

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 2015 insgesamt 32 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2015	2014	2013
Erträge aus Investment Properties	T €	29.047	28.504	28.642
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	19.117	18.535	18.095
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	33.682	30.680	23.565
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	4.891	213	2.275
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	17.657	10.948	4.842
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	15.169	8.536	4.227
Bilanzsumme ¹⁾	T €	362.630	344.774	335.560
Investment Properties ¹⁾	T €	351.081	336.045	323.126
Eigenkapital ¹⁾	T €	71.049	56.144	40.368
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	19,59	16,28	12,00
Finanzschulden ¹⁾	T €	272.339	269.715	267.542
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	75,10	78,23	79,73
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	382.555 (32)	383.349 (32)	383.737 ²⁾ (32)
Beteiligungen (quotaal gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	4.795 (2)
Verwaltete Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	105	103	102

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

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

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	14	KONZERNLAGEBERICHT
	30	KONZERNBILANZ
	31	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	32	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	34	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	35	KONZERNANHANG
	72	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	76	ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
	77	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	78	AUF EINEN BLICK
	80	OBJEKTÜBERSICHT
	81	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2015 mit 1,7 % weiter gewachsen. Das anhaltende Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 verbunden mit der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hatte auch positive Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Sowohl auf den Investmentmärkten als auch auf den meisten Vermietungsmärkten konnten die Umsätze gegenüber dem Vorjahr zum Teil deutlich zulegen.

Für den Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft war das Geschäftsjahr 2015 ebenfalls erfolgreich. Die Leerstandsquote konnte aufgrund unserer Vermietungsaktivitäten stichtagsbezogen leicht von 14,3 % Ende 2014 auf 14,2 % Ende 2015 verbessert werden. Die Strategie, 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. Zur weiteren Umsetzung dieser Strategie sowie zur Verbesserung der Kundennähe wurde im zweiten Halbjahr 2015 neben den Standorten Berlin und Frankfurt am Main eine Niederlassung in Hamburg eröffnet.

Die Mieterlöse sind mit € 29,0 Mio. leicht um € 0,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 19,1 Mio. im Geschäftsjahr 2015 und liegt damit leicht über dem Niveau des Vorjahres von € 18,5 Mio. Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem Ertrag von € 12,8 Mio. (Vorjahr € 10,7 Mio.). Die Finanzaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 3,2 Mio. auf € 16,6 Mio. reduziert. Die Veränderung resultiert aus geringeren Zinsaufwendungen aufgrund der erfolgten Refinanzierung von Bankdarlehen Ende 2014, gleichzeitig wurde das Finanzergebnis durch Einmalaufwendungen aufgrund der Erfassung von Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von € 6,8 Mio. belastet. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2015 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 17,7 Mio. nach € 10,9 Mio. im Vorjahr und ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 8,5 Mio.). Die Unternehmensprognose für das Geschäftsjahr 2015 ist durch das erzielte Ergebnis erreicht worden.

Der operative Cashflow hat sich von € 17,1 Mio. im Jahr 2014 auf € 19,3 Mio. deutlich verbessert. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit wurde erstmals seit Jahren im Geschäftsjahr 2015 ein positiver Gesamt-Cashflow von € 3,8 Mio. erzielt (Vorjahr: € -0,2 Mio.).

Für das Jahr 2016 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wirtschaftswachstum von 1,8 % aus. Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der nach wie vor fehlenden Anlagemöglichkeiten ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien im Jahr 2016 wiederum positiv entwickeln werden. Mit dem erwarteten Wirtschaftswachstum in Deutschland wird eine Nachfrage nach Flächen einhergehen. Diese Entwicklung sollte positive Auswirkungen auf die Vermietungsquote im Konzern haben.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarte ich ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2015. Bei der Entwicklung der Marktwerte der Immobilien sind aus heutiger Sicht größere Veränderungen nicht zu erwarten.

Ich möchte mich ausdrücklich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren außerordentlichen Einsatz und ihre große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate AG bedanken. Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Berlin, im März 2016

Boaz Rosen
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 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 2015 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengetreten. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. 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 Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Herr Itay Barlev (ab dem 19. Mai 2015), Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb, Herr Dr. Heiko Lehmkuhl (bis zum 28. Februar 2015), Herr Abraham Limor und Herr Amir Sagy.

Herr Dr. Heiko Lehmkuhl (stellvertretender Vorsitzender) hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf des 28. Februar 2015 aus persönlichen Gründen niedergelegt. Bis zur Hauptversammlung am 19. Mai 2015 bestand der Aufsichtsrat nur aus 5 Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 16. März 2015 Herrn Abraham Limor einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Diese Funktion endete automatisch mit dem Ende der Amtsperiode von Herrn Limor, der Hauptversammlung am 19. Mai 2015.

In der Hauptversammlung am 19. Mai 2015 wurden Frau Sharon Marckado-Erez sowie die Herren Abraham Limor und Amir Sagy erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Als Nachfolger für Herrn Dr. Heiko Lehmkuhl wurde Herr Itay Barlev neu in den Aufsichtsrat gewählt.

In der an die Hauptversammlung anschließenden außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 19. Mai 2015 hat der Aufsichtsrat Herrn Itay Barlev 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 2015 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 Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietungsquoten.

In der **Sitzung am 16. März 2015** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2014 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2014 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. Weiterhin wurden Beschlüsse zur Änderung der Satzung und Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In der **Sitzung am 18. Mai 2015** war das operative Geschäft wesentliches Beratungsthema.

In der **Sitzung am 21. September 2015** bildete die laufende Geschäftsentwicklung den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung. Zudem beschloss der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 Aktiengesetz die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie die Frist zur angestrebten Erreichung dieser Zielgrößen.

In der **Sitzung am 15. Dezember 2015** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat erörterte intensiv das Vergütungssystem für den Vorstand und beschloss, an dem am 17. März 2014 beschlossenen Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen und daran weiterhin beständig festzuhalten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Letztmalig hatten Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG in ihrer Entsprechenserklärung vom 19. März 2012 detailliert erklärt, welchen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen wird und mit Begründung, von welchen Empfehlungen abgewichen wird.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 15. Dezember 2015 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft - wie für die beiden Geschäftsjahre zuvor - gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist. Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Übernahme der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

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

Im Geschäftsjahr 2015 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutschen Real Estate AG zum 31. Dezember 2015 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2015 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate 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 14. März 2016 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 14. März 2016 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2015 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015, weiterhin wurde der Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung 2016 erörtert und auch vom Aufsichtsrat beschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2015 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.“

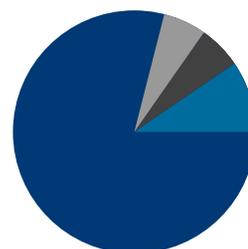
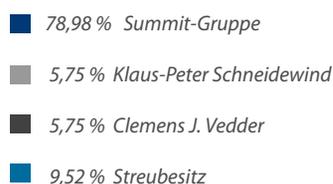
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz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

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

Berlin, 14. März 2016

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



KURSENTWICKLUNG

Die Kursentwicklung des deutschen Aktienmarktes war im Jahr 2015 sehr volatil. Bis April 2015 war die Entwicklung an den deutschen Börsen aufgrund der expansiven Geldpolitik der europäischen Zentralbank durch starke Kurssteigerungen und neue Indexhöchststände geprägt. In den nachfolgenden Monaten des Jahres 2015 führten die zunehmenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft und die anstehende Zinserhöhung in den USA zu einer volatilen – insgesamt wieder rückläufigen – Kursentwicklung. Der Leitindex DAX 30 stieg von 9.805 Punkten Ende 2014 auf 10.743 Punkte zum Ende 2015. Eine fast identische Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate AG erfasst. Er stieg von 880 Punkten Ende 2014 um rund 11 % auf 979 Punkte Ende 2015. Dabei hat sich der deutsche Aktienmarkt wiederum, wie bereits in den Vorjahren, besser geschlagen als der europäische Markt, der gemessen am EURO STOXX 50 lediglich um 4 % stieg.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2015 rund 22 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG ist seit Anfang 2015 stärker als der Trend um rund 81 % gestiegen. Am 06.01.2015 erreichte die Aktie mit € 0,60 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den niedrigsten Kurs des Jahres und am 18.09.2015 mit € 1,50 den Höchstkurs. In das Börsenjahr 2015 war die Aktie am 2. Januar mit € 0,70 gestartet. Der Schlusskurs 2015 wurde am 30. Dezember mit € 1,27 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate AG hat sich im Jahr 2015 mit 199.608 Stück gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt (Vorjahr: 88.674 Stück). Die Marktkapitalisierung ist im Vergleich zum Vorjahresende weiter deutlich gestiegen. Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 30.12.2015 mit rund € 26,1 Mio. (30.12.2014: € 14,4 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 2015, wie in Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenmitteilungen und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2015	2014	2013	2012	2011
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	199.608	88.674	52.680	200.921	78.845
Jahreshöchstkurs	€	1,50	1,20	0,73	0,51	1,50
Jahrestiefstkurs	€	0,60	0,34	0,24	0,19	0,45
Jahresendkurs	€	1,27	0,70	0,41	0,40	0,49
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	26.139.394	14.407.540	8.438.702	8.232.880	10.291.100
Net Asset Value je Aktie **	€	2,33	2,25	1,97	1,17	0,88
Ergebnis je Aktie	€	0,74	0,41	0,2	0,34	0,18

