



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 2016 insgesamt 31 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2016	2015	2014
Erträge aus Investment Properties	T €	29.692	29.047	28.504
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	19.532	19.117	18.535
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	34.203	33.682	30.680
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	10.887	4.891	213
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	24.260	17.657	10.948
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	20.383	15.169	8.536
Bilanzsumme ¹⁾	T €	380.597	362.630	344.774
Investment Properties ¹⁾	T €	365.742	351.081	336.045
Eigenkapital ¹⁾	T €	89.737	71.049	56.144
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	23,57	19,59	16,28
Finanzschulden ¹⁾	T €	266.041	272.339	269.715
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	69,90	75,10	78,23
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	381.424 (31)	382.555 (32)	383.349 (32)
Beteiligungen (quotaal gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
Verwaltete Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	101	105	103

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
	70	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	74	ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
	75	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	76	AUF EINEN BLICK
	78	OBJEKTÜBERSICHT
	79	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft ist auch im Jahr 2016 mit 1,9 % weiter gewachsen. Das anhaltende Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 und die nach wie vor expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hatten auch positive Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt.

Für den Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft war das Geschäftsjahr 2016 wieder erfolgreich. 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.

Die Erträge aus Investment Properties sind mit € 29,7 Mio. leicht um € 0,6 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 € 19,5 Mio. im Geschäftsjahr 2016 und liegt damit auf Vorjahresniveau (Vorjahr: € 19,1 Mio.). Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem Ertrag von € 13,4 Mio. (Vorjahr € 12,8 Mio.). Die Finanzaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 6,6 Mio. auf € 10,0 Mio. reduziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Finanzergebnis im Vorjahr durch Einmalaufwendungen aufgrund der Erfassung von Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von € 6,8 Mio. belastet war. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2016 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 24,3 Mio. nach € 17,7 Mio. im Vorjahr und ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 20,4 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.). Die Unternehmensprognose für das Geschäftsjahr 2016 ist durch das erzielte Ergebnis erreicht worden.

Der operative Cashflow hat sich von € 19,3 Mio. im Jahr 2015 auf € 20,2 Mio. weiter verbessert. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit wurde wiederum ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 1,2 Mio. erzielt (Vorjahr: € 3,8 Mio.).

Für das Jahr 2017 geht die Bundesregierung zurzeit – auch aufgrund der höheren Anzahl von gesetzlichen Feiertagen – von einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % aus. Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der zunehmenden Angebotsverknappung ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2017 grundsätzlich positiv entwickeln sollten. Die Zinserhöhungstendenzen in den USA werden jedoch den Druck auf die Europäische Zentralbank erhöhen, die expansive Geldpolitik zurückzufahren. Zudem sind die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie der zunehmenden protektionistischen Handelstendenzen auf die deutsche Wirtschaft zurzeit nicht absehbar.

Anfang 2017 wurde die leerstehende Immobilie in Worms für € 2,5 Mio. veräußert. Der Kaufpreis wird zur Rückführung von Verbindlichkeiten und zur Stärkung der Finanzausstattung verwendet.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarte ich ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2016. Bei der Entwicklung der Marktwerte der Immobilien sind aus heutiger Sicht größere Veränderungen nicht zu erwarten.

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

Berlin, im März 2017

Boaz Rosen

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2016 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, Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb, Herr Abraham Limor (bis zum 12. August 2016) und Herr Amir Sagy.

Herr Dr. Markus Beermann sowie Herr Itay Barlev, deren Mandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2016 endeten, wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In der an die Hauptversammlung anschließenden außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 19. Mai 2016 hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Dr. Markus Beermann zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Itay Barlev zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016 wurde § 6 Absatz 1 der Satzung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft geändert und die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von sechs auf fünf herabgesetzt.

Herr Abraham Limor hat am Ende der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 19. Mai 2016 sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung der Eintragung der vorgenannten Satzungsänderung in das Handelsregister, die am 12. August 2016 erfolgte, niedergelegt. Seitdem besteht der Aufsichtsrat aus 5 Mitgliedern.

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In der **Sitzung am 14. März 2016** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2015 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2015 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 zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der Achte TAXXUS Real Estate GmbH, zur Änderung der Satzung und zu Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In der **Sitzung am 18. Mai 2016** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung.

In der **Sitzung am 20. September 2016** bildete das operative Geschäft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat mit der Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 und dem mehrstufigen Auswahlprozess eines geeigneten Abschlussprüfers unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Vorgaben des Abschlussprüfungsreformgesetz (AREG).

In der **Sitzung am 15. Dezember 2016** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat erörterte intensiv das Vergütungssystem für den Vorstand und beschloss, an dem am 17. März 2014 beschlossenen und zuletzt am 15. Dezember 2015 bestätigten Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen sowie daran weiterhin bestätigend festzuhalten. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im Rahmen der durchgeführten Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Jahr 2017 unter den abgegebenen Angeboten die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH, Berlin, empfohlen und dabei eine Präferenz für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, den bisherigen Abschlussprüfer bestimmt und beschlossen, der Hauptversammlung als Abschlussprüfer für 2017 vorzuschlagen.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 15. Dezember 2016 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2016 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2016 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2016 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

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

Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 21. März 2017 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 21. März 2017 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2016 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

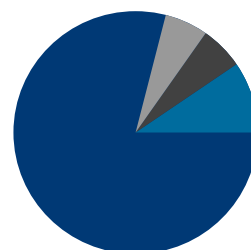
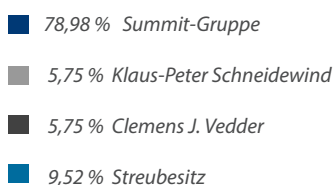
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz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

