung von Standards	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsements
Änderungen an IFRS 10,11 und 12: Konzernabschlüsse, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen: Übergangsrichtlinien	01.01.2014	04.04.2013
Änderungen an IFRS 10,11 und IAS 28: Einzelabschlüsse - Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Investmentgesellschaften	01.01.2014	20.11.2013
Änderung IAS 32: Finanzinstrumente - Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	01.01.2014	13.12.2012

Änderung IAS 36: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten	01.01.2014	19.12.2013
Änderung IAS 39 / IFRS 9: Novation von Derivaten und Beibehaltung des Sicherungszusammenhangs	01.01.2014	19.12.2013

### IFRS 10: Konzernabschlüsse

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

IFRS 10 fasst die Definition von Beherrschung weiter als nach IAS 27. Neben der Erweiterung der zu berücksichtigenden Rechte findet eine verstärkt wirtschaftlichere Betrachtungsweise Anwendung. Die Beherrschung von Gesellschaften leitet sich nicht mehr ausschließlich von der Möglichkeit der Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik mittels Stimmrechten ab, sondern umfasst alle substanziellen Rechte, mit denen über die relevanten Geschäftstätigkeiten dieser potenziell zu konsolidierenden Einheit entschieden werden kann.

### IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen

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

## **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.

## **IAS 27: Einzelabschlüsse (revised 2011)**

Durch die neu in IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ eingefügten Regelungen wurden die im bisherigen IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ sowie SIC-12 „Konsolidierung - Zweckgesellschaften“ enthaltenen Konsolidierungsleitlinien ersetzt. Da IAS 27 somit nunmehr nur noch die Vorschriften enthält, die auf separate Einzelabschlüsse anzuwenden sind, wurde der Standard in IAS 27 „Einzelabschlüsse (revised 2011)“ umbenannt.

## **IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011)**

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 an 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.

## **Änderungen an IFRS 10, 11 und IAS 28: Einzelabschlüsse - Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Investmentgesellschaften**

Um als Investmentgesellschaft zu gelten, muss ein Unternehmen drei Kriterien erfüllen und zusätzlich vier weitere typische Eigenschaften besitzen. Eine Investmentgesellschaft konsolidiert ihre Tochterunternehmen nicht, es sei

denn, das Tochterunternehmen erbringt ausschließlich Dienstleistungen für Investitionstätigkeiten. Eine Investmentgesellschaft bilanziert ihre Tochterunternehmen gemäß IFRS 9 (bzw. IAS 39) erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Ein Mutterunternehmen einer Investmentgesellschaft, das selbst nicht die Kriterien einer Investmentgesellschaft erfüllt, muss die Investmentgesellschaft und deren Tochterunternehmen konsolidieren. Damit kann die vom Tochterunternehmen vorgenommene Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten nicht beibehalten werden.

## **Änderung IAS 32: Finanzinstrumente - Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden**

Das IASB hat eine Änderung der in IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ enthaltenen Anleitungen zur Anwendung herausgegeben, um einige Voraussetzungen für die Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz klarzustellen. Die Änderungen lassen das gegenwärtige Saldierungsmodell nach IAS 32 im Grundsatz unberührt.

## **Änderung zu IAS 36: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten**

Der vom IASB veröffentlichte Änderungsstandard enthält kleinere Anpassungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“. Die Änderungen korrigieren zum einen die durch IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ in IAS 36 eingeführte Angabepflicht, den erzielbaren Betrag jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit anzugeben, der ein bedeutender Geschäfts-/Firmenwert oder immaterieller Vermögenswert mit unbegrenzter Nutzungsdauer zugeordnet ist. Vom IASB beabsichtigt war, eine solche Angabe nur für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu verlangen, für die in der laufenden Berichtsperiode eine Wertminderung oder Wertaufholung erfasst wurde. Der IASB nimmt mit dem Änderungsstandard nun eine entsprechende Korrektur der zu weit geratenen Anhangangabe des IAS 36 vor. Zum anderen führt der Änderungsstandard neue Angabepflichten im Falle einer Wertminderung oder Wertaufholung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ein, sofern der erzielbare Betrag auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Abgangskosten bestimmt wurde (z.B. Beschreibung der angewendeten Bewertungstechnik zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, Angabe

sämtlicher wesentlicher Annahmen, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden).

**Änderung IAS 39 / IFRS 9: Novation von Derivaten und Beibehaltung des Sicherungszusammenhangs**

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

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

**Vom IASB verabschiedete Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die zum 31. Dezember 2014 noch nicht anzuwenden waren bzw. die zum 31. Dezember 2014 noch nicht von der EU übernommen wurden**

Im Geschäftsjahr 2014 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

**Neuerungen in der Rechnungslegung**

Neue Standards bzw. Interpretationen	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsements
IFRS 9: Finanzinstrumente	01.01.2018	H2 2015
IFRS 14: Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016	Q2 2015
IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2017	Q2 2015
IFRIC 21: Abgaben	01.07.2014	13.6.2014

**Änderungen in der Rechnungslegung**

Änderung von Standards	Inkrafttreten	Datum des EU-Endorsements
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12, IAS 28: Konkretisierung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Q4 2015
Änderung IAS 1: Angabeninitiative	01.01.2016	Q4 2015
Änderung zu IFRS 10, IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	01.01.2016	Q4 2015
Änderung IAS 27: Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Q3 2015
Änderung IAS 16, IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	01.01.2016	Q1 2015
Änderung zu IAS 19: Arbeitnehmerbeiträge	01.07.2014	17.12.2014
Änderung IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Q1 2015
Änderung IAS 16, IAS 41: Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen	01.01.2016	Q1 2015

Annual Improvement Project des IASB 2010-2012	01.07.2014	17.12.2014
Annual Improvement Project des IASB 2011-2013	01.07.2014	18.12.2014
Annual Improvement Project des IASB 2012-2014	01.01.2016	Q3 2015

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften, sofern sie von der EU in dieser Form übernommen werden, keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

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

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

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

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

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2014) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

## 2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte. Die Deutsche Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

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

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

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

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

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

Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

### 3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 42 (Vorjahr: 41) Unternehmen. Wie im Vorjahr wird auf die Einbeziehung eines weiteren Tochterunternehmens verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Gesellschaften, an denen Beteiligungen unter 20 % bestehen, sind als sonstige Beteiligungen im Finanzanlagevermögen erfasst. Im Vorjahr wurde unter dieser Position auch eine Gesellschaft, an der eine Beteiligung von 50 % bestand, die aber aufgrund insgesamt untergeordneter Bedeutung nicht at equity bewertet worden ist, ausgewiesen.

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

#### **Unternehmenserwerbe /Erstkonsolidierungen**

Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Konzerngesellschaft erworben, die zum Zeitpunkt des Erwerbs als Vorratsgesellschaft für den Konzern von untergeordneter Bedeutung war.