* 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 24. Juni 2014 bzw. in der Fassung vom 5. Mai 2015 - 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 8. Dezember 2014 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 unangemessenen 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, 15. Dezember 2015

Deutsche Real Estate AG

Boaz Rosen
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

KONZERNLAGEBERICHT	14	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14	UNTERNEHMEN
	14	ZIELE UND STRATEGIEN
	14	Asset- und Property-Mangement-Strategie
	14	Marketingstrategie
	15	Finanzierungsstrategie
	15	KONZERNSTRUKTUR
	15	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	16	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	16	STEUERUNGSSYSTEM
	16	Finanzielle Leistungsindikatoren
	16	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
WIRTSCHAFTSBERICHT	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
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	22	Risikomanagement
	23	Risikostrategie

	23	Risikofrüherkennungssystem
	23	Merkmale des Risikomanagementsystems
	23	ALLGEMEINE RISIKEN
	23	Immobilienrisiken
	24	Finanzierungsrisiken
	24	Infrastrukturrisiken
	24	EINZELRISIKEN
	25	Auslaufende Mietverträge
	25	Finanzierungsbedarf für die erfolgte Dekontaminierung eines Grundstücks
	25	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	25	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	25	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	25	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	26	Prognose für das Geschäftsjahr 2016
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	26	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	27	Internes Kontrollsystem
	27	VERGÜTUNGSBERICHT
	27	Vergütung des Vorstands
	28	Vergütung des Aufsichtsrates
	28	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	29	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289a HGB)

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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 382.555 m². Weiterhin werden zurzeit noch 73 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. Neben dem Sitz in Berlin bestehen Niederlassungen in Frankfurt am Main und Hamburg.

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 Bestands-

verwaltung. 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. Um die Kundennähe und damit auch die Kundenzufriedenheit weiter zu verbessern, wurde im zweiten Halbjahr 2015 eine Niederlassung in Hamburg eröffnet.



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

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 Marktzinsniveau gesichert werden.

Mittelfristig wird eine Beleihungsquote (sogenannte Loan-to-Value-Ratio) von unter 50 % für die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken angestrebt. Zum 31. Dezember 2015 beträgt diese 52,1 % (Vorjahr: 56,4 %).

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 2015 wird 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 2015 befanden sich 43 (Vorjahr: 42) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Vorratsgesellschaft 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 2015 betrug die Mitarbeiterzahl 46 Personen (31. Dezember 2014: 43 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2015 bei 44 Mitarbeitern (2014: 42 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 28 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 60,9 %.

Der Vorstand sieht die große Motivation und das hohe Engagement der im Konzern tätigen Mitarbeiter als tragende Säulen für den zukünftigen Erfolg an.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 31. Dezember 2015 befinden sich 32 (Vorjahr: 32) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 382.555 m² (Vorjahr: 383.349 m²) im Bestand.

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

Kennzahlen / Geschäftsvolumen	31.12.2015	31.12.2014
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	32	32
Beteiligungen	1	1
Fremdojekte in der Verwaltung	73	71
Verwaltete Objekte	105	103

Problematisch ist die Vermietungssituation in den Objekten Düsseldorf, Bonner Straße, sowie Worms, Am Ochsenplatz, die beide zurzeit leer stehen.

Die Leerstandsquote ist leicht von 13,7 % zum 31. Dezember 2014 auf 14,2 % Ende Dezember 2015 angestiegen. Dabei ist zu beachten, dass bei der Ermittlung der Leerstandsquote 2014 die Vermietung von Flächen in Frankfurt am Main an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe berücksichtigt worden ist. Die entsprechenden Mietverträge wurden im Geschäftsjahr 2015 beendet. Ohne Berücksichtigung dieser Verträge bei der Ermittlung hätte die Leerstandsquote 14,3 % zum 31. Dezember 2014 betragen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit verminderte sich leicht von 4,0 Jahren Ende 2014 auf 3,7 Jahre Ende 2015.

STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche

Planungs- und Controllingsystem gewährleistet unter Berücksichtigung 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.

Zusätzlich sind für unseren Geschäftserfolg die Zufriedenheit der Kunden und der Mitarbeiter als nicht finanzielle Leistungsfaktoren maßgeblich. Um eine größere Kundenanähe 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 2015 um 1,7 % gewachsen. Der gestiegene private Konsum verbunden mit einem robusten Arbeitsmarkt waren dabei die Wachstumstreiber. Der niedrige Ölpreis und Eurokurs sowie die stabile Beschäftigungslage sollten sich auch positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2016 auswirken. So geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,8 % für das Jahr 2016 aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Fast alle Teilmärkte haben sich gegenüber dem Jahr 2014 positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern weiterhin sehr gefragt. Die Vermietungsumsätze konnten gegenüber dem Jahr 2014 weiter gesteigert werden, einzig die Vermietungsumsätze im Einzelhandelssegment waren im Geschäftsjahr 2015 gegenüber 2014 rückläufig.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2015 nochmals um 40 % auf rund € 55,1 Mrd. an. In den Anlagefokus rücken dabei weiterhin auch Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder an weniger zentralen Standorten. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2015 auf über 50 %. Aufgrund der Renditerückgänge im Bereich der Core-Immobilien ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien in Zukunft weiter steigen wird.

In 2015 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 42 % wieder den Hauptteil dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 31 % deutlich hinter sich. 7 % der Umsätze entfielen auf Lager- und Logistikimmobilien.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2015 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL aufgrund eines starken vierten Quartals gegenüber dem Jahr 2014 deutlich 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 deutlich von 3,0 Mio. m² im Jahr 2014 auf 3,6 Mio. m² in 2015. Gleichzeitig sank an diesen Bürostandorten der Leerstand im Jahresvergleich von 6,8 Mio. m² im Vorjahr auf 5,7 Mio. m² Ende 2015. Die fertiggestellten Neubauflächen liegen mit 0,9 Mio. m² unter dem Vorjahresniveau von 1,0 Mio. m².

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt erhöhte sich laut JLL um rund 11 % von 5,6 Mio. m² im Jahr 2014 auf 6,2 Mio. m² im Jahr 2015.

Bei den Einzelhandelsimmobilien verminderte sich der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % auf 525.000 m². Die Nachfrage konzentrierte sich laut JLL wie im Vorjahr auf Großflächen ab 1.000 m².



Berlin, Hauptstraße

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2015 wiederum sehr positiv entwickelt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung des größten Immobilienportfolios durch ein deutsches Bankenkonsortium Ende des Jahres 2014 und die damit verbundene deutliche Verlängerung der Kreditlaufzeit wurde die mittelfristige Planungssicherheit des Konzerns signifikant erhöht. Die Finanzierung sämtlicher unter den Investment Properties ausgewiesenen Immobilien ist mittel- bis langfristig gesichert.

Der Immobilienbestand ist im Geschäftsjahr 2015 unverändert geblieben.

Das Konzern-Periodenergebnis des Geschäftsjahres 2015 hat sich mit € 15,2 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 6,6 Mio. deutlich verbessert. Ergebnismindernd wirkten sich Einmalaufwendungen aus dem Entstehen einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 6,8 Mio. im Finanzergebnis aus.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit liegt im Jahr 2015 mit € 19,3 Mio. um € 2,2 Mio. über dem Vorjahresniveau. Der Gesamt-Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert und ist mit € 3,8 Mio. (Vorjahr: € -0,2 Mio.) positiv. Die Liquidität des Konzerns ist in den nächsten Jahren durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in den Vorjahren erfolgten Refinanzierungen 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€	2015	2014
Erträge aus Investment Properties	29.047	28.504
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	12.766	10.735
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	33.682	30.680
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	19.117	18.535
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	4.891	213
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	17.657	10.948
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	15.169	8.536

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2015	2014
Erträge aus Investment Properties	29.047	28.504
Sonstige betriebliche Erträge	1.443	1.383
Bewirtschaftungskosten	-7.939	-8.024
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.488	-3.318
Sonstige Aufwendungen	-152	-206
Beteiligungserträge	206	196
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	19.117	18.535

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2015 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.), der Auflösung von Wertberichtigungen von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich leicht von € 28,5 Mio. im Jahr 2014 auf € 29,0 Mio. im Jahr 2015 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 22,8 Mio. (Vorjahr: € 22,4 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 6,2 Mio. (Vorjahr: € 6,1 Mio.) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von € 2,9 Mio. im Jahr 2014 auf € 3,2 Mio im Geschäftsjahr 2015 angestiegen. Die Veränderung resultiert insbesondere aus den gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,5 Mio. erhöhten Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2015 wurden die Immobilienmarktwerte, wie in den Vorjahren, grundsätzlich auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Bei der Ermittlung des Barwertes wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 5,50 % (Vorjahr: 6,00 %) und 10,00 % (Vorjahr: 10,00 %) zugrunde gelegt. Für weitergehende Erläuterungen des Bewertungsverfahrens wird auf die Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 19 Immobilien (Vorjahr: 18 Immobilien) um insgesamt € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 12,3 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus der Abzinsung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.), aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) und aus Erträgen aus dem Verkauf von Beteiligungen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) zusammen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 8,0 Mio. im Jahr 2014 leicht auf € 7,9 Mio. im Berichtsjahr reduziert. Ursächlich hierfür waren insbesondere rückläufige Stromkosten.

Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich aufgrund gestiegener Personalkosten auf € 3,5 Mio. gegenüber € 3,3 Mio. im Jahr 2014.

Die sonstigen Aufwendungen verminderten sich deutlich von € 0,9 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 0,3 Mio. im Jahr 2015 aufgrund geringerer Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen und aus Forderungsverlusten gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties erhöhten sich leicht auf € 2,4 Mio. nach € 1,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen wie im Vorjahr bei 13 Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von 19 Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 15,2 Mio. ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 12,8 Mio. gegenüber € 10,7 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich von € 19,8 Mio. im Vorjahr um € 3,2 Mio. auf € 16,6 Mio. im Geschäftsjahr 2015 reduziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Finanzaufwendungen durch den Einmaleffekt aus dem Entstehen einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 6,8 Mio. im Geschäftsjahr 2015 belastet sind. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Tz. 50 im Konzernanhang. Die planmäßigen Zinsaufwendungen konnten insbesondere aufgrund der Ende 2014 erfolgten Refinanzierung deutlich vermindert werden.

Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2015 auf € 19,1 Mio.; das Vorjahresergebnis von € 18,5 Mio. wurde damit leicht übertroffen.

Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 15,2 Mio. nach € 8,5 Mio. im Vorjahreszeitraum, wobei das Steuerergebnis nahezu vollumfänglich aus der Berücksichtigung latenter Steuern resultiert.

Vermögenslage

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	362.630	344.774
Investment Properties	351.081	336.045
Finanzanlagevermögen	2.250	2.456
Eigenkapital	71.049	56.144
Eigenkapitalquote	19,6%	16,3%
Finanzschulden	272.339	269.715
Finanzschuldenquote	75,1%	78,2%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	77,6%	80,3%

Der Anstieg der Bilanzsumme von € 344,8 Mio. Ende 2014 auf € 362,6 Mio. zum 31. Dezember 2015 ist insbesondere auf die werterhöhenden Fair Value-Anpassungen der Investment Properties zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich das langfristige Vermögen von € 339,9 Mio. am Jahresende auf € 354,5 Mio. zum 31. Dezember 2015. Der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme verminderte sich leicht von 98,6 % Ende 2014 auf 97,8 % Ende 2015.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 4,9 Mio. zum Jahresende 2014 auf € 8,2 Mio. zum 31. Dezember 2015 erhöht. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zahlungsmittel um € 3,6 Mio. gegenüber dem Stand Ende 2014. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich dagegen um € 0,3 Mio. auf € 0,9 Mio. Ende 2015. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme erhöhte sich von 1,4 % Ende 2014 auf 2,2 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2015 zu 48,4 % (Vorjahr: 26,5 %).

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 15,2 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 56,1 Mio. Ende 2014 auf € 71,0 Mio. Ende 2015.

Die sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals haben sich von € -1,8 Mio. Ende 2014 auf € -2,0 Mio. vermindert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Zinsicherungsinstrumente zurückzuführen. Der Bewertungseffekt spiegelt sich unter Berücksichtigung von Steuern in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt € -1,3 Mio. (Vorjahr: € -1,1 Mio.) wider.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer gestiegenen Bilanzsumme entsprechend von 16,3 % Ende 2014 auf nunmehr 19,6 % Ende 2015.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 von € 270,2 Mio. auf € 274,7 Mio. Die langfristigen Finanzschulden haben sich trotz der planmäßig erfolgten Tilgungen mit € 262,1 Mio. aufgrund der nunmehr zu erfassenden Verbindlichkeiten aus einer Vorfälligkeitsentschädigung um € 2,2 Mio. erhöht. Insgesamt sind die Finanzschulden von € 269,7 Mio. Ende 2014 auf € 272,3 Mio. zum 31. Dezember 2015 angestiegen. Weiterhin erhöhten sich die passiven latenten Steuern um € 2,4 Mio. auf € 10,3 Mio. Ende 2015.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich von € 18,5 Mio. Ende 2014 auf € 16,9 Mio. zum Bilanzstichtag 2015. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Verminderung der sonstigen Rückstellungen von € 6,0 Mio. Ende 2014 auf € 4,2 Mio. zum 31. Dezember 2015 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2015 konnten im Wesentlichen aufgrund einer Neueinschätzung zu leistender Aufwendungen für die Dekontaminierung eines Grundstücks Rückstellungen in Höhe € 1,1 Mio. aufgelöst werden.

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



Stuttgart, Rosensteinstraße

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Finanzschulden	272.339	269.715
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-6.476	-2.866
Bereinigte Netto-Finanzschulden	265.863	266.849
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	351.328	336.225
Loan-to-Value-Ratio für die Finanzschulden	75,7 %	79,4 %

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 81,9 Mio. (Ende 2014: € 76,3 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen und zum Teil nachrangig zu bedienen sind. Nur auf die Bankverbindlichkeiten bezogen ergibt sich das folgende Loan-to-Value-Verhältnis:

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Bankverbindlichkeiten	189.682	192.569
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-6.476	-2.866
Bereinigte Netto-Bankverbindlichkeiten	183.206	189.703
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	351.328	336.225
Loan-to-Value-Ratio für die Bankverbindlichkeiten*	52,1 %	56,4 %

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 2015 erfolgten die Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2015 durch die planmäßige Tilgung (€ 3,8 Mio.) der Finanzschulden geprägt. In Höhe von € 0,9 Mio. wurden darüber hinaus Sondertilgungen geleistet. Zum 31. Dezember 2015 werden Finanzschulden von € 272,3 Mio. (Vorjahr: € 269,7 Mio.) ausgewiesen, von denen € 189,7 Mio. (Vorjahr: € 192,6 Mio.) gegenüber Kreditinstituten sowie € 81,9 Mio. (Vorjahr: € 76,3 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen. Der Anstieg der Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen ist dabei auf das Entstehen der Vorfälligkeitsentschädigung Ende 2015 in Höhe von € 6,8 Mio. zurückzuführen.

Die Finanzschulden sind insbesondere durch Grundschulden sowie 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 2015 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 243,4 Mio. (Vorjahr: € 246,2 Mio.) bestehen zur Zinssicherung Swaps in Höhe von € 155,2 Mio. (Vorjahr: € 157,2 Mio.) und Caps in Höhe von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.).

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2015	2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	19.311	17.082
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.826	-981
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.712	-16.301
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	3.773	-200
Sonstige Änderungen des Zahlungsmittelfonds	-163	311
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	2.866	2.755
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	6.476	2.866

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** hat sich in 2015 mit € 19,3 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 2,2 Mio. erhöht. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus den Verkäufen von Finanzbeteiligungen sowie von Grundstücksteilflächen in Höhe von € 0,6 Mio. bei gleichzeitigen Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 2,6 Mio. zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -1,8 Mio. (Vorjahr: € -1,0 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist durch den planmäßigen Kapitaldienst für die Finanzschulden gekennzeichnet. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -13,7 Mio. (Vorjahr: € -16,3 Mio.). Der Bestand der liquiden Mittel hat sich mit € 6,5 Mio. Ende 2015 gegenüber Ende 2014 mit € 2,9 Mio. deutlich um € 3,6 Mio. 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 hat sich - auch durch die erfolgreiche Refinanzierung des größten Immobilienportfolios im Vorjahr - im Geschäftsjahr 2015 weiter positiv entwickelt. Die Bankverbindlichkeiten haben alle eine mittel- bis langfristige Restlaufzeit.

Von der positiven Entwicklung auf den Investmentmärkten konnte der Konzern im Geschäftsjahr 2015 wiederum profitieren: Das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties beläuft sich auf € 12,8 Mio. nach € 10,7 Mio. im Jahr 2014. Das Loan-to-Value-Verhältnis verbesserte sich für die gesamten Finanzschulden von 79,4 % Ende 2014 auf 75,7 % Ende 2015 und für die Bankverbindlichkeiten von 56,4 % auf 52,1 %.

Die Leerstandsquote hat sich stichtagsbezogen von 13,7 % Ende 2014 auf 14,2 % Ende 2015 leicht erhöht. Dabei ist zu beachten, dass bei der Ermittlung der Leerstandsquote 2014 die Vermietung von Flächen in Frankfurt am Main an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe berücksichtigt worden ist. Diese Mietverträge sind in 2015 beendet worden. Ohne Berücksichtigung dieser Verträge bei der Ermittlung hätte die Leerstandsquote 14,3 % zum 31. Dezember 2014 betragen.

Die Erträge aus Investment Properties konnten um € 0,5 Mio. auf € 29,0 Mio. gesteigert werden. Das bereinigte EBITDA liegt mit € 19,1 Mio. um € 0,6 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

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

Risikomanagement

Das Risikomanagement unterstützt die Gesellschaft bei dem Erreichen der Ziele und ist ein integraler Bestandteil

der Führung und Kontrolle in der Gruppe. Die organisatorische Einbindung stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen zeitnah und angemessen entgegengetreten werden kann. Ein Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das unternehmensinterne Kontrollsystem.

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

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

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 Liquiditätsslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen.