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

Berlin, 21. März 2017

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



KURSENTWICKLUNG

Die Kursentwicklung des deutschen Aktienmarktes war im Jahr 2016 wiederum sehr volatil. Die ersten Monate 2016 waren von deutlichen Kursrückgängen geprägt. In den weiteren Monaten des Jahres 2016 konnten die Rückgänge sukzessive wieder ausgeglichen werden. Die Jahresendrallye nach der amerikanischen Präsidentenwahl führte dann letztendlich zu einem Kursanstieg gegenüber dem Stand Ende 2015. Der Leitindex DAX 30 stieg von 10.743 Punkten Ende 2015 um 6,9 % auf 11.481 Punkten zum Ende 2016. Eine fast identische Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 979 Punkten Ende 2015 um rund 6,5 % auf 1.042 Punkte Ende 2016. 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 0,7 % stieg.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2016 rund 9 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich im Jahr 2016 sehr volatil entwickelt. Am 23.12.2016 erreichte die Aktie mit € 1,14 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den niedrigsten Kurs des Jahres und am 07.06.2016 mit € 3,78 den Höchstkurs. In das Börsenjahr 2016 war die Aktie am 4. Januar mit € 1,27 gestartet. Der Schlusskurs 2016 wurde am 30. Dezember mit € 1,15 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich im Jahr 2016 mit 567.061 Stück gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht (Vorjahr: 199.608 Stück). Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 30.12.2016 mit rund € 23,7 Mio. (30.12.2015: € 26,1 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2016, wie in Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2016	2015	2014	2013	2012
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	567.061	199.608	88.674	52.680	200.921
Jahreshöchstkurs	€	3,78	1,50	1,20	0,73	0,51
Jahrestiefstkurs	€	1,14	0,60	0,34	0,24	0,19
Jahresendkurs	€	1,15	1,27	0,70	0,41	0,40
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	23.669.530	26.139.394	14.407.540	8.438.702	8.232.880
Net Asset Value je Aktie **	€	2,67	2,33	2,25	1,97	1,17
Ergebnis je Aktie	€	0,99	0,74	0,41	0,2	0,34

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

** Berechnungsbasis Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Fassung vom 5. Mai 2015 - seit der letzten Entsprechenserklärung vom 15. Dezember 2015 insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

Berlin, 15. Dezember 2016

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

gez. Boaz Rosen
(Vorstand)

gez. 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
	15	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	16	STEUERUNGSSYSTEM
	16	Finanzielle Leistungsindikatoren
	16	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
WIRTSCHAFTSBERICHT	16	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	16	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
	18	Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge
	19	Aufwendungen und Periodenergebnis
	20	Vermögenslage
	21	Finanzlage
	22	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	22	Risikomanagement
	22	Risikostrategie

	22	Risikofrüherkennungssystem
	23	Merkmale des Risikomanagementsystems
	23	ALLGEMEINE RISIKEN
	23	Immobilienrisiken
	24	Finanzierungsrisiken
	24	Infrastrukturrisiken
	24	EINZELRISIKEN
	24	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	25	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	25	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	25	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	25	Prognose für das Geschäftsjahr 2017
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	26	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	26	Internes Kontrollsystem
	27	VERGÜTUNGSBERICHT
	27	Vergütung des Vorstands
	28	Vergütung des Aufsichtsrates
	28	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	29	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315 Abs. 5 HGB i.V.m. §289a HGB)

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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 verwalteten zum Bilanzstichtag 2016 ein Portfolio von 31 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 381.424 m². Weiterhin wurden noch 70 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

ZIELE UND STRATEGIEN

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.

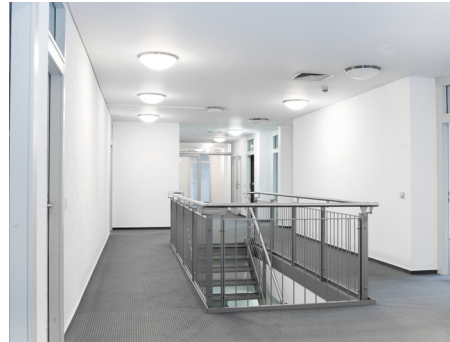
Um erfolgreich auf dem Markt zu agieren und die eigenen Ziele zu erreichen, setzt sich die Strategie des Deutsche Real Estate AG Konzerns insbesondere aus den folgenden drei Elementen zusammen:

- 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.



Saarbrücken, Kaiserstraße

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 gezielte Gruppen, Direktansprache von potenziellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Finanzierungsstrategie

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

Mittelfristig wird eine Beleihungsquote (sogenannte Loan-to-Value-Ratio) von unter 40 % für die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken angestrebt. Zum 31. Dezember 2016 beträgt diese 48,3 % (Vorjahr: 52,1 %).

KONZERNSTRUKTUR

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

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

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2016 wird – wie im Vorjahr - nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2016 befanden sich 42 (Vorjahr: 43) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

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 2016 betrug die Mitarbeiterzahl 46 Personen (31. Dezember 2015: 46 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2016 bei 48 Mitarbeitern (2015: 44 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 28 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 60,9 %.

Die hohe Motivation und das hohe Engagement der im Konzern tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist dabei nach Ansicht des Vorstandes eine der wesentlichen Grundlagen für den zukünftigen Erfolg.



Frankfurt a.M., Rahmhofstraße

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 31. Dezember 2016 befinden sich 31 (Vorjahr: 32) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 381.424 m² (Vorjahr: 382.555 m²) im Bestand.

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

Kennzahlen / Geschäftsvolumen	31.12.2016	31.12.2015
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	31	32
Beteiligungen	1	1
Fremdobjekte in der Verwaltung	70	73
Verwaltete Objekte	101	105

Problematisch war im Jahr 2016 weiterhin die Vermietungssituation in den Objekten Düsseldorf, Bonner Straße, sowie Worms, Am Ochsenplatz, die beide unverändert zum Vorjahr leer standen. Die Immobilie in Worms wurde Anfang 2017 veräußert.

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2016 liegt stichtagsbezogen mit 14,3 % nahezu unverändert auf dem Vorjahresniveau. Bereinigt um die in 2017 veräußerte Immobilie in Worms ergäbe sich zum 31. Dezember 2016 eine Leerstandsquote von 13,4 %.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2016 beträgt unverändert zum Vorjahrestichtag 3,7 Jahre.

STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter 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 Kundennähe 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 2016 um 1,9 % gewachsen. Der private und öffentliche Konsum verbunden mit einem robusten Arbeitsmarkt waren dabei die Wachstumstreiber. Der niedrige Eurokurs sowie die stabile Beschäftigungslage sollten sich grundsätzlich auch positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2017 auswirken. Allerdings sind die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie die zunehmenden protektionistischen Handelstendenzen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft nicht absehbar. Die Bundesregierung geht zurzeit – auch aufgrund einer höheren Anzahl von gesetzlichen Feiertagen – dennoch von einem Wachstum von 1,4 % für das Jahr 2017 aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Fast alle Teilmärkte haben sich gegenüber dem Jahr 2015 positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern weiterhin sehr gefragt. Die Vermietungsumsätze konnten gegenüber dem Jahr 2015 weiter gesteigert werden, einzig die Vermietungsumsätze im Einzelhandelssegment waren im Geschäftsjahr 2016, wie bereits im Geschäftsjahr 2015, rückläufig.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien war nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2016 aufgrund einer zunehmenden Angebotsverknappung leicht rückläufig und beträgt rund € 52,9 Mrd. (Vorjahr: € 55,1 Mrd.). 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 beträgt im Jahr 2016 rund 48 %. Die Renditen waren in allen Teilsegmenten im Jahr 2016 aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise weiter rückläufig.