#### **Unternehmensverkäufe/Endkonsolidierungen**

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Gesellschaften veräußert.

#### **Beteiligungserwerbe und -veräußerungen**

Im Geschäftsjahr wurde eine Beteiligung mit einem Anteil von 50 % veräußert. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2014 Verträge über die Veräußerung von drei weiteren Beteiligungen unter 20 % abgeschlossen, bei denen der Eigentumsübergang in 2015 stattfinden wird. Es wurden keine Beteiligungen erworben.

## 4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

### Funktionale Währung und Berichtswährung

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

### Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

## 5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nut-

zungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

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

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

## 6 INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

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

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

## 7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

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

## 8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

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

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

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

### **Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte**

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

### **Darlehen und Forderungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die von der Deutsche Real Estate AG eingesetzten Zinssicherungsinstrumente (Swaps und Caps) 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 sonstigen Ergebnis gezeigt,
- der ineffektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument ist im Konzern-Periodenergebnis zu erfassen.

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

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

## 10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der 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 Konzern-Periodenergebnis erfasst.

## 11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

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

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

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

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

## 14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

## 15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

## 16 ERTRAGSREALISIERUNG

### **Erlöse aus dem Verkauf von Gütern**

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

### **Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen**

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im

Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

### **Erträge aus der Veräußerung von Immobilien**

Die Gewinnrealisation bei dem Verkauf von Immobilien erfolgt sobald die wesentlichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Erwerber übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen mehr bei dem Verkäufer verbleiben.

### **Zinserträge**

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

### **Erlöse aus Nutzungsentgelten**

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

### **Dividendenerträge**

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

### **Erstattungen**

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen werden in der Gesamtergebnisrechnung nach Abzug von Aufwendungen aus der Ausbuchung von korrespondierenden Erstattungsansprüchen saldiert erfasst.

### **Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen**

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionszusagen und unrealisierte Gewinne und Verluste

aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten sowie von in Sicherungsbeziehungen stehenden derivativen Finanzinstrumenten im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

## 17 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

## 18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2014 EDV- Software	2013 EDV- Software
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>284</b>	<b>279</b>
Zugänge	8	5
Abgänge	-8	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>284</b>	<b>284</b>
<b>Wertminderungen Stand 01.01.</b>	<b>272</b>	<b>231</b>
Zugänge	7	41
Abgänge	-8	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>271</b>	<b>272</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>12</b>	<b>48</b>

## 20 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2014 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Davon abweichend erfolgte für ein bebautes Grundstück die Bewertung unter Heranziehung eines aktuellen Kaufpreisangebotes auf der Stufe 2. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 47.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2014	2013
<b>Stand 01.01.</b>	<b>323.126</b>	<b>326.805</b>
Zugänge	2.363	3.508
Abgänge aus dem Verkauf	-	-9.754
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	10.736	2.567
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-180	-
<b>Stand 31.12.</b>	<b>336.045</b>	<b>323.126</b>

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

Bei einer (im Vorjahr: zwei) Immobilie wurde der Fair Value um insgesamt T€ 1.231 (Vorjahr: T€ 1.485) gemäß IAS 40.50 (d) erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung zur Instandhaltung, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde, zu vermeiden.

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

Mindestleasingzahlungen in T€	2014	2013
1. Jahr	23.481	21.192
2.-5. Jahr	58.000	51.885
ab 6. Jahr	25.405	25.644
<b>Gesamt</b>	<b>106.886</b>	<b>98.721</b>

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2014 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2014	2013
Mieterlöse	28.504	28.642
zurechenbare Aufwendungen	8.024	8.376

Unter den zurechenbaren Aufwendungen sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten enthalten. Auf das leerstehende Objekt in Düsseldorf, Bonner Straße entfallen dabei zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 27.

### Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der vom gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die von dem Gutachter ermittelten Werte werden von dem gesetzlichen Vertreter auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde vom Gutachter grundsätzlich die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Die Bewertung erfolgt auf Ebene der einzelnen Immobilie, eine Klassifizierung in Risikoklassen erfolgt nicht.

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

Ausgangspunkt für die Bewertung sind dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten

Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Zahlungsströme. Unter Verwendung marktnaher Informationen, wie z.B. aktuelle Marktmieten und objektspezifischer Investitionsmaßnahmen, werden Anschlussvermietungen unterstellt.

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 vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse 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. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen und vom Gutachter in Zusammenarbeit mit dem gesetzlichen Vertreter auf Basis einer physischen Inspektion sowie unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt werden. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein. 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. Der angewandte Diskontierungszinssatz beruht auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegelt dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung einer etwaig vorhandenen autobahnnahen Lage einer Logistikimmobilie oder von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und bezüglich besonderer Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

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

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden folgende Bewertungsparameter verwendet:

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2014 Durchschnitt	Minimum*	Maximum*
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	3,63 €/ m <sup>2</sup> / p.a.	1,0 €/ m <sup>2</sup> / p.a.	6,0 €/ m <sup>2</sup> / p.a.
Verwaltungskosten	0,96 €/ m <sup>2</sup> / p.a.	0,1 €/ m <sup>2</sup> / p.a.	4,2 €/ m <sup>2</sup> / p.a.
Inflation	1,7 % p.a.		
Diskontierungszinssatz	6,7 % p.a.	6,0 % p.a.	10,0 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	7,0 % p.a.	6,2 % p.a.	15,0 % p.a.
Leerstandsquote	13,0 %	0,0 %	33,0 %
Miete pro m <sup>2</sup>	5,92 €	2,4 €	20,1 €

\*bereinigt um Einzelfälle

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2014
Ist-Mieten Multiplikator	15,0-fach
Fair Value	877 € pro m <sup>2</sup> Mietfläche
Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2013
Ist-Mieten Multiplikator	13,6-fach
Fair Value	838 € pro m <sup>2</sup> Mietfläche

## Sensitivitätsanalysen

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

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

Änderung Miethöhe 2014	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,4	-1,7	1,9	3,7
in %	-1,0	-0,5	0,6	1,1

Änderung Miethöhe 2013	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,4	-1,7	1,7	3,5
in %	-1,1	-0,5	0,5	1,1

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

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

<b>Änderung Instandhaltungskosten</b> (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
<b>2014</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	2,4	1,3	-1,3	-2,7
in %	0,7	0,4	-0,4	-0,8

<b>Änderung Instandhaltungskosten</b> (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
<b>2013</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	2,5	1,3	-1,4	-2,8
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,9

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

<b>Änderung Diskontierungszinssatz 2014</b>				
	<b>-2,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>+1,0%</b>	<b>+2,0%</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	54,7	26,0	-23,7	-45,2
in %	16,3	7,7	-7,0	-13,5

<b>Änderung Diskontierungszinssatz 2013</b>				
	<b>-2,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>+1,0%</b>	<b>+2,0%</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	52,7	25,1	-22,8	-43,6
in %	16,3	7,8	-7,1	-13,5