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

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Darüber hinaus kann bei einer negativen Entwicklung der Immobilienwerte die in den Darlehensverträgen vereinbarte Loan-to-Value-Kennzahl verletzt werden. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das jeweils finanzierende Kreditinstitut die 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 2015 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten und der Konzern geht davon aus, dass dies auch im Jahr 2016 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 € 15,8 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 den Markt, um sinnvolle Refinanzierungen ggf. frühzeitig vornehmen zu können.

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

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. 40.900 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,1 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.

Finanzierungsbedarf für die erfolgte Dekontaminierung eines Grundstücks

Die Dekontaminierung eines bebauten Grundstücks wurde im Geschäftsjahr 2015 beendet. Für die Aufwendungen in Höhe von € 2,4 Mio. war bereits in Vorjahren eine Risikovorsorge getroffen worden. Die Gesellschaft geht nach wie vor davon aus, dass die Finanzierung über ein Darlehen erfolgen wird, entsprechende Verhandlungen werden zurzeit geführt. Sollten die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, würde sich ein zusätzlicher Finanzbedarf in entsprechender Höhe ergeben.

CHANCENBERICHT

Ende 2015 beläuft sich der Leerstand auf 14,2 %. Der 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

Die Wirtschaft ist im Jahr 2015 um 1,7 % gewachsen. Für das Jahr 2016 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wachstum von 1,8 % aus. Die allgemeine wirtschaftliche Situation ist in der EURO-Zone weiterhin als fragil zu bezeichnen, so dass auch im Jahr 2016 und darüber hinaus das Zinsniveau in der EURO-Zone niedrig bleiben wird. Gleichzeitig wird die Liquidität in den Märkten im Rahmen des Aufkaufprogramms der Europäischen Zentralbank für Staatsanleihen weiter erhöht.

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

Auf den Vermietungsmärkten ist auch im Jahr 2016 damit zu rechnen, dass die positive Entwicklung anhält. Die Nachfrage und auch die Umsätze werden deshalb auf einem hohen Niveau bleiben, insbesondere auch auf den für unser Unternehmen relevanten Standorten Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Es wurde ein bereinigtes EBITDA in Höhe von € 19,1 Mio. erzielt und damit das Niveau des Vorjahres von € 18,5 Mio. wie prognostiziert leicht übertroffen. Die Erträge aus Investment Properties konnten gegenüber dem Jahr 2014 um rund 2 % und damit am unteren Ende in der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 5 % gesteigert werden.

Die Vermietungsquote beträgt Ende 2015 85,8 % nach 86,3 % Ende 2014. Allerdings ist zu beachten, dass in der Vermietungsquote des Vorjahres eine Vermietung von Flächen in Frankfurt am Main an die Summit-Gruppe enthalten ist. Bereinigt man die Vermietungsquote um diese Flächen, da die Mietverträge in 2015 beendet wurden, ergibt sich als Vergleichswert eine Vermietungsquote von 85,7 %

Ende 2014 und somit eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des Immobilienportfolios hat sich - wie im Vorjahr erwartet - erhöht. Entsprechend konnte wie prognostiziert die Loan-to-Value-Ratio verbessert werden.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 4,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2015 mit € 3,4 Mio. unterschritten. Ursächlich für die Unterschreitung ist der Umstand, dass geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Neuvermietungen teilweise von Mietern übernommen wurden sowie zeitliche Verschiebungen in das Geschäftsjahr 2016.

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

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 2016 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Das anhaltende Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene Beschäftigungszunahme wird weiterhin zu einer Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2015 von 14,2 % führen. Mit den entsprechenden Vermietungserfolgen sollte eine positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie ein Anstieg der Erträge aus Investment Properties einhergehen und sich der operative Cashflow des Konzerns weiter verbessern. Allerdings können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren. Der Konzern geht davon aus, dass sich die Erträge aus Investment Properties gegenüber dem Jahr 2015 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 5 % erhöhen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir rund € 4,0 Mio. und damit eine Erhöhung zum aktuellen Geschäftsjahr 2015 von € 3,4 Mio. Von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,9 Mio. auf-

wandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist bis auf den Verkauf der Restflächen im Objekt Limburgerhof für T€ 247 nicht geplant, allerdings könnte die günstige Marktlage im Einzelfall zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2016 ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in den Jahren 2013 und 2014 erfolgten Refinanzierungen gesichert. Das Loan-to-Value-Verhältnis der Bankverbindlichkeiten wird sich - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - in 2016 weiter verbessern und mittelfristig aufgrund der vereinbarten planmäßigen Tilgungen auf unter 50 % sinken.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet der Vorstand ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2015.

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 bzw. Billigung.

Internes Kontrollsystem

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

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

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

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Arbeiten der

internen Revision im Wesentlichen 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 2015 insgesamt T€ 182 (Vorjahr: T€ 157), von denen T€ 50 (Vorjahr: T€ 30) variabel vergütet wurden. Weiterhin wurden wie im Vorjahr an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 49 geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG im Jahr 2011 beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile wurde zuletzt 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 zuletzt auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung 2015 festgelegt worden und in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz der Auslagen eine jährliche Vergütung von € 7.500. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Eine erfolgsorientierte Vergütung ist nicht vorgesehen.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2015 beläuft sich auf T€ 54 (Vorjahr: T€ 56). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

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.

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 Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:
„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
(1) [...]

(2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“

- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 bis zum 30. April 2020 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktiengabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt mehreren finanzierenden Banken ein Sonderkündigungsrecht ein.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht. 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, 14. März 2016

Boaz Rosen

Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2015

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	8	13
Investment Properties	(20)	351.081	336.045
Übriges Sachanlagevermögen	(21)	94	105
Finanzanlagevermögen	(22)	2.250	2.456
Derivative Finanzinstrumente	(29)	160	216
Latente Steuern	(30)	486	567
Übrige langfristige Vermögenswerte	(23)	388	471
		354.467	339.873
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(23)	901	1.212
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(24)	29	31
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(23)	510	612
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(25)	6.476	2.866
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(26)	247	180
		8.163	4.901
		362.630	344.774
Passiva in T€			
EIGENKAPITAL			
	(27)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		45.343	30.192
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-2.047	-1.775
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		70.923	56.044
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		126	100
		71.049	56.144
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(28)	262.147	259.965
Derivative Finanzinstrumente	(29)	1.044	970
Latente Steuern	(30)	10.339	7.983
Pensionsrückstellungen	(32)	833	870
Übrige langfristige Schulden	(33)	352	377
		274.715	270.165
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(28)	10.192	9.750
Derivative Finanzinstrumente	(29)	488	296
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		1	7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	683	792
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(31)	4.215	6.011
Übrige kurzfristige Schulden	(33)	1.287	1.609
		16.866	18.465
		362.630	344.774

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

in T€	Anhang	2015	2014
Erträge aus Investment Properties	(34)	29.047	28.504
Sonstige betriebliche Erträge	(35)	3.238	2.908
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(36)	15.171	12.346
Summe der betrieblichen Erträge		47.456	43.758
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(37)	-7.939	-8.024
Allgemeine Verwaltungskosten	(38)	-3.488	-3.318
Sonstige Aufwendungen	(40)	-318	-914
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(41)	-2.405	-1.611
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-14.150	-13.867
Finanzerträge		901	814
Finanzaufwendungen		-16.550	-19.757
Finanzergebnis	(42)	-15.649	-18.943
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		17.657	10.948
Ertragsteuern	(43)	-2.488	-2.412
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		15.169	8.536
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern		5	-88
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		-1	14
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste nach Steuern		4	-74
Nicht reklassifizierbare Verluste		4	-74
Cashflow-Hedges			
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern		-266	7.437
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges		39	-801
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern		-227	6.636
Wertänderung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen		-46	-23
Reklassifizierbare Gewinne		-273	6.613
Sonstiges Ergebnis	(27)	-269	6.539
Gesamtergebnis		14.900	15.075
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		15.155	8.523
Nicht beherrschende Gesellschafter		14	13
Konzern-Periodenergebnis		15.169	8.536
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		-269	6.539
Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis	(27)	-269	6.539
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		14.886	15.062
Nicht beherrschende Gesellschafter		14	13
Gesamtergebnis		14.900	15.075
Ergebnis je Aktie	(44)		
unverwässert/verwässert		0,74	0,41

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2015

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 1. Januar 2014	20.582	6.344	21.743
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
Stand am 31. Dezember 2014	20.582	7.045	30.192
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	15.155
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	4
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0
Zahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	-8
	0	0	-4
Gesamtergebnis	0	0	15.151
Stand am 31. Dezember 2015	20.582	7.045	45.343

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
-7.707	-681	40.281	87	40.368
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
-1.071	-704	56.044	100	56.144
0	0	15.155	14	15.169
0	0	4	0	4
-226	0	-226	0	-226
0	-45	-45	0	-45
0	0	0	13	13
0	0	-8	0	-8
-226	-45	-276	13	-263
-226	-45	14.879	26	14.905
-1.297	-750	70.923	126	71.049

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015*

in T€	2015	2014
Konzern-Periodenergebnis	15.169	8.536
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	37	53
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-12.766	-10.736
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	2.476	2.403
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	117	805
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-1.733	-1.018
Zinsaufwendungen	15.919	19.449
Zinserträge	-525	-25
Ertragsteuerergebnis	12	9
Veränderung des Working Capital	616	-2.385
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	19.322	17.091
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-11	-9
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	19.311	17.082
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	330	1.075
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	53	53
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	0	1
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	243	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-2.643	-2.277
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-21	-43
Auszahlungen für übrige langfristige Vermögenswerte	0	-8
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	206	196
Erhaltene Zinsen	6	22
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.826	-981
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	0	154.426
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-4.732	-153.893
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-483	-6.426
Auszahlungen an Gesellschafter	-8	0
Einzahlungen des Gesellschafters	0	833
Gezahlte Zinsen	-8.489	-11.241
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.712	-16.301
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.773	-200
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	13	-3
Zuführung verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-176	314
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	2.866	2.755
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	6.476	2.866

* Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Tz. 49 im Konzernanhang.