In 2016 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 45 % wie im Vorjahr wieder den Hauptteil dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 24 % deutlich hinter sich. 9 % der Umsätze entfielen auf Lager- und Logistikimmobilien.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2016 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL gegenüber dem Jahr 2015 weiter 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 von 3,6 Mio. m² im Jahr 2015 auf 3,9 Mio. m² in 2016. Gleichzeitig sank an diesen Bürostandorten der Leerstand im Jahresvergleich von 5,7 Mio. m² im Vorjahr auf 5,1 Mio. m² Ende 2016. Die fertiggestellten Neubauf Flächen liegen mit 1,1 Mio. m² über dem Vorjahresniveau von 0,9 Mio. m².

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt erhöhte sich laut JLL um rund 8 % von 6,2 Mio. m² im Jahr 2015 auf 6,7 Mio. m² im Jahr 2016.

Bei den Einzelhandelsimmobilien verminderte sich der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr um rund 7 % auf 487.000 m². Die Nachfrage konzentrierte sich dabei laut JLL auf kleinere bis mittlere Flächen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2016 sehr positiv entwickelt. Die Finanzierung sämtlicher unter den Investment Properties ausgewiesenen Immobilien ist nach den in Vorjahren vorgenommenen Refinanzierungen nach wie vor mittel- bis langfristig gesichert.

Der Immobilienbestand hat sich im Geschäftsjahr 2016 aufgrund des Verkaufs der Restflächen im Objekt Limburgerhof auf 31 Objekte vermindert.

Das Konzern-Periodenergebnis des Geschäftsjahres 2016 hat sich mit € 20,4 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 5,2 Mio. weiter verbessert.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit konnte weiter gesteigert werden und liegt im Jahr 2016 mit € 20,2 Mio. um € 0,9 Mio. über dem Vorjahresniveau. Der Gesamt-Cashflow verminderte sich aufgrund gesteigerter Investitionen in den Immobilienbestand sowie aufgrund höherer Tilgungen der Finanzschulden gegenüber dem Vorjahr auf € 1,2 Mio. (Vorjahr: € 3,8 Mio.). Die Liquidität des Konzerns ist zudem in den nächsten Jahren durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in den Vorjahren erfolgten Refinanzierungen gesichert.



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

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€	2016	2015
Erträge aus Investment Properties	29.692	29.047
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	13.374	12.766
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	34.203	33.682
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)	19.532	19.117
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	10.887	4.891
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	24.260	17.657
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	20.383	15.169

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2016	2015
Erträge aus Investment Properties	29.692	29.047
Sonstige betriebliche Erträge	1.517	1.443
Bewirtschaftungskosten	-8.031	-7.939
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.692	-3.488
Sonstige Aufwendungen	-150	-152
Beteiligungserträge	196	206
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)	19.532	19.117

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2016 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von € 0,7 Mio. sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 0,1 Mio. betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich leicht von € 29,0 Mio. im Jahr 2015 auf € 29,7 Mio. im Jahr 2016 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 23,4 Mio. (Vorjahr: € 22,8 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 6,3 Mio. (Vorjahr: € 6,2 Mio.) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 3,2 Mio. im Jahr 2015 auf € 3,0 Mio. im Geschäftsjahr 2016 vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den um € 1,0 Mio. geringeren Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig sind die Erträge aus Servicedienstleistungen um € 0,4 Mio. sowie die Versicherungserstattungen um € 0,2 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2016 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 5,0% (Vorjahr: 5,5%) und 10,00% (Vorjahr: 10,00%) zugrunde gelegt.

Es wurde hierbei in der Vergangenheit für jede Immobilie separat untersucht, ob ein potenzieller Erwerber zur Reduzierung von Transaktionskosten den wesentlichen Teil der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaften (sogenannter Share Deal) und nicht direkt die Immobilien erwerben würde, so dass die Entstehung von Grunderwerbsteuer vermieden werden könnte. Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaften wären in diesen Fällen zudem grundsätzlich keine oder nur geringe Notarkosten angefallen. Aufgrund eingehender Kaufangebote im Geschäftsjahr 2016, der Erfahrungen aus den letzten Immobilienverkäufen sowie der Diskussion über eine Verschärfung der steuerlichen Gesetzgebung wurde eine Neueinschätzung der Wahrscheinlichkeit von Share Deals bei zukünftigen Verkäufen vorgenommen. In Folge dieser Schätzungsänderung wird nun unterstellt, dass zukünftig sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset Deals veräußert werden, so dass nunmehr für alle Objekte der volle Transaktionskostenabschlag zur Anwendung kommt. Aus der Neueinschätzung ergaben sich im Geschäftsjahr 2016 negative Anpassungen der bilanzierten Fair Values der Investment Properties in Höhe von € 20,1 Mio. Für weitergehende Erläuterungen des Bewertungsverfahrens wird auf die Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen trotz der negativen Auswirkungen aus der Schätzungsänderung bei 12 Immobilien (Vorjahr: 19 Immobilien) um insgesamt € 22,0 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.). Im Vorjahr wurden unter den Finanzerträgen zusätzlich noch Zinserträge aus der Abzinsung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 0,5 Mio. sowie Erträge aus dem Verkauf von Beteiligungen in Höhe von € 0,2 Mio. ausgewiesen.

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 7,9 Mio. im Jahr 2015 leicht auf € 8,0 Mio. im Berichtsjahr erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten.

Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich aufgrund gestiegener Personalkosten auf € 3,7 Mio. gegenüber € 3,5 Mio. im Jahr 2015.

Die sonstigen Aufwendungen liegen wie im Vorjahreszeitraum bei € 0,3 Mio.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties erhöhten sich vor allem aufgrund der Auswirkungen aus der Schätzungsänderung auf € 8,6 Mio. nach € 2,4 Mio. im Vorjahreszeitraum. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 19 (Vorjahr: 13) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von 12 Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 22,0 Mio. ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 13,4 Mio. gegenüber € 12,8 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich von € 16,6 Mio. im Vorjahr um € 6,6 Mio. auf € 10,0 Mio. im Geschäftsjahr 2016 reduziert. Der Rückgang resultiert aus dem im Vorjahr einmalig zu erfassenden Aufwand in Höhe von € 6,8 Mio. aus einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2016 mit € 19,5 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres.

Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 20,4 Mio. nach € 15,2 Mio. im Vorjahreszeitraum, wobei das Steuerergebnis von € 3,9 Mio., wie im Vorjahr (€ 2,5 Mio.), nahezu vollumfänglich aus der Berücksichtigung latenter Steuern resultiert.

Vermögenslage

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	380.597	362.630
Investment Properties	365.742	351.081
Finanzanlagevermögen	2.373	2.250
Eigenkapital	89.737	71.049
Eigenkapitalquote	23,6%	19,6%
Finanzschulden	266.041	272.339
Finanzschuldenquote	69,9%	75,1%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	72,7%	77,6%

Der Anstieg der Bilanzsumme von € 362,6 Mio. Ende 2015 auf € 380,6 Mio. zum 31. Dezember 2016 ist insbesondere auf die werterhöhenden Fair Value-Anpassungen der Investment Properties zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich das langfristige Vermögen von € 354,5 Mio. am Vorjahresende auf € 369,1 Mio. zum 31. Dezember 2016. Der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 97,0 % Ende 2016.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 8,2 Mio. zum Jahresende 2015 auf € 11,5 Mio. zum 31. Dezember 2016 erhöht. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zahlungsmittel um € 1,2 Mio. gegenüber dem Stand Ende 2015 sowie aus der Umgliederung des Objekts Worms in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (€ 2,5 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich dagegen um € 0,3 Mio. auf € 0,6 Mio. Ende 2016. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 3,0 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2016 zu 58,2 % (Vorjahr: 48,4 %).

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 20,4 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 71,0 Mio. Ende 2015 auf € 89,7 Mio. Ende 2016.

Die negativen sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals haben sich von € -2,0 Mio. Ende 2015 auf € -3,6 Mio. zum 31. Dezember 2016 erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Zinssicherungsinstrumente zurückzuführen. Der Bewertungseffekt spiegelt sich unter Berücksichtigung von Steuern in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt € -3,0 Mio. (Vorjahr: € -1,3 Mio.) wider.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer gestiegenen Bilanzsumme entsprechend von 19,6 % Ende 2015 auf nunmehr 23,6 % Ende 2016.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 von € 274,7 Mio. auf € 271,1 Mio. Die langfristigen Finanzschulden haben sich im Wesentlichen aufgrund der erfolgten Tilgungen sowie der laufzeitbedingten Umgliederungen von € 262,1 Mio. Ende 2015 auf € 253,4 Mio. zum 31. Dezember 2016 reduziert. Insgesamt verringerten sich die Finanzschulden von € 272,3 Mio. Ende 2015 auf € 266,0 Mio. zum 31. Dezember 2016. Die passiven latenten Steuern erhöhten sich um € 3,5 Mio. auf € 13,8 Mio. Ende 2016.

Das kurzfristige Fremdkapital nahm von € 16,9 Mio. Ende 2015 auf € 19,8 Mio. zum Bilanzstichtag 2016 zu. Die Veränderung ist dabei im Wesentlichen auf laufzeitbedingte Umgliederungen von Finanzschulden von lang- in kurzfristig zurückzuführen.

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

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Finanzschulden	266.041	272.339
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.717	-6.476
Bereinigte Netto-Finanzschulden	258.324	265.863
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	368.242	351.328
Loan-to-Value Ratio für die Finanzschulden	70,2 %	75,7 %

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 79,9 Mio. (Ende 2015: € 81,9 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€	31.12.2016	31.12.2015
Bankverbindlichkeiten	185.559	189.682
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.717	-6.476
Bereinigte Netto-Bankverbindlichkeiten	177.842	183.206
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	368.242	351.328
Loan-to-Value Ratio für die Bankverbindlichkeiten	48,3 %	52,1 %

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 2016 erfolgten die Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der Finanzierungsbereich war im Geschäftsjahr 2016 durch die planmäßige Tilgung (€ 4,7 Mio.) der Finanzschulden geprägt. In Höhe von € 2,3 Mio. wurden darüber hinaus aufgrund der verbesserten Liquiditätsslage Sondertilgungen geleistet. Zum 31. Dezember 2016 werden Finanzschulden von € 266,0 Mio. (Vorjahr: € 272,3 Mio.) ausgewiesen, von denen € 185,6 Mio. (Vorjahr: € 189,7 Mio.) gegenüber Kreditinstituten sowie € 79,9 Mio. (Vorjahr: € 81,9 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen.

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 2016 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.



Berlin, Carrée Seestraße

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 239,6 Mio. (Vorjahr: € 243,4 Mio.) bestehen zur Zinssicherung Swaps in Höhe von € 152,1 Mio. (Vorjahr: € 155,2 Mio.) und Caps in Höhe von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.).

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2016	2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	20.152	19.311
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.107	-1.826
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.804	-13.712
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	1.241	3.773
Sonstige Änderungen des Zahlungsmittelfonds	0	-163
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	6.476	2.866
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	7.717	6.476

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** hat sich in 2016 mit € 20,2 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,9 Mio. weiter erhöht. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus den Verkäufen von Grundstücksteilflächen in Höhe von € 0,2 Mio. bei gleichzeitigen Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 3,6 Mio. zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -3,1 Mio. (Vorjahr: € -1,8 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist durch den Kapitaldienst für die Finanzschulden gekennzeichnet. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -15,8 Mio. (Vorjahr: € -13,7 Mio.). Der Bestand der liquiden Mittel hat sich mit € 7,7 Mio. Ende 2016 gegenüber Ende 2015 mit € 6,5 Mio. weiter um € 1,2 Mio. erhöht.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich auch im Geschäftsjahr 2016 sehr erfreulich entwickelt.

Der Konzern konnte von der weiterhin sehr positiven Entwicklung auf den Investmentmärkten im Geschäftsjahr 2016 wiederum profitieren. Das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties beläuft sich auf € 13,4 Mio. nach € 12,8 Mio. im Jahr 2015. Durch die gestiegenen Immobilienwerte sowie aufgrund von Tilgungen hat sich das Loan-to-Value-Verhältnis für die gesamten Finanzschulden von 75,7 % Ende 2015 auf 70,2 % Ende 2016 und für die Bankverbindlichkeiten von 52,1 % auf 48,3 % verbessert.

Die Leerstandsquote ist mit 14,3 % stichtagsbezogen gegenüber dem Stand Ende 2015 nahezu unverändert geblieben.

Die Erträge aus Investment Properties konnten um € 0,6 Mio. auf € 29,7 Mio. gesteigert werden. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 auf € 19,5 Mio. und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

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.

ALLGEMEINE RISIKEN

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Gruppen von Risiken ausgesetzt:

Immobilienrisiken

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

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein 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.