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

<b>Änderung Exit Wert 2014</b>				
	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-17,6	-9,2	9,7	19,3
in %	-5,2	-2,7	2,9	5,8

<b>Änderung Exit Wert 2013</b>				
	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-17,0	-8,9	9,4	18,7
in %	-5,3	-2,8	2,9	5,8

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

<b>Änderung Leerstandsquote 2014</b>				
	<b>-2,0 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>+1,0 %</b>	<b>+2,0 %</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	3,9	1,9	-1,9	-3,9
in %	1,2	0,6	-0,6	-1,2

<b>Änderung Leerstandsquote 2013</b>				
	<b>-2,0 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>+1,0 %</b>	<b>+2,0 %</b>
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	3,4	1,7	-1,7	-3,4
in %	1,0	0,5	-0,5	-1,0

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

Bei Teilen des Portfolios wurde im Rahmen der Finanzierung die Verpflichtung eingegangen pro Jahr einen bestimmten Betrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

## 21 ÜBRIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

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

	2014	2013
Übriges Sachanlagevermögen in T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>762</b>	<b>766</b>
Zugänge	35	52
Abgänge	-1	-56
<b>Stand 31.12.</b>	<b>796</b>	<b>762</b>
<b>Wertminderungen Stand 01.01.</b>	<b>645</b>	<b>628</b>
Zugänge	46	62
Abgänge	0	-45
<b>Stand 31.12.</b>	<b>691</b>	<b>645</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>105</b>	<b>117</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>117</b>	<b>138</b>

## 22 FINANZANLAGEVERMÖGEN

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

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen:

- ein (Vorjahr: ein) verbundenes Unternehmen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert einbezogen wurde sowie
- drei (Vorjahr: drei) sonstige Beteiligungen.

Das im Vorjahr ebenfalls unter dieser Position ausgewiesene assoziierte Unternehmen wurde im Berichtsjahr veräußert.

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2014	2013
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.962</b>	<b>2.627</b>
Zugänge	-	60
Abgänge	-720	-45
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	214	320
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.456</b>	<b>2.962</b>

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2014 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen sowie auf bereits abgeschlossenen Kaufverträgen für die anderen drei Beteiligungen.

## 23 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2014	31.12.2013
<b>Übrige langfristige Vermögenswerte</b>	<b>471</b>	<b>848</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.212</b>	<b>897</b>
davon Mietforderungen	1.212	897
<b>Übrige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>612</b>	<b>4.070</b>
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	0	3.137

Im Vorjahr wurden unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten Bankguthaben in Höhe von T€ 314 ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung standen.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
<b>2014</b>			
<b>Fällige Forderungen</b>	<b>1.212</b>	<b>2.594</b>	<b>1.382</b>
Fälligkeit < 30 Tage	257	306	49
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	207	250	43
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	22	65	43
Fälligkeit > 90 Tage	726	1.973	1.247
<b>2013</b>			
<b>Fällige Forderungen</b>	<b>897</b>	<b>1.879</b>	<b>982</b>
Fälligkeit < 30 Tage	329	375	46
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	48	90	42
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	11	54	43
Fälligkeit > 90 Tage	509	1.360	851

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

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2014	2013
in T€		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>982</b>	<b>511</b>
Inanspruchnahme	-65	-49
Auflösung	-98	-99
Zuführung	563	619
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.382</b>	<b>982</b>

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2014 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.844 (Vorjahr: T€ 5.054) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 4.313 (Vorjahr: T€ 3.607) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 337 (Vorjahr: T€ 351) aus Mietkautionen und zu T€ 1.194 (Vorjahr: T€ 1.096) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

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

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

## 24 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 31 (Vorjahr: T€ 36) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen.

## 25 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und -äquivalente in T€	31.12.2014	31.12.2013
	2.866	2.755

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Im Vorjahr wurden weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 314 aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

## 26 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen eine Teilfläche einer Immobilie, für die zum Bilanzstichtag schon ein unterzeichneter notarieller Kaufvertrag vorliegt. Die Bewertung erfolgte zum vereinbarten Kaufpreis.

## 27 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2014 und 2013 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2014 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 30. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu T€ 10.000 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

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

Die **Kapitalrücklage** in Höhe von T€ 7.045 beinhaltet mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 wurden darüber hinaus weitere Zahlungen der Summit-Gruppe in Höhe von insgesamt T€ 1.084 unter Berücksichtigung von Steuereffekten in die Kapitalrücklage eingestellt.

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

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

Veränderungen in T€	2014	2013
<b>Stand 01.01</b>	<b>-8.388</b>	<b>-16.863</b>
<b>Cashflow Hedges</b>		
Änderungen der Periode	-86	206
Steuern auf Änderungen der Periode	14	13
Ergebniswirksame Reklassifizierung	7.523	9.464
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-815	-1.498
	6.636	8.185
<b>Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen</b>		
Änderungen in der Periode	214	320
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-237	-30
	-23	290
<b>Reklassifizierbare Gewinne</b>	<b>6.613</b>	<b>8.475</b>
<b>Stand 31.12</b>	<b>-1.775</b>	<b>-8.388</b>

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

Veränderungen in T€	2014	2013
<b>Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>		
Änderungen der Periode	-88	-30
Steuern	14	4
<b>Nicht reklassifizierbare Verluste</b>	<b>-74</b>	<b>-26</b>
<b>Cashflow Hedges</b>		
Änderungen der Periode	-86	206
Steuern auf Änderungen der Periode	14	13
Ergebniswirksame Reklassifizierung	7.523	9.464
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-815	-1.498
	6.636	8.185
<b>Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen</b>		
Änderungen in der Periode	214	320
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-237	-30
	-23	290
<b>Reklassifizierbare Gewinne</b>	<b>6.613</b>	<b>8.475</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>6.539</b>	<b>8.449</b>

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

Gesellschaft	31.12.2014		31.12.2013	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	27	50,0	29
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	33	50,0	16
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	40	50,0	42
		<b>100</b>		<b>87</b>

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

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

Darüber hinaus ist ein nicht beherrschender Gesellschafter an der GbR Heidelberg mit 12,5 % beteiligt.

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

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

## 28 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	192.569	194.781
davon:		
- The Royal Bank of Scotland plc.	0	151.850
- Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG und HSH Nordbank AG	152.011	0
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG	22.807	23.230
- Hamburger Sparkasse AG	16.235	16.685
- Übrige	1.516	3.016
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	76.312	72.761
Sonstige Finanzschulden	834	0
<b>Gesamt</b>	<b>269.715</b>	<b>267.542</b>

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

in T€	31.12.2014		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	3.261	489	10.822
1 - 2 Jahre	3.524	1.124	9.456
2 - 3 Jahre	5.515	642	9.281
3 - 4 Jahre	26.821	638	9.033
4 - 5 Jahre	14.957	1.398	8.136
über 5 Jahre	187.407	17.938	15.926
<b>Buchwert Gesamt</b>	<b>241.485</b>	<b>22.229</b>	<b>6.001</b>

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2014.