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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 382.555 m². Weiterhin werden zurzeit noch 73 (Vorjahr: 71) weitere Konzernobjekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 14. März 2016 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS-AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2015 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 (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2015 erstmals angewendete IFRS

Die erstmals zum 1. Januar 2015 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Veröffentlichte, von der EU noch nicht übernommene und noch nicht angewendete IFRS

Im Juli 2014 hat das IASB den Standard IFRS 9 »Financial Instruments« veröffentlicht, mit dem IAS 39 abgelöst werden soll. IFRS 9 umfasst Vorschriften zur Klassifizierung, zum Ansatz und zur Bewertung (einschließlich der Wertminderung) von Finanzinstrumenten. Darüber hinaus beinhaltet IFRS 9 Regelungen zum General Hedge Accounting. Mit IFRS 9 werden zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die eine Anpassung von IFRS 7 »Financial Instruments Disclosures« nach sich ziehen. IFRS 9 ist – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme durch die EU – erstmals verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Untersuchung der Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss ist noch nicht abgeschlossen, allerdings gehen wir derzeit weder aufgrund der neuen Regelungen zum Hedging noch zur Bewertung von Forderungen von wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus.

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

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

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, 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 2015) 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 hingegenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

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

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

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (Vorjahr: 42) Unternehmen. Wie im Vorjahr wird auf die Einbeziehung eines weiteren Tochterunternehmens verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Vier Gesellschaften (Vorjahr: 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 2015 wurde eine Konzerngesellschaft erworben, die zum Zeitpunkt des Erwerbs als Vorratsgesellschaft für den Konzern von untergeordneter Bedeutung war.

Unternehmensverkäufe/Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Gesellschaften veräußert.

Beteiligungserwerbe und -veräußerungen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden drei Beteiligungen mit einem Anteil von unter 20 % veräußert. Es wurden keine Beteiligungen erworben.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

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

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

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

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

6 INVESTMENT PROPERTIES

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

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

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 wird grundsätzlich nach international anerkannten Bewertungsmethoden auf Basis externer Verkehrswertgutachten ermittelt.

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

7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

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

8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

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

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

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

Darlehen und Forderungen

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

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

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

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

Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

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

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

Dieser Posten umfasst im Konzern der Deutsche Real Estate AG Anteile an einem 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 berücksich-

tigt 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 Marktzinssätze oder Zinsstrukturkurven.

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

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Be-

dingungen 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 Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

13 STEUERN

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

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

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersät-

ze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) zugrunde gelegt. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG für Investment Properties, bei denen keine Veräußerungsabsicht besteht, grundsätzlich nicht an. Es wurden für diese Fälle aber grundsätzlich Gewerbesteuern für die fiktive Veräußerung des Grund und Bodens im Rahmen des Bewertungsmodells unter Berücksichtigung bestehender gewerbesteuerlicher Verlustvorträge berücksichtigt. 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 Rückstel-

lungszuführung 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 grundsätzlich 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. 48.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2015 EDV- Software	2014 EDV- Software
Anschaffungskosten Stand 01.01.	284	284
Zugänge	2	8
Abgänge	-	-8
Stand 31.12.	286	284
Wertminderungen Stand 01.01.	271	272
Zugänge	7	7
Abgänge	-	-8
Stand 31.12.	278	271
Buchwert 31.12.	8	13
Buchwert 01.01.	13	12

20 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Davon abweichend erfolgte im Vorjahr für ein bebautes Grundstück die Bewertung unter Heranziehung eines aktuellen Kaufpreisangebotes auf der Stufe 2. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 46.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2015	2014
Stand 01.01.	336.045	323.126
Zugänge	2.580	2.363
Abgänge	-63	-
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	12.766	10.736
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-247	-180
Stand 31.12.	351.081	336.045

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen.

Wie im Vorjahr wurde bei einer Immobilie der Fair Value um insgesamt T€ 1.245 (Vorjahr: T€ 1.231) gemäß IAS 40.50 erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung zur Dekontaminierung, 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€	2015	2014
1. Jahr	22.550	23.481
2.-5. Jahr	56.634	58.000
ab 6. Jahr	20.616	25.405
Gesamt	99.800	106.886

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2015 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2015	2014
Mieterlöse	29.047	28.504
zurechenbare Aufwendungen	7.939	8.024

Unter den zurechenbaren Aufwendungen sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen und sonstige Bewirtschaftungskosten enthalten. Auf die leerstehenden Objekte in Düsseldorf, Bonner Straße, sowie Worms, Am Ochsenplatz, entfallen zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 94.

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 Ertragspotential der jeweiligen Immobilie. Die von dem Gutachter ermittelten Werte werden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde vom Gutachter 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 Ertragspotential einer Liegenschaft auf Basis zukünftig freiwerdender Cashflows. Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn 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 an-

gewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die 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) ergibt. 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 Vorstand 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 grundsätzlich davon ausgegangen, dass ein potenzieller Erwerber zur Reduzierung von Transaktionskosten den wesentlichen Teil der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaften (sogenannter Share Deal) und nicht direkt die Immobilien erwerben würde, so dass die

Entstehung von Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaften fielen in diesen Fällen außerdem grundsätzlich keine oder nur geringe Notarkosten an. Für einige Immobilien wurde hiervon abweichend 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	31.12.2015 Durchschnitt	Minimum*	Maximum*
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	3,38 € / m ² / p.a.	1,00 € / m ² / p.a.	7,31 € / m ² / p.a.
Verwaltungskosten	0,97 € / m ² / p.a.	0,10 € / m ² / p.a.	4,17 € / m ² / p.a.
Inflation	1,7 % p.a.		
Diskontierungszinssatz	6,5 % p.a.	5,5 % p.a.	10,0 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	6,8 % p.a.	5,75 % p.a.	15,0 % p.a.
Leerstandsquote	15,0 %	0,0 %	33,0 %
Miete pro m ²	5,83 €	2,40 €	20,30 €

*bereinigt um Einzelfälle

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2014 Durchschnitt	Minimum*	Maximum*
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	3,63 € / m ² / p.a.	1,00 € / m ² / p.a.	6,00 € / m ² / p.a.
Verwaltungskosten	0,96 € / m ² / p.a.	0,10 € / m ² / p.a.	4,20 € / m ² / 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 ²	5,92 €	2,40 €	20,10 €

*bereinigt um Einzelfälle

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2015
Ist-Mieten Multiplikator	15,4-fach
Fair Value	916 € pro m ² Mietfläche

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2014
Ist-Mieten Multiplikator	15,0-fach
Fair Value	877 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

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

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 2015	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,6	-1,8	1,8	3,7
in %	-1,0	-0,5	0,5	1,0

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

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

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

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
2015	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	4,0	1,5	-1,5	-3,0
in %	1,1	0,4	-0,4	-0,8

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

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

Änderung Diskontierungszinssatz 2015				
	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	58,6	27,9	-25,3	-48,4
in %	16,7	8,0	-7,2	-13,8

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

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

Änderung Exit Wert 2015				
	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-21,0	-10,4	10,4	21,0
in %	-5,9	-3,0	3,0	5,9

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

Änderung Leerstandsquote 2015				
	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	3,9	1,9	-1,9	-3,9
in %	1,1	0,6	-0,6	-1,1

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

*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:

	2015	2014
Übriges Sachanlagevermögen in T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten Stand 01.01.	796	762
Zugänge	19	35
Abgänge	-32	-1
Stand 31.12.	783	796
Wertminderungen Stand 01.01.	691	645
Zugänge	30	46
Abgänge	-32	0
Stand 31.12.	689	691
Buchwert 31.12.	94	105
Buchwert 01.01.	105	117

22 FINANZANLAGEVERMÖGEN

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

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen ein (Vorjahr: ein) verbundenes Unternehmen, das mangels Wesentlichkeit und Kontrolle nicht vollkonsolidiert einbezogen wurde.

Die im Vorjahr ebenfalls unter dieser Position ausgewiesenen drei sonstigen Beteiligungen wurden im Geschäftsjahr 2015 veräußert.