Hamburg, Mendelssohnstraße

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 Konzern-eigenkapital 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 2016 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Ferner besteht das Risiko, dass das Zinsniveau am Markt wieder steigt. Zinssteigerungen hätten bei Darlehen mit einer variablen Verzinsung Auswirkungen auf die Rentabilität sowie auf die Liquidität des Konzerns. Daher sind die variabel verzinslichen Kredite im Konzern zum größten Teil mit Zinnsicherungsgeschäften (Swaps und Caps) vor steigenden Zinsen abgesichert. Lediglich für zwei Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von € 15,3 Mio. sowie für Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen von € 52,9 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 Zinnsicherungsgeschäfte 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 den in Vorjahren erfolgten Refinanzierungen 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 vorhandenen Liquiditätsausstattung und der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der in Vorjahren 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 besteht aktuell noch das nachfolgend beschriebene Einzelrisiko aus auslaufenden Mietverträgen:

Im nächsten Jahr laufen Mietverträge über ca. 43.500 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,0 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.

Das im Vorjahr vorhandene Risiko aus dem Finanzierungsbedarf für die erfolgte Dekontaminierung eines bebauten Grundstücks besteht aufgrund des erfolgreichen Abschlusses eines Darlehensvertrages im Februar 2017 nicht mehr.

CHANCENBERICHT

Ende 2016 beläuft sich der Leerstand auf 14,3 %. 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 und bereitet zurzeit für das Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, einen Bauantrag vor. Es ist dabei allerdings zu berücksich-

tigen, dass die Umnutzung bzw. der Neubau grundsätzlich mit einem hohen Investitionsbedarf verbunden ist.

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

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2016 um 1,9 % gewachsen. Für das Jahr 2017 geht die Bundesregierung - auch aufgrund der höheren Anzahl von gesetzlichen Feiertagen - zurzeit von einem Wachstum von 1,4 % aus. Das Zinsniveau in der EURO-Zone wird auch im Jahr 2017 zunächst niedrig bleiben. Gleichzeitig erhöht sich die Liquidität in den Märkten im Rahmen des Aufkaufprogramms der Europäischen Zentralbank weiter. Allerdings verstärken die Ende 2016/Anfang 2017 gestiegenen Inflationsraten in der EURO-Zone sowie die Zinserhöhungstendenzen, insbesondere in den USA, den Druck auf die Europäische Zentralbank, die expansive Geldpolitik zurückzufahren. Die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie der zunehmenden protektionistischen Handlungstendenzen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft sind zurzeit nicht absehbar.

Aufgrund der zurzeit noch expansiven Geldpolitik und der fehlenden Anlagemöglichkeiten ist weiter davon auszugehen, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2017 weiterhin positiv entwickeln werden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein bereinigtes EBITDA in Höhe von € 19,5 Mio. und damit wie prognostiziert auf dem Niveau des Vorjahres erzielt. Die Erträge aus Investment Properties konnten gegenüber dem Jahr 2015 um rund 2 % und damit am unteren Ende in der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 5 % gesteigert werden.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 85,7 % auf dem Vorjahresniveau, die erwartete leichte Verbesserung ist somit nicht eingetreten. Die Loan-to-Value-Ratio hat sich aufgrund der in der Prognose unberücksichtigt gebliebenen Wertsteigerungen des Immobilienportfolios bereits zum Bilanzstichtag 2016 auf unter 50 % verbessert.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 4,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2016 mit Auszahlungen in Höhe von € 4,5 Mio. überschritten. Ursächlich für die Überschreitung ist u.a. die zeitliche Verschiebung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen aus dem Jahr 2015 in das Geschäftsjahr 2016.

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 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 sollte weiterhin zu einer Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2016 führen.

Damit einhergehend sollten sich die Werte der gehaltenen Immobilien positiv entwickeln und sich die Erträge aus Investment Properties sowie der operative Cashflow des Konzerns erhöhen. Die Wertentwicklung der Immobilien hängt allerdings auch von der weiteren Zinsentwicklung am Markt ab. Zudem können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren. Der Konzern geht davon aus, dass sich die Erträge aus Investment Properties gegenüber dem Jahr 2016 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 5 % erhöhen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir rund € 4,0 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,9 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist bis auf den Verkauf des leerstehenden Objektes in Worms für T€ 2.500 zurzeit nicht geplant. Allerdings könnte die günstige Marktlage zur Veräußerung von weiteren Immobilien genutzt werden.

Die Liquidität wird im Geschäftsjahr 2017 durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der in Vorjahren erfolgten Refinanzierungen gesichert sein. Das Loan-to-Value-Verhältnis der Bankverbindlichkeiten wird sich - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - in 2017 weiter verbessern und mittelfristig aufgrund der vereinbarten planmäßigen Tilgungen auf 40 % sinken.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet der Vorstand ein bereinigtes EBITDA auf dem Vorjahresniveau.

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 Vier-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten.

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Arbeiten der internen Revision durch externe Dienstleister auf Basis des bestehenden Revisionsplans durchgeführt.

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

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2016 insgesamt T€ 178 (Vorjahr: T€ 182), von denen T€ 33 (Vorjahr: T€ 50) variabel vergütet wurden. Weiterhin wurden an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 58 (Vorjahr: T€ 49) geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG im Jahr 2011 beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente wurde im

Jahr 2014 leicht modifiziert und stellt sich wie folgt dar:

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt und umfasst eine Strafrechtsschutzversicherung. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.

6. Die Vorstandsdiensverträge enthalten Regelungen über die Gewährung von Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

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

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist 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 2016 beläuft sich auf T€ 53 (Vorjahr: T€ 54). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

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

„Vertretung und Geschäftsführung

 - (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
 - (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vor-



Frankfurt, Westerbachstraße

standsmitglieder 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 (§ 315 Abs. 5 HGB i.V.m. §289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315 Abs. 5 HGB i.V.m. §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, 15. März 2017