31.12.2013

in T€	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	2.305	2.574	14.836
1 - 2 Jahre	3.016	2.424	11.191
2 - 3 Jahre	3.791	15.152	9.872
3 - 4 Jahre	198.602	27	9.860
4 - 5 Jahre	21.991	28	862
über 5 Jahre	14.525	157	342
<b>Buchwert Gesamt</b>	<b>244.230</b>	<b>20.362</b>	<b>2.950</b>

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 2014 bzw. 31. Dezember 2013 fixierten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Besicherung von Finanzschulden	2014	2013
Investment Properties	334.393	323.126
Bankkonten	435	282
GmbH und GmbH & Co. KG-Anteile	0	13.320
Mietforderungen	1.208	897
Patronatserklärung der Muttergesellschaft	339	206.829

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 2014 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

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

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

## 29 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	2014		2013	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungskontrakte				
- SWAPS	159.791	-1.266	213.223	-8.856
Zinssicherungskontrakte				
- CAPS	15.200	216		
- SWAPS			23.461	46

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.

Die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte werden unter dem langfristigen und kurzfristigen Fremdkapital bzw. Vermögen gezeigt. Der Vorjahresausweis wurde angepasst.

Zum 31. Dezember 2014 sind Marktwerte (saldiert) nach Abzug latenter Steuern von T€ -1.071 (Vorjahr: T€ -7.707) in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals abgegrenzt.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

<b>Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
bis 1 Jahr	3.510	72.804
1 - 2 Jahre	3.510	14.029
2 - 3 Jahre	5.670	14.270
3 - 4 Jahre	26.781	114.000
4 - 5 Jahre	5.200	21.581
über 5 Jahre	130.320	0
<b>Summe</b>	<b>174.991</b>	<b>236.684</b>

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

### 30 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

<b>Aktive latente Steuern in T€</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Verlustvorträge	5.474	4.560
Derivative Finanzinstrumente	196	1.367
Immobilien	1.175	1.344
Immaterielle Vermögensgegenstände	558	658
Rückstellungen	648	698
Pensionsrückstellungen	57	45
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>8.108</b>	<b>8.672</b>

<b>Passive latente Steuern in T€</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Immobilien	15.265	12.585
Schulden (kurz-/langfristig)	259	177
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>15.524</b>	<b>12.762</b>

<b>Nach Aufrechnung</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)</b>	<b>567</b>	<b>691</b>
<b>Passive latente Steuern (Bilanzausweis)</b>	<b>7.983</b>	<b>4.781</b>

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

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

Auf steuerliche Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen von T€ 1.351 (Vorjahr: T€ 1.749) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

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

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

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 196 (Vorjahr: T€ 1.367) und passive latente Steuern von T€ 0 (Vorjahr: T€ 7) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuern an. Für Immobilien, bei denen eine Veräußerung unter bestimmten Umständen nicht gänzlich ausgeschlossen ist, wurde bei der Ermittlung der latenten Steuern auch die Gewerbesteuer berücksichtigt.

## 31 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2014	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	4.011	60	0	147	4.098
Grunderwerbsteuer	4.182	0	4.182	0	0
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	229	225	4	217	217
Ausstehende Rechnungen	609	527	12	908	978
Objektspezifische Rückstellungen	178	93	41	244	288
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	101	56	45	61	61
Übrige Rückstellungen	769	268	150	18	369
<b>Summe</b>	<b>10.079</b>	<b>1.229</b>	<b>4.434</b>	<b>1.595</b>	<b>6.011</b>

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

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

## 32 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2014 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten berücksichtigt.

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Barwert Pensionsverpflichtung
31.12.2014	870
31.12.2013	807

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2014	31.12.2013
Abzinsungssatz	2,0	3,1
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	2,0	2,0
Inflation	2,0	2,0
Pensionsalter (in Jahren)	63	63

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

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2014 und 2013 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	2014	2013
<b>Pensionsrückstellungen am 01.01.</b>	<b>807</b>	<b>802</b>
Versicherungsmathematische Verluste	88	30
Aufzinsung Rückstellungen	24	23
Rentenzahlungen	-49	-48
<b>Pensionsrückstellungen am 31.12.</b>	<b>870</b>	<b>807</b>

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

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

in T€	2014	2013
Versicherungsmathematische Verluste	88	30
Zinsaufwand	24	23

Der Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis, die versicherungsmathematischen Verluste als Bestandteil des sonstigen Ergebnisses direkt im Eigenkapital unter den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

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

Änderung Rechnungszins 2014	-1,0 %	1,0 %
Veränderung		
Pensionsrückstellung in T€	101	-86
Zinsaufwand in T€	-9	8
<b>Änderung Rechnungszins 2013</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>1,0 %</b>
Veränderung		
Pensionsrückstellung in T€	90	-77
Zinsaufwand in T€	-6	5

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2014 T€ 48 (Vorjahr: T€ 48).

### 33 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2014	31.12.2013
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>792</b>	<b>748</b>
<b>Übrige langfristige Schulden</b>		
Vorausbezahlte Mieten	377	403
Sonstige Darlehen	0	562
<b>Gesamt</b>	<b>377</b>	<b>965</b>
<b>Übrige kurzfristige Schulden</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	450	356
Vorausbezahlte Mieten	245	240
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	196	196
Erhaltene Anzahlungen	270	0
Verauslagungen	207	0
Sicherheitseinbehalte	0	286
Sonstige	241	336
<b>Gesamt</b>	<b>1.609</b>	<b>1.414</b>

Die im Vorjahr unter den übrigen langfristigen Vermögen ausgewiesenen Darlehen werden zum 31. Dezember 2014 unter den Finanzschulden gezeigt.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

#### 34 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2014 auf T€ 28.504 (Vorjahr: T€ 28.642) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.382 (Vorjahr: T€ 22.786) und Mietnebenkosten mit T€ 6.122 (Vorjahr: T€ 5.856).

#### 35 ERTRÄGE AUS REALISIERTEN MARKTWERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

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

#### 36 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2014	2013
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	1.052	1.002
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.295	2.339
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	98	99
Erträge aus Versicherungsschädigungen	82	103
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	61	1
Übrige Erträge	320	342
<b>Gesamt</b>	<b>2.908</b>	<b>3.886</b>

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen wurden in Höhe von T€ 3.137 mit korrespondierenden Aufwendungen aus der Ausbuchung von Erstattungsansprüchen saldiert.