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2015	2014
Stand 01.01.	2.456	2.962
Abgänge	-330	-720
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	124	214
Stand 31.12.	2.250	2.456

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2015 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

23 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Übrige langfristige Vermögenswerte	388	471
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	901	1.212
davon Mietforderungen	901	1.212
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	510	612
davon gegen Summit-Gruppe	212	0

Unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Bankguthaben in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 0) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2015			
Fällige Forderungen	901	1.026	125
Fälligkeit < 30 Tage	334	334	0
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	251	261	10
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	29	40	11
Fälligkeit > 90 Tage	287	391	104
2014			
Fällige Forderungen	1.212	2.594	1.382
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

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

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in T€	2015	2014
Stand 01.01.	1.382	982
Inanspruchnahme	-697	-65
Auflösung	-614	-98
Zuführung	55	563
Stand 31.12.	125	1.382

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2015 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.769 (Vorjahr: T€ 5.844) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 4.152 (Vorjahr: T€ 4.313) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 297 (Vorjahr: T€ 337) aus Mietkautionen und zu T€ 1.320 (Vorjahr: T€ 1.194) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonten entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 46 dargestellt.

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

24 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 29 (Vorjahr: T€ 31) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen.

25 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Zahlungsmittel und -äquivalente	6.476	2.866

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 49.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 0) werden 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 2015 und 2014 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2015 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 30. April 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu T€ 10.000 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

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

Die **Kapitalrücklage** in Höhe von T€ 7.045 beinhaltet 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 Gewinne und 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€	2015	2014
Stand 01.01	-1.775	-8.388
Cashflow Hedges		
Wertänderungen in der Periode	-1.112	-86
Steuern auf Änderungen der Periode	176	14
Ergebniswirksame Reklassifizierung	846	7.523
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-137	-815
	-227	6.636
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Wertänderungen in der Periode	124	214
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-170	-237
	-46	-23
Reklassifizierbare Verluste/ Gewinne	-273	6.613
Stand 31.12	-2.047	-1.775

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

Veränderungen in T€	2015	2014
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	5	-88
Steuern	-1	14
Nicht-reklassifizierbare Gewinne/Verluste	4	-74
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	-1.112	-86
Steuern auf Änderungen der Periode	176	14
Ergebniswirksame Reklassifizierung	846	7.523
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-137	-815
	-227	6.636
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Änderungen in der Periode	124	214
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-170	-237
	-46	-23
Reklassifizierbare Verluste/ Gewinne	-273	6.613
Sonstiges Ergebnis	-269	6.539

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	31.12.2015		31.12.2014	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	26	50,0	27
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	50	50,0	33
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	38	50,0	40
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	12	-	-
		126		100

Die nicht beherrschenden Gesellschafter sind an deutschen Kapitalgesellschaften (GmbH) beteiligt. Die Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH wurde im Geschäftsjahr 2015 als Vorratsgesellschaft neu erworben.

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

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

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

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

28 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	189.682	192.569
- Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und HSH Nordbank AG	150.148	152.011
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	22.384	22.807
- Hamburger Sparkasse AG	15.775	16.235
- Übrige	1.375	1.516
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	81.945	76.312
Sonstige Finanzschulden	712	834
Gesamt	272.339	269.715

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

in T€	31.12.2015		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	3.524	202	10.396
1 - 2 Jahre	5.155	178	8.918
2 - 3 Jahre	26.821	24.991	8.685
3 - 4 Jahre	14.931	1.403	7.137
4 - 5 Jahre	5.007	397	6.928
über 5 Jahre	182.805	459	7.507
Buchwert Gesamt	238.243	27.630	6.466

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2015.

31.12.2014

in T€	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
Buchwert Gesamt	241.485	22.229	6.001

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 2015 bzw. 31. Dezember 2014 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	2015	2014
Investment Properties	349.185	334.393
Bankkonten	347	435
Mietforderungen	901	1.208
Sicherheitengestellung durch Muttergesellschaft (Patronat, Bürgschaft, Garantie)	6.440	339

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 2015 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

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

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

Die gegenüber nahestehenden Unternehmen ausgewiesenen Finanzschulden enthalten in 2015 den Anspruch aus einer Vorfälligkeitsentschädigung (vgl. Tz. 50), der in ein mittelfristiges und mit 1 % zu verzinsendes Darlehen umgewandelt wurde.

Die Sicherheitengestellung durch die Muttergesellschaft Deutsche Real Estate AG betrifft vor allem die Haftung für einen anteiligen Kreditbetrag. Nachdem die Deutsche Real Estate AG im Vorjahr noch selbst Kreditnehmer war, wurde die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 gegen Stellung einer Bürgschaft aus dem Konsortialkreditvertrag entlassen. Darüber hinaus haftet die Deutsche Real Estate AG in begrenztem Umfang für den Kapitaldienst von zwei Tochtergesellschaften.

29 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	2015		2014	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungskontrakte				
- SWAPS	157.041	-1.532	159.791	-1.266
- CAPS	15.200	160	15.200	216

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. Zum 31. Dezember 2015 sind Marktwerte (saldiert) nach Abzug latenter Steuern von T€ -1.297 (Vorjahr: T€ -1.071) in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals abgegrenzt.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€	31.12.2015	31.12.2014
bis 1 Jahr	3.510	2.750
1 - 2 Jahre	5.130	3.510
2 - 3 Jahre	26.781	5.130
3 - 4 Jahre	5.200	26.781
4 - 5 Jahre	5.200	5.200
über 5 Jahre	126.420	131.620
Summe	172.241	174.991

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

30 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2015	31.12.2014
Verlustvorträge	6.889	5.474
Derivative Finanzinstrumente	235	196
Immobilien	1.204	1.175
Immaterielle Vermögensgegenstände	458	558
Rückstellungen	548	648
Pensionsrückstellungen	54	57
Aktive latente Steuern	9.388	8.108

Passive latente Steuern in T€	31.12.2015	31.12.2014
Immobilien	18.827	15.265
Schulden (kurz-/langfristig)	414	259
Passive latente Steuern	19.241	15.524

Nach Aufrechnung	31.12.2015	31.12.2014
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	486	567
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	10.339	7.983

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 temporäre Differenzen von T€ 1.398 (Vorjahr: T€ 1.351) 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€ 235 (Vorjahr: T€ 196) 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. Soweit eine Veräußerung gewerbesteuerpflichtig sein könnte, wurde für Immobilien, bei denen eine Veräußerung unter bestimmten Umständen nicht gänzlich ausgeschlossen ist, bei der Ermittlung der latenten Steuern die Gewerbesteuer ermittelt. Darüber hinaus wird für alle Immobilien auf temporäre Differenzen beim Grund und Boden eine gewerbesteuerliche Latenz ermittelt. Die Berechnung führte unter Berücksichtigung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen zu keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

31 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2015	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2015
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	4.098	85	571	22	3.464
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	217	216	1	203	203
Ausstehende Rechnungen	978	862	105	283	294
Objektspezifische Rückstellungen	288	160	122	97	103
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Übrige Rückstellungen	369	15	283	19	90
Summe	6.011	1.399	1.082	685	4.215

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
Summe	10.079	1.229	4.434	1.595	6.011

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

32 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2015 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
31.12.2015	833
31.12.2014	870

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2015	31.12.2014
Abzinsungssatz	2,0	2,0
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 2015 und 2014 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	2015	2014
Pensionsrückstellungen am 01.01.	870	807
Versicherungsmathematische Gewinne (Vorjahr: Verluste)	-5	88
Aufzinsung Rückstellungen	17	24
Rentenzahlungen	-49	-49
Pensionsrückstellungen am 31.12.	833	870

Von den Pensionsrückstellungen sind T€ 49 (Vorjahr: T€ 49) kurzfristig.

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

in T€	2015	2014
Versicherungsmathematische Gewinne (Vorjahr: Verluste)	-5	88
Zinsaufwand	17	24

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

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

Änderung Rechnungszins 2015 in T€	-1,0 %	1,0 %
Veränderung		
Pensionsrückstellung	93	-79
Zinsaufwand	-9	8
Änderung Rechnungszins 2014 in T€	-1,0 %	1,0 %
Veränderung		
Pensionsrückstellung	101	-86
Zinsaufwand	-9	8

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2015 T€ 49 (Vorjahr: T€ 49).

33 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	683	792
Übrige langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	352	377
Gesamt	352	377
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	403	229
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	300	450
Vorausbezahlte Mieten	280	245
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	196	196
Erhaltene Anzahlungen	0	270
Vorauslagungen	0	207
Sonstige	108	12
Gesamt	1.287	1.609

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

34 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2015 auf T€ 29.047 (Vorjahr: T€ 28.504) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.804 (Vorjahr: T€ 22.382) und Mietnebenkosten mit T€ 6.243 (Vorjahr: T€ 6.122).

35 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2015	2014
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	1.300	1.052
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.082	1.295
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	614	98
Erträge aus Versicherungsschädigungen	76	82
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	28	61
Übrige Erträge	138	320
Gesamt	3.238	2.908

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

36 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€ 15.171 (Vorjahr: T€ 12.346).