Boaz Rosen

Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	6	8
Investment Properties	(20)	365.742	351.081
Übriges Sachanlagevermögen	(21)	83	94
Finanzanlagevermögen	(22)	2.373	2.250
Derivative Finanzinstrumente	(29)	62	160
Latente Steuern	(30)	446	486
Übrige langfristige Vermögenswerte	(23)	368	388
		369.080	354.467
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(23)	593	901
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(24)	8	29
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(23)	699	510
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(25)	7.717	6.476
		9.017	7.916
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(26)	2.500	247
		11.517	8.163
		380.597	362.630
Passiva in T€			
EIGENKAPITAL (27)			
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		65.614	45.343
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-3.638	-2.047
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		89.603	70.923
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		134	126
		89.737	71.049
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(28)	253.386	262.147
Derivative Finanzinstrumente	(29)	2.591	1.044
Latente Steuern	(30)	13.844	10.339
Pensionsrückstellungen	(32)	914	833
Übrige langfristige Schulden	(33)	327	352
		271.062	274.715
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(28)	12.655	10.192
Derivative Finanzinstrumente	(29)	955	488
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		10	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	563	683
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(31)	4.304	4.215
Übrige kurzfristige Schulden	(33)	1.311	1.287
		19.798	16.866
		380.597	362.630

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

in T€	Anhang	2016	2015
Erträge aus Investment Properties	(34)	29.692	29.047
Sonstige betriebliche Erträge	(35)	2.952	3.238
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(36)	22.010	15.171
Summe der betrieblichen Erträge		54.654	47.456
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(37)	-8.031	-7.939
Allgemeine Verwaltungskosten	(38)	-3.692	-3.488
Sonstige Aufwendungen	(40)	-287	-318
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(41)	-8.637	-2.405
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-20.647	-14.150
Finanzerträge		212	901
Finanzaufwendungen		-9.959	-16.550
Finanzergebnis	(42)	-9.747	-15.649
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		24.260	17.657
Ertragsteuern	(43)	-3.877	-2.488
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		20.383	15.169
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste			
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne vor Steuern		-122	5
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Verluste/ Gewinne		19	-1
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne nach Steuern		-103	4
Nicht reklassifizierbare Verluste		-103	4
Cashflow-Hedges			
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern		-2.013	-266
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges		299	39
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern		-1.714	-227
Wertänderung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen		123	-46
Reklassifizierbare Gewinne		-1.591	-273
Sonstiges Ergebnis	(27)	-1.694	-269
Gesamtergebnis		18.689	14.900
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		20.375	15.155
Nicht beherrschende Gesellschafter		8	14
Konzern-Periodenergebnis		20.383	15.169
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		-1.694	-269
Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis	(27)	-1.694	-269
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		18.681	14.886
Nicht beherrschende Gesellschafter		8	14
Gesamtergebnis		18.689	14.900
Ergebnis je Aktie in €	(44)		
unverwässert/verwässert		0,99	0,74

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2016

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 1. Januar 2015	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
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	20.375
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-104
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
	0	0	-104
Gesamtergebnis	0	0	20.271
Stand am 31. Dezember 2016	20.582	7.045	65.614

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
-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
				-45
0	-45	-45	0	
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
0	0	20.375	8	20.383
0	0	-104	0	-104
-1.714	0	-1.714	0	-1.714
0	123	123	0	123
-1.714	123	-1.695	0	-1.695
-1.714	123	18.680	8	18.688
-3.011	-627	89.603	134	89.737

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

in T€	2016	2015
Konzern-Periodenergebnis	20.383	15.169
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	48	37
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-13.374	-12.766
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	3.864	2.476
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	694	117
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-139	-1.733
Zinsaufwendungen	9.329	15.919
Zinserträge	-15	-525
Ertragsteuerergebnis	13	12
Veränderung des Working Capital	-638	616
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	20.165	19.322
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-13	-11
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	20.152	19.311
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	247	243
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	29	53
Einzahlungen aus Verkauf von Finanzanlagen	0	330
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.559	-2.643
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-35	-21
Auszahlungen für übrige langfristige Vermögenswerte	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	196	206
Erhaltene Zinsen	15	6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.107	-1.826
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-6.946	-4.732
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-483
Auszahlungen an Gesellschafter	0	-8
Gezahlte Zinsen	-8.858	-8.489
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.804	-13.712
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.241	3.773
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	13
Verwendung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	0	-176
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	6.476	2.866
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	7.717	6.476

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2016 ein Portfolio von 31 eigenen Objekten (Vorjahr: 32) mit einer Gesamtfläche von 381.424 m². Weiterhin wurden noch 70 (Vorjahr: 73) 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 Mehrheitsaktionäre sind die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin.

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

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 21. März 2017 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2016 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 2016 erstmals angewendete IFRS

Die erstmals zum 1. Januar 2016 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 erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Da im Deutsche Real Estate AG Konzern Sicherungsbeziehungen und Wertberichtigungen auf Forderungen derzeit von insgesamt untergeordneter Bedeutung sind, führt die Anwendung von IFRS 9 voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen.

IFRS 15 »Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden« legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 »Umsatzerlöse«, IAS 11 »Fertigungsaufträge« und IFRIC 13 »Kundenbindungsprogramme«. IFRS 15 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Erstanwendung von IFRS 15 wird zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns führen.

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 2016) 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 hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

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

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

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

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

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

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2016 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe/Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Gesellschaften veräußert. Eine Konzerngesellschaft ist durch Anwachsung auf eine andere Gesellschaft beendet worden.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Mutterunternehmens und gleichzeitig der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

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

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

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

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

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

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

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im 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 Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) zugrunde gelegt. Gewerbesteueren 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 Gewerbesteueren 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 Gewerbesteueren aufgrund der Änderung von IAS 12 berücksichtigt.

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

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

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

14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

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

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

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

Dienstleistung erfasst.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

Zinserträge

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

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividendenerträge

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

Erstattungen

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen werden in der Gesamtergebnisrechnung 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€	2016 EDV- Software	2015 EDV- Software
Anschaffungskosten Stand 01.01.	286	284
Zugänge	4	2
Stand 31.12.	290	286
Wertminderungen Stand 01.01.	278	271
Zugänge	6	7
Stand 31.12.	284	278
Buchwert 31.12.	6	8
Buchwert 01.01.	8	13

20 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 46.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2016	2015
Stand 01.01.	351.081	336.045
Zugänge	3.787	2.580
Abgänge	-	-63
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	13.374	12.766
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.500	-247
Stand 31.12.	365.742	351.081

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen.