### 37 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 12.346 (Vorjahr: T€ 12.772).

### 38 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2014	2013
Heizkosten (Brennstoffe)	1.633	1.919
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.180	1.204
Grundsteuer	1.221	1.023
Stromkosten	1.143	1.116
Instandhaltung	760	975
Wasser/Abwasser/Kanal	523	492
Vermietungskosten (Maklerkosten)	210	189
Gebäudeversicherungen	239	288
Sonstige	1.115	1.170
<b>Gesamt</b>	<b>8.024</b>	<b>8.376</b>

### 39 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2014	2013
Personalaufwand	2.122	2.238
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	534	716
Büro und Kommunikation	152	153
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	62	103
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	69	128
Reisekosten	107	85
Übrige Verwaltungskosten	272	319
<b>Gesamt</b>	<b>3.318</b>	<b>3.742</b>

### 40 PERSONALAUFWAND

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

in T€	2014	2013
Löhne und Gehälter	1.804	1.893
Sozialabgaben	318	345
<b>Gesamt</b>	<b>2.122</b>	<b>2.238</b>

### 41 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2014	2013
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	655	708
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	53	103
Nicht abziehbare Vorsteuern	45	64
Übrige Aufwendungen	161	118
<b>Gesamt</b>	<b>914</b>	<b>993</b>

### 42 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 1.611 (Vorjahr: T€ 10.205). Wir verweisen auf die unter Tz. 20 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

#### 43 FINANZERGEBNIS

in T€	2014	2013
Laufende Beteiligungserträge	789	305
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25	102
<b>Finanzerträge</b>	<b>814</b>	<b>407</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.757	18.825
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>19.757</b>	<b>18.825</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-18.943</b>	<b>-18.418</b>

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

Die laufenden Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2014 mit T€ 196 (Vorjahr: T€ 231) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen sowie mit T€ 593 Einmaleffekte aus der Veräußerung einer Finanzbeteiligung.

#### 44 ERTRAGSTEUERN

in T€	2014	2013
Laufender Ertragsteueraufwand	-9	-7
Tatsächliche Ertragsteuern	-9	-7
Latenter Steueraufwand (saldiert)	-2.403	-608
Steueraufwand	-2.412	-615

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

in T€	2014	2013
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	10.948	4.842
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-1.733	-766
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	95	-107
Berücksichtigung Gewerbesteuern	130	286
Periodenfremdes Steuerergebnis	-367	0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	-503	-6
Sonstige	-34	-22
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-2.412</b>	<b>-615</b>
Effektiver Steuersatz	22,0 %	12,7 %

#### 45 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2014	2013
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	8.523	4.212
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,41</b>	<b>0,20</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,41</b>	<b>0,20</b>

Zum Bilanzstichtag 2014 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 2014 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€ 28.504 (Vorjahr: T€ 28.642) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

## SONSTIGE ANGABEN

### 46 WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN SOWIE WAHLRECHTS- UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

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

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend aktualisiert und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund bestimmter Entwicklungen im nächsten Geschäftsjahr, die von den Annahmen abweichen, wesentliche Anpassungen der Buchwerte der Vermögenswerte bzw. der Schulden ergeben können.

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

## Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 20.

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

## Rückstellungen

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

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

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

## Derivative Finanzinstrumente

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

## Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen klassifiziert werden

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

## Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvträge 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.

## Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Bilanzierung

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

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Principal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorie „Darlehen und Forderungen“, „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)“, „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“ und „Sicherungsinstrumente“.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

## 47 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND SONSTIGE ANGABEN

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

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken

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

### Marktrisiko

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

### Ausfallrisiko

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

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

Grundsätzlich ist das Ausfallrisiko im Vergleich zu anderen Branchen gering. Trotzdem werden bei Vertragsabschluss Sicherheiten in Form von Mietkautionen und 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 Kre-

ditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 49 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

### Liquiditätsrisiko

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

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2014 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 2014 in T€	festver- zinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	23.542	246.173	<b>269.715</b>
davon durch Zinssicherungs- geschäft abgesichert	.	172.392	<b>172.392</b>
davon nicht durch Zinssicherungs- geschäft abgesichert	23.542	73.781	<b>97.323</b>

Die nicht durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesicherten variabel verzinslichen Finanzschulden betreffen in Höhe von T€ 57.546 (Vorjahr: T€ 0) Verbindlichkeiten gegenüber einem nahestehenden Unternehmen.

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

<b>Zinssicherungsinstrumente in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Swaps	157.192	229.824
Caps	15.200	0

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2014 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 7.983 (Vorjahr: T€ 6.093) bzw. T€ -2.884 (Vorjahr: T€ -4.061) verändert.

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

<b>Finanzergebnis in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Zinsniveau +1 %	-204	-171
Zinsniveau - 1 %	163	171

### **Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien**

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

2014 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2014	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
<b>AKTIVA</b>						
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>AfS</b>	2.456	2.456	-	2.456	2.456
Derivative Finanzinstrumente	-	216	216	216	-	216
Übrige langfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	471	225	225	-	225
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>LaR</b>	1.212	1.212	1.212	-	1.212
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	612	539	539	-	539
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	2.866	2.866	2.866	-	2.866
<b>PASSIVA</b>						
<b>Langfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	259.965	259.965	259.965	-	259.965
Derivative Finanzinstrumente	-	970	970	-	970	970
Übrige langfristige Schulden	<b>FLAC</b>	377	-	-	-	377
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	9.750	9.750	9.750	-	9.750
Derivative Finanzinstrumente	-	296	296	-	296	296
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	792	792	792	-	792
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	1.609	914	914	-	914

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2013 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2013	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
<b>AKTIVA</b>						
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>AfS</b>	2.962	2.962	160	2.802	2.962
Derivative Finanzinstrumente	-	46	46	-	46	46
Übrige langfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	848	559	559	-	559
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>LaR</b>	897	897	897	-	897
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>LaR</b>	4.070	3.982	3.982	-	3.982
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	2.755	2.755	2.755	-	2.755
<b>PASSIVA</b>						
<b>Langfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	260.385	260.385	260.385	-	253.672*
Derivative Finanzinstrumente**	-	125	125	-	125	125
Übrige langfristige Schulden	<b>FLAC</b>	965	563	563	-	563
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	7.157	7.157	7.157	-	*
Derivative Finanzinstrumente**	-	8.731	8.731	-	8.731	8.731
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	748	748	748	-	748
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	1.414	818	818	-	818

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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

\*\* Ausweis angepasst

## Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten

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

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

2014 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
<b>Bewertungskategorie</b>				
Zinssicherungsgeschäft	-	6.964	-	-
AFS (Beteiligungen)	789	-	-	-
Forderungen und Kredite	98	655	25	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	61	-	-	12.770
<b>2013 in T€</b>				
<b>Bewertungskategorie</b>				
Zinssicherungsgeschäft	-	9.845	-	-
AFS (Beteiligungen)	305	-	-	-
Forderungen und Kredite	99	708	102	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	1	-	-	8.955

## Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

<b>Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values</b>				
<b>2014 in T€</b>				
<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	336.045	0	35.000	301.045
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.456	330	0	2.126
Derivate	216	0	216	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	180	180	0	0
<b>Schulden</b>				
Derivate	1.266	0	1.266	0
<b>2013 in T€</b>				
<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	323.126	0	33.150	289.976
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.802	0	720	2.082
Derivate	46	0	46	0
<b>Schulden</b>				
Derivate	8.856	0	8.856	0

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties grundsätzlich unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 20 erläutert. Für ein bebauten Grundstück erfolgte die Bewertung wie im Vorjahr davon abweichend unter Heranziehung eines aktuellen Kaufpreisangebotes mit T€ 35.000 (Vorjahr: T€ 33.150). Darüber hinaus ist unter Tz. 20 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 10.735 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Ermittlung der Fair Values der zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen erfolgte die Bewertung bei drei Beteiligungen auf Stufe 1 auf Basis von vorliegenden Kaufverträgen. Eine weitere Beteiligung wurde wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 10,00 % (Vorjahr: 11,00 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ -23 (Vorjahr: T€ 290) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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

<b>in T€</b>	<b>Entwicklung der Fair Values von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>01.01.</b>	<b>2.082</b>	<b>2.082</b>
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	44	0
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	44	0
<b>31.12.</b>	<b>2.126</b>	<b>2.082</b>
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern-Periodenergebnis)	196	231

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte werden durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Sie stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Ebene 2 dar. Die Wertänderungen der Fair Values nach Steuern in Höhe von T€ 6.636 (Vorjahr: T€ 8.185) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

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

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

## 48 KAPITALSTEUERUNG

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 bestanden die Finanzierungen der Konzerngesellschaften bei Kreditinstituten hauptsächlich mit dem Bankenkonsortium bestehend aus der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, sowie der HSH Nordbank AG, Hamburg, der Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg. Das über die drei Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 191 Mio. beträgt 55 % 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.

Den Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG ist aufgrund vertraglicher Regelungen in den Finanzierungsverträgen unter anderem nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist beispielsweise eine ausreichende Liquidität, 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 Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) unter anderem auf die sogenannte Loan-to-Value-Ratio (LTV). 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.

## 49 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2014 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
<b>Miet- und Leasingverpflichtungen</b>		
- innerhalb eines Jahres fällig	5	12
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	1	5
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	<b>6</b>	<b>17</b>
<b>Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen</b>		
- innerhalb eines Jahres fällig	136	145
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	6	36
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	<b>142</b>	<b>181</b>
<b>Gesamt</b>	<b>148</b>	<b>198</b>

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

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

Eventualforderungen sind im Deutsche Real Estate AG Konzern von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen in noch nicht weiterberechneten Betriebskosten begründet. Der Nennbetrag offener Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen sind in Tz. 23 erläutert. Auf eine darüber hinausgehende Bewertung von Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten wird daher verzichtet.

## 50 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Zur Anpassung an den Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) wurde das Wahlrecht in IAS 7 dahingehend ausgeübt, dass erhaltene Zinsen und Betei-

ligungsausschüttungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen werden. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Die im Geschäftsjahr 2014 erfolgte Refinanzierung des größten Immobilienportfolios war zahlungswirksam und ist folglich Bestandteil des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Sämtliche zahlungswirksamen Transaktionskosten einschließlich der Ablösung der bisherigen Zinsicherungsgeschäfte wurden dabei im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Ausgaben in Höhe von T€ 147 (Vorjahr: T€ 2.151), die zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam geworden sind, wurden in der Kapitalflussrechnung nicht berücksichtigt.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit wurden im Vorjahr Bankguthaben in Höhe von T€ 314 unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 2.866 (Vorjahr: T€ 2.130), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

## 51 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

<b>Transaktionen mit der Summit Gruppe in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Erträge und Dienstleistungen	1.091	1.002
Zinsaufwand	3.518	3.134
Forderungen	0	3.141
Verbindlichkeiten	76.518	73.157
Sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital	833	455

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, ein an die DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG gewährtes Darlehen in Höhe von € 4,1 Mio. zum Valutastand 31. Juli 2007 erworben. Dieses Darlehen mit einem Zinssatz von 1 % p.a. hat eine Laufzeit bis 31. März 2016. Die Zinsen sind endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen valutiert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 in Höhe von T€ 4.366.

Weiterhin hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, mit Wirkung zum 1. August 2007 von der W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, Junior Loans in Höhe von € 45 Mio. erworben. Zum 31. Dezember 2014 valutieren die Junior Loans mit € 12,8 Mio. Mit Datum vom 2. April 2013 wurde vereinbart, die Zahlung von Zinsen bis zum 31. Dezember 2014 zinslos zu stunden und den Beginn der Tilgung um ein Jahr nach hinten auf den 31. März 2015 zu verschieben. Zum 31. Dezember 2014 waren T€ 1.314 an Zinsen gestundet. Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßig T€ 27 Zinsen gezahlt und T€ 117 getilgt. Der Zinssatz beläuft sich auf 5,2 % p.a. und die Darlehen haben eine Laufzeit bis 31. März 2016.

Im Rahmen der am 22. Februar 2013 abgeschlossenen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate AG wurde ein Darlehensvolumen von € 56 Mio. von der Gallia Invest S.à.r.l., Luxemburg, übernommen. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017. Bis zum 14. Oktober 2014 wurden diese mit 9,3 % p.a. verzinst, ab dem 15. Oktober 2014 erfolgt die Verzinsung mit 5,0 % p.a. zzgl. des 3-Monats-Euribors. Der bis zum 14. Oktober 2014 zu zahlende höhere Zins entfiel teilweise auf die Zahlung des im Oktober auslaufenden SWAPs, der insoweit nicht an Gallia Invest S.à.r.l., Luxemburg, sondern an die den SWAP verwaltende Bank zu zahlen war. Im Geschäftsjahr 2014 sind Zinsen von € 2,8 Mio. angefallen. Zum Bilanzstichtag hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 53,0 Mio.; außerdem wurden insgesamt € 4,5 Mio. Zinsen gestundet.

Für die vorgenannten Darlehen wurden im Rahmen der Refinanzierung von Bankdarlehen durch ein Bankenkonsortium bestehend aus der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der HSH Nordbank AG Nachrangvereinbarungen abgeschlossen. Entsprechend dieser Vereinbarungen dürfen die Darlehen während der Laufzeit des Kreditvertrages bis zum 30. Dezember 2021 nur getilgt werden, sofern eine freie Liquidität nach Zahlung anderer Positionen hierzu verbleibt (Wasserfallprinzip).

Darüber hinaus hat die Summit Finance Ltd, Guernsey, ein der Deutsche Real Estate AG gewährtes Darlehen in Höhe von T€ 450 mit Wirkung zum 1. August 2007 und einer Endfälligkeit zum 31. März 2016 erworben. Das Darlehen wird mit 1 % p.a. verzinst, die Zinsen sind endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen valutiert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 mit T€ 477.