37 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2015	2014
Heizkosten (Brennstoffe)	1.632	1.633
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.206	1.180
Grundsteuer	1.204	1.221
Stromkosten	954	1.143
Instandhaltung	800	760
Wasser/Abwasser/Kanal	553	523
Gebäudeversicherungen	245	239
Vermietungskosten (Maklerkosten)	144	210
Sonstige	1.201	1.115
Gesamt	7.939	8.024

38 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2015	2014
Personalaufwand	2.234	2.122
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	501	534
Büro und Kommunikation	156	152
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	71	62
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	195	69
Reisekosten	109	107
Übrige Verwaltungskosten	222	272
Gesamt	3.488	3.318

39 PERSONALAUFWAND

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

in T€	2015	2014
Löhne und Gehälter	1.887	1.804
Sozialabgaben	347	318
Gesamt	2.234	2.122

40 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2015	2014
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	129	655
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	37	53
Nicht abziehbare Vorsteuern	53	45
Übrige Aufwendungen	99	161
Gesamt	318	914

41 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 2.405 (Vorjahr: T€ 1.611). Wir verweisen auf die unter Tz. 20 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

42 FINANZERGEBNIS

in T€	2015	2014
Beteiligungserträge	376	789
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	6	25
Zinserträge aus der Abzinsung von Darlehen	519	0
Finanzerträge	901	814
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zinsaufwendungen	9.800	19.757
Vorfälligkeitsentschädigung	6.750	0
Finanzaufwendungen	16.550	19.757
Finanzergebnis	-15.649	-18.943

Die laufenden Zinsaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Darlehen von Kreditinstituten aus der Finanzierung der Investment Properties. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 46.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2015 mit T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen sowie mit T€ 170 Einmaleffekte aus der Veräußerung von Finanzbeteiligungen.

Bezüglich der Vorfälligkeitsentschädigung verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 50.

43 ERTRAGSTEUERN

in T€	2015	2014
Laufender Ertragsteueraufwand/ Tatsächliche Ertragsteuern	-12	-9
Latenter Steueraufwand (saldiert)	-2.476	-2.403
Steueraufwand	-2.488	-2.412

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€	2015	2014
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	17.657	10.948
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-2.793	-1.733
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	292	95
Berücksichtigung Gewerbesteuern	-92	130
Periodenfremdes Steuerergebnis	0	-367
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	74	-503
Sonstige	31	-34
Effektive Ertragsteuern	-2.488	-2.412
Effektiver Steuersatz	14,1 %	22,0 %

44 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2015	2014
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	15.155	8.523
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,74	0,41
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,74	0,41

Zum Bilanzstichtag 2015 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 2015, 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€ 29.047 (Vorjahr: T€ 28.504) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

45 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 eine Beteiligung 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.

46 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND SONSTIGE ANGABEN

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

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

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

Marktrisiko

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

Ausfallrisiko

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

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

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

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 23 erläutert. Das maximale

Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 48 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2015 keine Kontokorrent-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 2015 in T€	festver- zinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	28.944	243.395	272.339
davon durch Zinssicherungs- geschäft abgesichert	./.	170.420	170.420
davon nicht durch Zinssicherungs- geschäft abgesichert	28.944	72.975	101.919

Die nicht durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesicherten variabel verzinslichen Finanzschulden inklusive gestundeter und abgegrenzter Zinsen betreffen in Höhe von T€ 57.199 (Vorjahr: T€ 57.546) Verbindlichkeiten gegenüber einem nahestehenden Unternehmen.

Finanzschulden 2014 in T€	festver- zinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	23.542	246.173	269.715
davon durch Zins- sicherungsgeschäft abgesichert	/.	172.392	172.392
davon nicht durch Zinssicherungsges- chäft abgesichert	23.542	73.781	97.323

Zinssicherungsinstrumente in T€	2015	2014
Swaps	155.220	157.192
Caps	15.200	15.200

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2015 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 7.108 (Vorjahr: T€ 7.983) bzw. T€ -7.615 (Vorjahr: T€ -8.659) verändert.

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

Finanzergebnis in T€	2015	2014
Zinsniveau +1 %	-844	-337
Zinsniveau - 1 %	690	296

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 als Vergleichsinformation gegenübergestellt.

2015 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2015	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.250	2.250	-	2.250	2.250
Derivative Finanzinstrumente	-	160	160		160	160
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	388	186	186	-	186
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	901	901	901	-	901
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	510	431	431	-	431
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	6.476	6.476	6.476	-	6.476
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	262.147	262.147	262.147	-	262.147
Derivative Finanzinstrumente	-	1.044	1.044	-	1.044	1.044
Übrige langfristige Schulden	FLAC	352	-	-	-	352
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	10.192	10.192	10.192	-	10.192
Derivative Finanzinstrumente	-	488	488	-	488	488
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	683	683	683	-	683
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.287	707	707	-	707

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.456	2.456	-	2.456	2.456
Derivative Finanzinstrumente	-	216	216		216	216
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	471	225	225	-	225
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.212	1.212	1.212	-	1.212
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	612	539	539	-	539
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	2.866	2.866	2.866	-	2.866
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	259.965	259.965	259.965	-	259.965
Derivative Finanzinstrumente	-	970	970	-	970	970
Übrige langfristige Schulden	FLAC	377	-	-	-	377
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	9.750	9.750	9.750	-	9.750
Derivative Finanzinstrumente	-	296	296	-	296	296
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	792	792	792	-	792
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.609	914	914	-	914

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten

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

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

2015 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	846	-	-
AFS (Beteiligungen)	376	-	-	-
Forderungen und Kredite	614	129	535	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	28	6.750	-	8.946
2014 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	6.964	-	-
AFS (Beteiligungen)	789	-	-	-
Forderungen und Kredite	98	655	25	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	61	-	-	12.770

Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values				
2015 in T€				
Vermögenswerte	31.12.2015	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	351.081	0	0	351.081
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.250	0	0	2.250
Derivate	160	0	160	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	247	247	0	0
Schulden				
Derivate	1.532	0	1.532	0
2014 in T€				
Vermögenswerte	31.12.2014	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
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
Schulden				
Derivate	1.266	0	1.266	0

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 20 erläutert. Für ein bebautes Grundstück erfolgte im Vorjahr die Bewertung davon abweichend unter Heranziehung eines aktuellen Kaufpreisangebotes mit T€ 35.000. Darüber hinaus ist unter Tz. 20 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 12.766 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden. Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand bei der Mehrzahl der Immobilien eine Veräußerung im Wege eines Share Deals, da vergleichbare Immobilien ebenfalls im Wege eines Share Deals veräußert werden und dies insoweit der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt ist.

Bei der Ermittlung der Fair Values der zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen wurde die verbliebene Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert.

Der Kapitalisierungszins beträgt 9,50 % (Vorjahr: 10,00 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ -46 (Vorjahr: T€ -23) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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

in T€	Entwicklung der Fair Values von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden	
	2015	2014
01.01.	2.126	2.082
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	124	44
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	124	44
31.12.	2.250	2.126
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern-Periodenergebnis)	196	196

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinnsicherungsgeschäfte 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€ -227 (Vorjahr: T€ 6.636) 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 entspricht wie im Vorjahr dem Buchwert. Bei den festverzinslichen Darlehen ist mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit der Darlehen der Buchwert mit dem Fair Value vergleichbar.

47 KAPITALSTEUERUNG

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 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. € 188 Mio. beträgt 52 % 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 auszuschiütten. 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.

48 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2015 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	14	5
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	18	1
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	32	6
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	150	136
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	44	6
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	194	142
Gesamt	226	148

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.

Die im Vorjahr erläuterten aufschiebend bedingten Vorfälligkeitsentschädigungen wurden in 2015 aufwandswirksam erfasst.

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

49 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Ausgaben in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 147), die zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam geworden sind, wurden in der Kapitalflussrechnung nicht berücksichtigt.

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

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 6.476 (Vorjahr: T€ 2.866), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

50 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Transaktionen mit der Summit Gruppe in T€	2015	2014
Erträge und Dienstleistungen	1.402	1.091
Zinsaufwand	3.408	3.518
Aufwand aus einer Vorfälligkeitsentschädigung	6.750	0
Forderungen	212	0
Verbindlichkeiten	81.945	76.518
Sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital	0	833

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. Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 1 % p.a. verzinst und hat nach erfolgter Verlängerung im Jahr 2015 eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Die Zinsen sind endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen valutiert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 in Höhe von T€ 4.408.

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 2015 valutieren die Junior Loans mit € 12,8 Mio. Zum 31. Dezember 2015 waren, wie zum Vorjahresstichtag, T€ 1.314 an Zinsen gestundet. Im Geschäftsjahr 2015 wurden planmäßig T€ 665 Zinsen gezahlt; Tilgungen erfolgten nicht. Der Zinssatz beläuft sich auf 5,2 % p.a. Die Laufzeit der Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2015 auf den 31. Dezember 2018 verlängert.

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 vertragliche Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 und werden mit 5,0 % zzgl. des 3-Monats-Euribors verzinst. Aufgrund bestehender Nachrangvereinbarungen mit Gültigkeit bis 2021 erwartet der Vorstand trotz Fälligkeit 2017 bis zum Geschäftsjahr 2021 keine Tilgung. Im Geschäftsjahr 2015 sind Zinsen von € 2,7 Mio. angefallen. Zum Bilanzstichtag hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 53,0 Mio.; außerdem wurden insgesamt € 3,5 Mio. Zinsen gestundet sowie € 0,7 Mio. an Zinsen abgegrenzt.