Im Vorjahr wurde bei einer Immobilie der Fair Value um insgesamt T€ 1.245 gemäß IAS 40.50 erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet worden ist, 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€	2016	2015
1. Jahr	22.849	22.550
2.-5. Jahr	55.973	56.634
ab 6. Jahr	20.242	20.616
Gesamt	99.064	99.800

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2016 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2016	2015
Mieterlöse	29.692	29.047
zurechenbare Aufwendungen	8.031	7.939

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€ 129 (Vorjahr: 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 Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die von dem Gutachter ermittelten Werte werden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

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

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

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

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

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Effective Gross Revenues) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Operating Expenses) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufenden 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 auf Basis einer physischen Inspektion 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 (Tenant Improvements, Capital Expenditures) 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) verwendet, 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 wurde hierbei in der Vergangenheit für jede Immobilie separat untersucht, ob ein potenzieller Erwerber zur Reduzierung von Transaktionskosten den wesentlichen Teil der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaften (sogenannter Share Deal) und nicht direkt die Immobilien erwerben würde, so dass die Entstehung von Grunderwerbsteuer vermieden werden könnte. Aufgrund der Rechtsform der Gesellschaften wären in diesen Fällen zudem grundsätzlich keine oder nur geringe Notarkosten angefallen.

Aufgrund eingehender Kaufangebote im Geschäftsjahr 2016, der Erfahrungen aus den letzten Immobilienverkäufen sowie der Diskussion über eine Verschärfung der steuerlichen Gesetzgebung wurde eine Neueinschätzung der Wahrscheinlichkeit von Share Deals bei zukünftigen Verkäufen vorgenommen. In Folge dieser Schätzungsänderung wird nun unterstellt, dass zukünftig sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset Deals veräußert werden, so dass nunmehr für alle Objekte der volle Transaktionskostenabschlag zur Anwendung kommt. Aus der Neueinschätzung ergeben sich negative Anpassungen der bilanzierten Fair Values der Investment Properties in Höhe von € 20,1 Mio. Weitere bilanzielle Auswirkungen betreffen die Bewertung der latenten Steuern. Etwaige Auswirkungen der Schätzungsänderung auf zukünftige Geschäftsjahre sind zum Bilanzstichtag 2016 nicht ermittelbar. Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 45 („Wahlrechts- und Ermessensausübungen und Schätzungen bei der Bilanzierung“).

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden folgende Bewertungsparameter verwendet:

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2016 Durchschnitt	Minimum*	Maximum*
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	3,48 € / m ² / p.a.	1,00 € / m ² / p.a.	7,23 € / m ² / p.a.
Verwaltungskosten	0,99 € / m ² / p.a.	0,10 € / m ² / p.a.	4,17 € / m ² / p.a.
Inflation	1,7 % p.a.		
Diskontierungszinssatz	6,09 % p.a.	5,0 % p.a.	10,0 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	6,43 % p.a.	5,25 % p.a.	15,0 % p.a.
Leerstandsquote	14,0 %	0,0 %	41,0 %
Miete pro m ²	5,99 €	2,38 €	21,15 €

*bereinigt um Einzelfälle

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 Bewertungsergebnisse	31.12.2016
Ist-Mieten Multiplikator	15,8-fach
Fair Value	965 € pro m ² Mietfläche
Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2015
Ist-Mieten Multiplikator	15,4-fach
Fair Value	916 € 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 2016	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,6	-1,8	1,8	3,6
in %	-1,0	-0,5	0,5	1,0

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

* 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)	2016	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values *					
in Mio. €	3,0	1,4	-1,4	-2,8	
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,8	

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)	2015	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values *					
in Mio. €	3,0	1,5	-1,5	-3,0	
in %	1,1	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 2016	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	62,1	29,5	-26,8	-51,2
in %	17,7	8,4	-7,6	-14,6

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

*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 2016	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-22,5	-11,3	11,2	22,5
in %	-6,4	-3,2	3,2	6,4

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

*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 2016	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	4,0	2,0	-2,0	-4,0
in %	1,2	0,6	-0,6	-1,2

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

*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:

	2016	2015
Übriges Sachanlagevermögen in T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten Stand 01.01.	783	796
Zugänge	30	19
Abgänge	-13	-32
Stand 31.12.	800	783
Wertminderungen Stand 01.01.	689	691
Zugänge	41	30
Abgänge	-13	-32
Stand 31.12.	717	689
Buchwert 31.12.	83	94
Buchwert 01.01.	94	105

22 FINANZANLAGEVERMÖGEN

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

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

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2016	2015
Stand 01.01.	2.250	2.456
Abgänge	-	-330
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	123	124
Stand 31.12.	2.373	2.250

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2016 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€	31.12.2016	31.12.2015
Übrige langfristige Vermögenswerte	368	388
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	593	901
davon Mietforderungen	593	901
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	699	510
davon gegen Summit-Gruppe	435	212

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

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2016			
Fällige Forderungen	593	673	80
Fälligkeit < 30 Tage	109	109	0
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	133	133	0
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	0	0	0
Fälligkeit > 90 Tage	351	431	80
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

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

in T€	2016	2015
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Stand 01.01.	125	1.382
Inanspruchnahme	-67	-697
Auflösung	-10	-614
Zuführung	32	54
Stand 31.12.	80	125

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2016 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 6.009 (Vorjahr: T€ 5.769) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 4.258 (Vorjahr: T€ 4.152) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 284 (Vorjahr: T€ 297) aus Mietkautionen und zu T€ 1.467 (Vorjahr: T€ 1.320) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht

von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 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€ 8 (Vorjahr: T€ 29) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen.

25 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Zahlungsmittel und -äquivalente	7.717	6.476

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€ 176) werden aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

26 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen die Immobilie Worms, Am Ochsenplatz, die Anfang 2017 veräußert worden ist. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis.

27 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2016 und 2015 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2016 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 vor allem mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. In den 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€	2016	2015
Stand 01.01	-2.047	-1.775
Cashflow Hedges		
Wertänderungen in der Periode	-3.220	-1.112
Steuern auf Änderungen der Periode	490	176
Ergebniswirksame Reklassifizierung	1.207	846
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-191	-137
	-1.714	-227
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Wertänderungen in der Periode	123	124
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	-170
	123	-46
Reklassifizierbare Verluste	-1.591	-273
Stand 31.12	-3.638	-2.047

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

Veränderungen in T€	2016	2015
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	-122	5
Steuern	19	-1
Nicht-reklassifizierbare Verluste/Gewinne	-103	4
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	-3.220	-1.112
Steuern auf Änderungen der Periode	490	176
Ergebniswirksame Reklassifizierung	1.207	846
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-191	-137
	-1.714	-227
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Änderungen in der Periode	123	124
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0	-170
	123	-46
Reklassifizierbare Verluste	-1.591	-273
Sonstiges Ergebnis	-1.694	-269

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	31.12.2016		31.12.2015	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	23	50,0	26
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	48	50,0	50
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	37	50,0	38
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	26	50,0	12
		134		126

Die nicht beherrschenden Gesellschafter sind an deutschen Kapitalgesellschaften (GmbH) beteiligt. Die Rechte und Pflichten der nicht beherrschenden Gesellschafter sind im GmbH-Gesetz und im jeweiligen Gesellschaftsvertrag festgehalten. Besondere oder ungewöhnliche Rechte und Pflichten sind nicht vereinbart.