Die Summit Sterne Guernsey Ltd. hat Konzerngesellschaften Ende 2014 kurzfristige zinslose Kredite von T€ 206 gewährt. Die Kredite wurden Anfang 2015 vollständig zurückgeführt.

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

Mit Vereinbarungen der Vertragsparteien vom 17. Dezember 2010 sowie vom 15. Januar 2013 wurde der Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens auf den 31. Januar 2013 bzw. 31. Januar 2014 verschoben. Mit Datum vom 19. August 2013 wurde eine weitere Verschiebung bis zum 31. Januar 2016 vereinbart. Bis zu diesem Zeitpunkt entsteht die Vorfälligkeitsentschädigung nur dann und nur in der Höhe, wie die Parteien sich ausdrücklich darauf einigen.

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

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

Im Rahmen der Finanzierung durch The Royal Bank of Scotland plc., London, (kurz „RBS“) war vereinbart, dass Liquiditätsverfügungen der Tochtergesellschaften über Mieteingangskonten teilweise unter dem Vorbehalt der Zustimmung des mittelbaren Mehrheitsgesellschafters stehen. Mit Abschluss der Refinanzierung von Bankdarlehen durch das Bankenkonsortium, bestehend aus der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der HSH Nordbank AG, am 19. Dezember 2014 wurde diese Regelung aufgehoben, die verwaltungstechnische Umsetzung erfolgte erst in 2015.

Die Summit Real-Estate Lambda GmbH hatte als mittelbare Mehrheitsaktionärin zur Stärkung des Eigenkapitals der Deutsche Real Estate AG im Geschäftsjahr 2007 eine Sacheinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von € 5,9 Mio. geleistet. Diese Sacheinlage diente dem Ausgleich von 75,78 % der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr berücksichtigten Grunderwerbsteuerrisiken, die infolge von Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006 entstanden sind. Die seinerzeit gebildeten Rückstellungen für die Grunderwerbsteuerrisiken wurden Ende 2014 aufgelöst, gleichzeitig wurde die verbliebene Ausgleichsforderung gegen Summit in Höhe von T€ 3.137 ausgebucht.

Die sonstigen Zuzahlungen in das Eigenkapital betreffen den fortlaufend gezahlten Mietzins der Gadelander Str. 77 Projekt GmbH, der in Anwendung des IFRS Frameworks direkt im Eigenkapital zu erfassen ist.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit der Summit Germany Ltd., Guernsey, und deren Tochtergesellschaften diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2014 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 1.025 (Vorjahr: T€ 979) in Rechnung gestellt.

Weiterhin hat die DRESTATE Services GmbH im Jahr 2014 einen Vertrag über die Erbringung von Property Management- sowie administrative Dienstleistungen im Bereich Finanz- und Mietenbuchhaltung mit der Summit Real-Estate Sigma GmbH abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde hierfür insgesamt T€ 10 (netto) in Rechnung gestellt.

Zwischen Konzerngesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. bestehen mehrere Mietverträge über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2014 aus diesen Verträgen T€ 44 (Vorjahr: T€ 11) abgerechnet.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit der Rostock Services GmbH & Co. KG und der Alcedo Technologies GmbH Verträge über die Erbringung von Property Management Leistungen abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2014 wurden den Gesellschaften hierfür insgesamt T€ 12 (netto) (Vorjahr: T€ 12) in Rechnung gestellt.

Im Rahmen der Gewährung eines Bankdarlehens mit einem Ursprungsbetrag von T€ 1.500 an die Deutsche Real Estate AG hat die Summit Germany Limited entsprechende Sicherheiten bei dem Kreditinstitut hinterlegt. Zur Absiche-

zung der Summit Germany Limited wurde von der K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG eine Briefgrundschuld an einem Grundstück in entsprechender Höhe abgetreten. In 2014 wurde das Darlehen vollständig zurückgeführt und die Briefgrundschuld wieder an die K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG zurückgegeben.

<b>Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Beteiligungserträge	196	266
Verbindlichkeiten	196	196

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

<b>Transaktionen mit Organmitgliedern in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Aufsichtsratsvergütungen	56	55
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	48	48
Vorstandsvergütung	157	145
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	926	862

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

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

## 52 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

<b>in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Abschlussprüfungsleistungen	140	152
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	80	143
Sonstige Leistungen	6	15

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

## 53 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 42 Mitarbeiter (Vorjahr: 44 Mitarbeiter) beschäftigt.

## 54 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

## 55 CORPORATE GOVERNANCE

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

## 56 ANTEILSBESITZLISTE

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

## ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2014

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	14	-7
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	3.800	-4.784	202
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	60,00	25	93	526
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	3.300	2.263	-761
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	1.600	-1.732	-795
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	1.100	-7.697	-376
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	900	-3.979	-728
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	600	31	-48
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	200	-106	-26
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	1.800	-102	-354
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50	-	-2.391	-264
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	4.000	4.000	123
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	1.900	652	-468
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	600	-386	-182
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	900	-4.086	255
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	720	-69	-344
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	150	2.463	-18
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	6.300	3.611	1.896
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	600	-1.041	-26
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Berlin	100,00	50	-1.525	139

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	50	-173	-223
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	19.050	-11.313	-1.202
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	2.949	412
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	80	-5
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	1.750	1.634	537
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	50	-11.085	-187
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	53	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	66	35
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	25	-1.554	640
DRESTATE Wohnen GmbH	Berlin	100,00	500	551	-2
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	-10	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	3	-4
DRESTATE Finance GmbH	Berlin	100,00	25	22	-3
<b>2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH &amp; CO. KG</b>					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG <sup>1) 3)</sup>	Berlin	100,00	30	235	530
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG <sup>1) 3)</sup>	Berlin	100,00	1.000	-2.704	-1.113
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG <sup>1) 3)</sup>	Berlin	100,00	700	-2.401	-18
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG <sup>1) 3)</sup>	Berlin	100,00	50	-286	107
<b>3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH &amp; CO. KG</b>					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH <sup>3)</sup>	Berlin	100,00	26	-1.424	-81
<b>4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH</b>					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG <sup>1) 2)</sup>	Berlin	62,40	2.500	-1.492	106

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
<b>5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH</b>					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG <sup>1) 3)</sup>	Berlin	100,00	10	-92	-13
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH <sup>3) 5)</sup>	Berlin	100,00	26	259	0
<b>6. BETEILIGUNGEN</b>					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk <sup>4)</sup>	Duisburg	70,07	7.005	2.024	291