Für die vorgenannten Darlehen wurden im Rahmen der Refinanzierung von Bankdarlehen durch ein Bankenconsortium 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 hatte 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 wurde mit 1 % p.a. verzinst, die Zinsen waren endfällig. Die Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen wurde im Dezember 2015 in Höhe von insgesamt T€ 482 vollständig zurückgezahlt.

Die Summit Sterne Guernsey Ltd. hatte 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 war an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die RC hatte 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-Gruppe übertragen worden. Die aktuellen Vertragsparteien hatten am 30. März 2009 eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nach dem Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden war 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 konnte die Vorfälligkeitsentschädigung nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Im Dezember 2015 einigten sich die Vertragsparteien darauf, dass die Vorfälligkeitsentschädigung zum 31. Dezember 2015 entsteht, aber entgegen der ursprünglichen Vereinbarung nicht sofort zur Zahlung fällig wird. Folglich haben die betroffenen Konzerngesellschaften Aufwendungen in Höhe von insgesamt € 6,8 Mio. erfasst. Die entsprechenden Forderungen der Summit Finance Ltd. werden den betroffenen Konzerngesellschaften als Darlehen gewährt. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 und werden mit 1 % p.a. verzinst; die Zinsen sind endfällig.

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 DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2015 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 1.300 (Vorjahr: T€ 1.047) 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 2015 aus diesen Verträgen T€ 102 (Vorjahr: T€ 44) abgerechnet.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2015	2014
Beteiligungserträge	196	196
Verbindlichkeiten	196	196

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2015	2014
Aufsichtsratsvergütungen	54	56
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	49	49
Vorstandsvergütung	182	157
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	887	926

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

Die Gesamtvergütung des Vorstands betrug in 2015 insgesamt T€ 182 (Vorjahr: T€ 157), von denen T€ 50 (Vorjahr: T€ 30) variabel vergütet wurden.

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

51 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSSPRÜFER

in T€	2015	2014
Abschlussprüfungsleistungen	140	140
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	71	80
Sonstige Leistungen	13	6

52 MITARBEITER

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

53 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICH-TAG

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

54 CORPORATE GOVERNANCE

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 15. Dezember 2015 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

55 ANTEILSBESITZLISTE

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

ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2015

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	7	-7
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	-4.019	765
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	94,60	25	813	720
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	1.651	-612
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	-2.470	-738
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	-6.549	1.148
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-4.655	-675
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-1	-33
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	-91	15
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	-222	-120
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50	-	-2.409	-18
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	3.577	-423
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	329	-322
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-487	-101
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-4.346	-259
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	720	-231	-163
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.474	11
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	2.990	-622
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-607	434
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Berlin	100,00	50	-1.059	467

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	-105	68
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	13.003	-1.690
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	3.217	268
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	77	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.634	781
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	-12.434	-1.349
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	51	-2
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	99	33
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	25	0
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	-1.600	-46
DRESTATE Wohnen GmbH	Berlin	100,00	500	550	-1
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	-14	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	0	-3
DRESTATE Finance GmbH	Berlin	100,00	25	24	2
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	30	235	53
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	1.000	-2.653	51
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	700	-2.546	-144
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	50	-294	-8
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH ³⁾	Berlin	100,00	26	-1.201	223
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)}	Berlin	94,90%	2.500	-2.030	-537

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	10	-104	-12
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH ^{3) 5)}	Berlin	100,00	26	259	0
6. BETEILIGUNGEN					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾	Duisburg	70,07	7.005	1.939	196

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

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ mittelbarer Besitz

⁴⁾ Angaben aus 2014

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

56 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind:

- **Dr. Markus Beermann**, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- **Dr. Heiko Lehmkuhl**, Potsdam, Rechtsanwalt, (stellvertretender Vorsitzender, bis zum 28. Februar 2015)
- **Itay Barlev**, Berlin, Finanzvorstand, (stellvertretender Vorsitzender, seit dem 19. Mai 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 (bis zum 12. Oktober 2015)

Berlin, 14. März 2016

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, 14. März 2016

Boaz Rosen
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 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, 14. März 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Abraham Limor

Raanana (Israel)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

St-Sulpice (Schweiz)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

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

Börsenplätze

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

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

Bildnachweis

Axel Stephan Fotodesign:

Titelseite

gerodesign - fotografie:

Seite 14, Seite 15, Seite 20, Seite 28

Jan Roehl:

Seite 17

Jan Lange Fotografie:

Seite 23

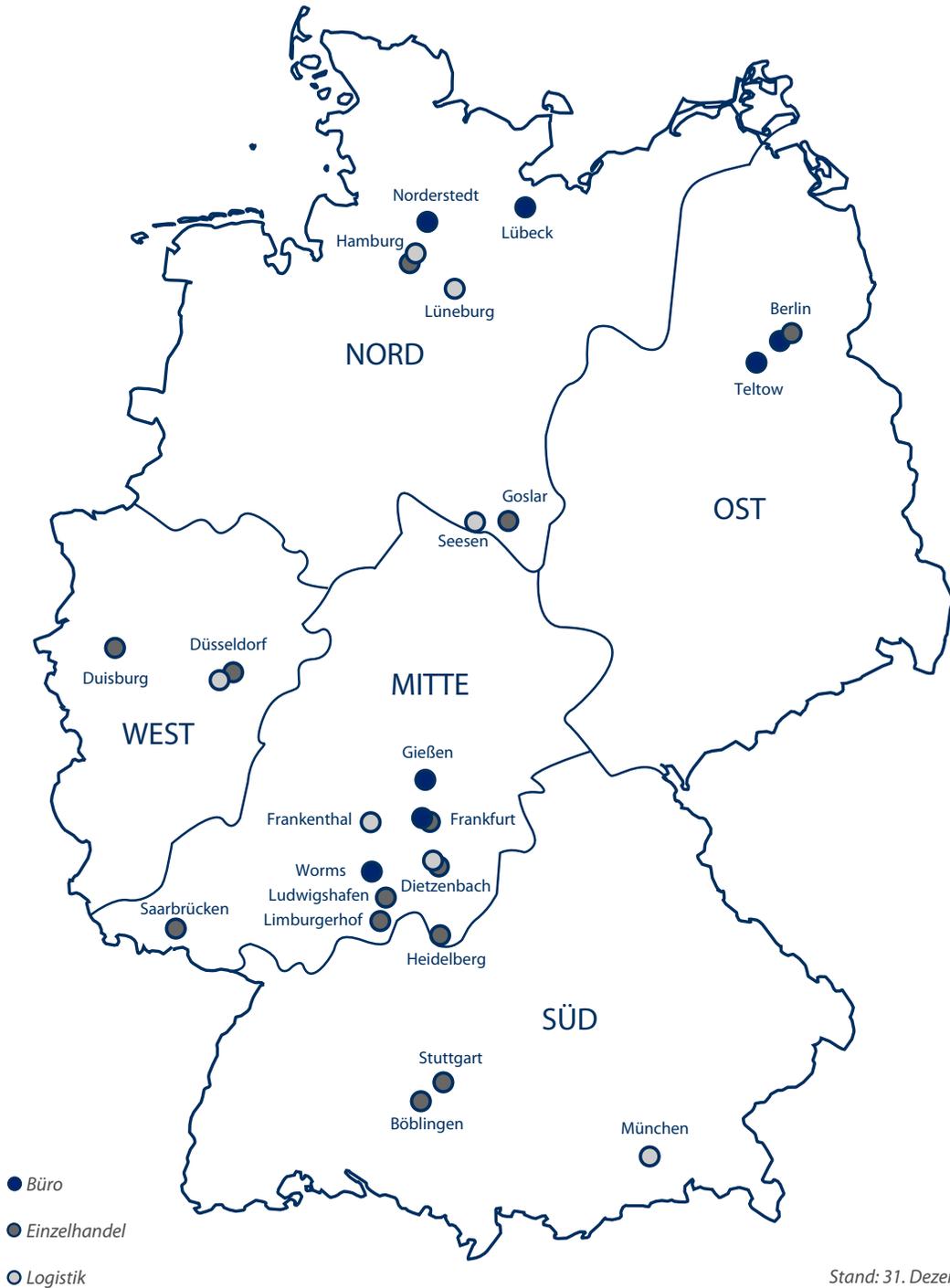
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2015

	Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsstand 31.12.2015 in %	Mieter- träge p.a. T€
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	Büro	100,00	28.998	16.192	72	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.133	100	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.636	69	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	17.999	67	
	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	402	494	30	
	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	79	
	Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00	17.046	3.970	0	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.813	78	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	94,90	9.444	10.509	87	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.835	93	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	74	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	22.947	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	5.928	98	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	26.698	21.257	80	
	Berlin	Oudenarder Str. 16 (Carrée Seestr.)	Büro	100,00	28.151	61.159	79	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	Einzelhandel	100,00	2.362	2.159	94	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	Einzelhandel	100,00	25.389	11.377	100	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	Einzelhandel	100,00	7.959	5.980	69	
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	6.706	76	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	0	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.140	23.215	88	
Summe 32 Immobilien in verbundenen Unternehmen					541.666	382.555	Ø 85,8	22.804
Immobilien in Finanzbeteiligungen					anteilig	anteilig		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,07%	861	3.729	100,0	
Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen					861	3.729	100,0	435
GESAMT 33 Immobilien					542.527	386.284		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 31. Dezember 2015



DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de