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

<sup>2)</sup> sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

<sup>3)</sup> mittelbarer Besitz

<sup>4)</sup> Angaben aus 2013

<sup>5)</sup> Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

## 57 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind:

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

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

### **John Sinclair Lamb**

International Real Estate Limited, Surrey, Großbritannien

### **Dr. Heiko Lehmkuhl**

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

Berlin, 10. März 2015

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, 10. März 2015

Boaz Rosen  
Vorstand

# WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 6) erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den von der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 10. März 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze  
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer

## AUF EINEN BLICK

### AUFSICHTSRAT

**Dr. Markus Beermann**

Vorsitzender  
Essen

**John Sinclair Lamb**

Hertfordshire (Großbritannien)

**Abraham Limor**

Stellvertretender Vorsitzender  
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](http://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](mailto:ir@drestate.de)

### **Bildnachweis**

Henning Kreft:  
Titelseite, Seite 18

Axel Stephan Fotodesign:  
Seite 14, Seite 29

gerodesign - fotografie:  
Seite 15, Seite 22

Jan Lange Fotografie:  
Seite 23

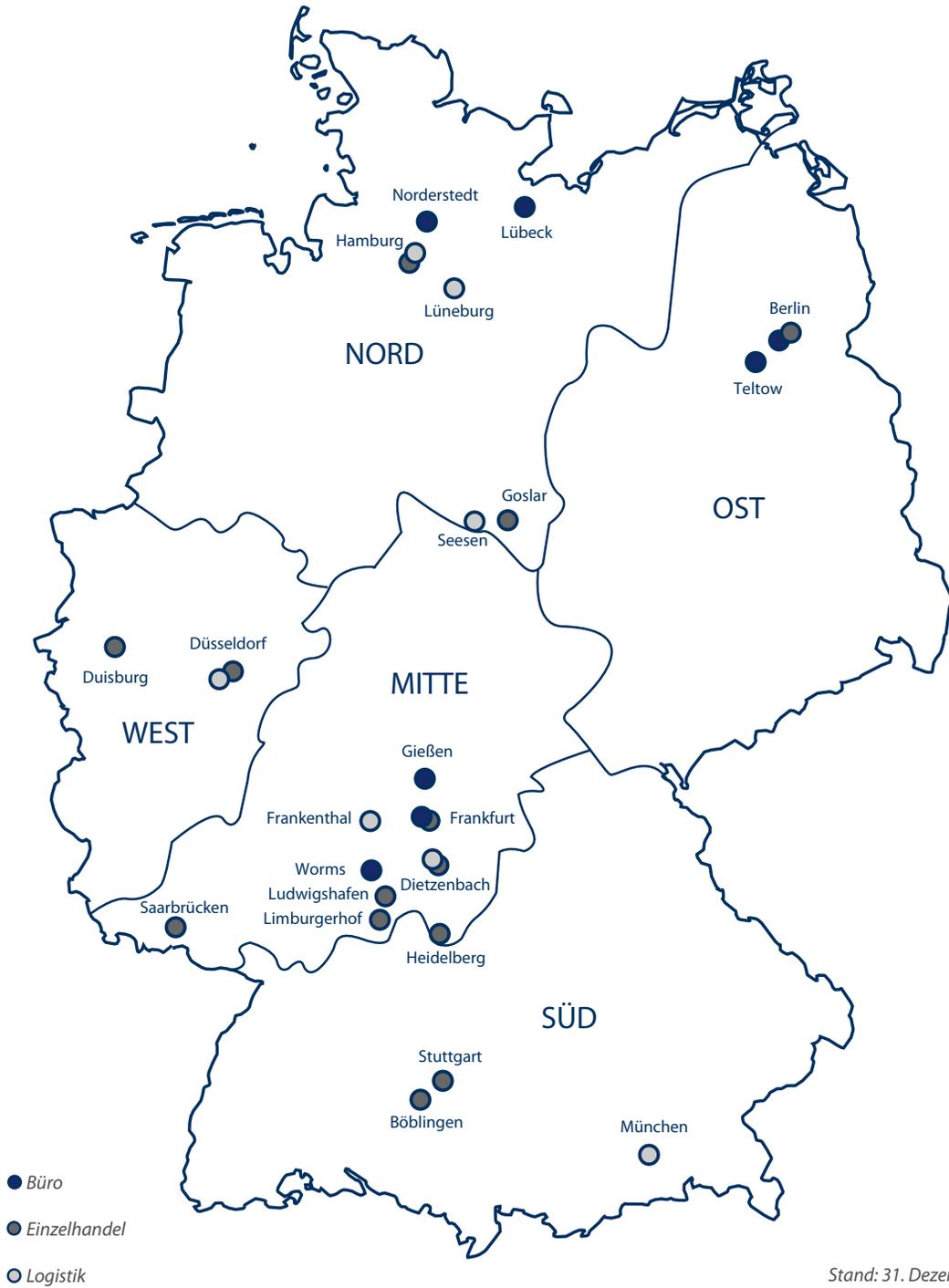
# OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2014

	Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsstand 31.12.2014 in %	Mieterträge p.a. T€
<b>Immobilien in verbundenen Unternehmen</b>								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100,0	
	Dietzenbach	Waldstr. 66 - 76 a	Büro	100,00	28.998	16.191	83	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.133	100	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.675	95	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	18.002	66	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.818	100	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	87,50	1.331	2.517	99	
	Limburgerhof	Burgunderplatz/Chenover Str.	Büro	100,00	1.018	994	100	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.354	83	
	Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00	17.046	3.970	100	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.814	81	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	62,40	9.444	10.658	68	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.835	94	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	76	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	22.946	100	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	100,00	9.552	6.276	100	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100	
Ost	Berlin	Friedrichstr. 231	Büro	100,00	2.389	5.943	98	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	26.698	21.235	81	
	Berlin	Oudenarder Str. 16	Büro	100,00	28.151	61.322	74	
	Berlin	Rödernallee 89/90	Einzelhandel	100,00	2.362	2.160	71	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245	Einzelhandel	100,00	25.389	11.377	100	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	Einzelhandel	100,00	7.959	5.980	72	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	9.269	5.026	81	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22,24	Büro	100,00	2.435	6.654	61	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	0	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.140	23.215	99	
<b>Summe 32 Immobilien in verbundenen Unternehmen</b>					<b>542.282</b>	<b>383.349</b>	<b>Ø 86,3</b>	<b>22.382</b>
<b>Immobilien in Finanzbeteiligungen</b>					<b>anteilig</b>	<b>anteilig</b>		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,07	7.481	3.729	100,0	
<b>Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen</b>					<b>7.481</b>	<b>3.729</b>	<b>100,0</b>	<b>435</b>
<b>GESAMT 33 Immobilien</b>					<b>549.763</b>	<b>387.078</b>		

# STANDORTÜBERSICHT

## DEUTSCHLAND



Stand: 31. Dezember 2014



**DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft**

Oudenarder Straße 16  
Gebäude B  
13347 Berlin

[www.drestate.de](http://www.drestate.de)