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

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€	31.12.2016	31.12.2015
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	185.559	189.682
- Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und HSH Nordbank AG	147.061	150.148
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	21.961	22.384
- Hamburger Sparkasse AG	15.307	15.775
- Übrige	1.230	1.375
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	79.898	81.945
Sonstige Finanzschulden	584	712
Gesamt	266.041	272.339

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

in T€	31.12.2016		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	6.390	178	9.600
1 - 2 Jahre	26.854	23.014	8.337
2 - 3 Jahre	14.868	1.403	6.943
3 - 4 Jahre	5.016	397	6.743
4 - 5 Jahre	181.376	393	7.288
über 5 Jahre	0	66	1
Buchwert Gesamt	234.504	25.451	6.086

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2016.

31.12.2015

in T€	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

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 2016 bzw. 31. Dezember 2015 fixierten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

in T€	2016	2015
Besicherung von Finanzschulden		
Investment Properties und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	366.450	349.185
Bankkonten	707	347
Mietforderungen	582	901
Sicherheitengestellung durch Muttergesellschaft (Patronat, Bürgschaft, Garantie)	5.820	6.440

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 2016 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 Sicherheitengestellung durch die Muttergesellschaft Deutsche Real Estate AG betrifft vor allem die Haftung für einen anteiligen Kreditbetrag. 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€	2016		2015	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungsverträge				
- SWAPS	153.531	-3.546	157.041	-1.532
- CAPS	15.200	62	15.200	160

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 2016 sind Marktwerte (saldiert) nach Abzug latenter Steuern von T€ -3.011 (Vorjahr: T€ -1.297) in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals abgegrenzt.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€	31.12.2016	31.12.2015
bis 1 Jahr	5.130	3.510
1 - 2 Jahre	26.781	5.130
2 - 3 Jahre	5.200	26.781
3 - 4 Jahre	5.200	5.200
4 - 5 Jahre	5.200	5.200
über 5 Jahre	121.220	126.420
Summe	168.731	172.241

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€	31.12.2016	31.12.2015
Verlustvorträge	7.082	6.889
Derivative Finanzinstrumente	534	235
Immobilien	888	1.204
Immaterielle Vermögensgegenstände	358	458
Rückstellungen	479	548
Pensionsrückstellungen	61	54
Aktive latente Steuern	9.402	9.388

Passive latente Steuern in T€	31.12.2016	31.12.2015
Immobilien	22.495	18.827
Schulden (kurz-/langfristig)	305	414
Passive latente Steuern	22.800	19.241

Nach Aufrechnung	31.12.2016	31.12.2015
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	446	486
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	13.844	10.339

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€ 1.363 (Vorjahr: T€ 1.398) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

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

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

Entsprechend IAS 12.61A wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 534 (Vorjahr: T€ 235) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuern an. 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 01.01.2016	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	3.464	59	666	287	3.026
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	203	185	1	205	222
Ausstehende Rechnungen	294	273	11	818	828
Objektspezifische Rückstellungen	103	82	21	87	87
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Übrige Rückstellungen	90	17	0	7	80
Summe	4.215	677	699	1.465	4.304

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

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

32 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2016 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
31.12.2016	914
31.12.2015	833

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungssatz	1,5	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 2016 und 2015 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	2016	2015
Pensionsrückstellungen am 01.01.	833	870
Versicherungsmathematische Verluste (Vorjahr: Gewinne)	122	-5
Aufzinsung Rückstellungen	17	17
Rentenzahlungen	-58	-49
Pensionsrückstellungen am 31.12.	914	833

Von den Pensionsrückstellungen sind T€ 55 (Vorjahr: T€ 49) kurzfristig.

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

in T€	2016	2015
Versicherungsmathematische Verluste (Vorjahr: Gewinne)	122	-5
Zinsaufwand	17	17

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 2016 in T€	-1,0 %	1,0 %
Veränderung Pensionsrückstellung	100	-87

Änderung Rechnungszins 2015 in T€	-1,0 %	1,0 %
Veränderung Pensionsrückstellung	93	-79

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2016 T€ 58 (Vorjahr: T€ 49).

33 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	563	683
Übrige langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	327	352
Gesamt	327	352
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	439	403
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	293	300
Vorausbezahlte Mieten	368	280
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	196	196
Sonstige	15	108
Gesamt	1.311	1.287

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

34 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2016 auf T€ 29.692 (Vorjahr: T€ 29.047) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 23.361 (Vorjahr: T€ 22.804) und Mietnebenkosten mit T€ 6.331 (Vorjahr: T€ 6.243).

35 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2016	2015
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	1.645	1.300
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	699	1.082
Erträge aus Versicherungsschädigungen	320	76
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	219	27
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	17	28
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	10	614
Übrige Erträge	42	111
Gesamt	2.952	3.238

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€ 22.010 (Vorjahr: T€ 15.171). Wir verweisen auf die unter Tz. 20 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

37 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2016	2015
Heizkosten (Brennstoffe)	1.543	1.632
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.195	1.206
Grundsteuer	1.195	1.204
Stromkosten	956	954
Instandhaltung	921	800
Wasser/Abwasser/Kanal	589	553
Gebäudeversicherungen	247	245
Vermietungskosten (Maklerkosten)	94	144
Sonstige	1.291	1.201
Gesamt	8.031	7.939

38 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2016	2015
Personalaufwand	2.444	2.234
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	495	501
Büro und Kommunikation	167	156
Reisekosten	132	109
Beiträge und Gebühren	77	195
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	64	71
Übrige Verwaltungskosten	313	222
Gesamt	3.692	3.488

39 PERSONALAUFWAND

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

in T€	2016	2015
Löhne und Gehälter	2.063	1.887
Sozialabgaben	381	347
Gesamt	2.444	2.234

40 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2016	2015
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	89	129
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	48	37
Nicht abziehbare Vorsteuern	38	53
Übrige Aufwendungen	112	99
Gesamt	287	318

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€ 8.637 (Vorjahr: T€ 2.405). Wir verweisen auf die unter Tz. 20 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

42 FINANZERGEBNIS

in T€	2016	2015
Beteiligungserträge	196	376
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	16	6
Zinserträge aus der Abzinsung von Darlehen	0	519
Finanzerträge	212	901
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zinsaufwendungen	9.959	9.800
Vorfälligkeitsentschädigung	0	6.750
Finanzaufwendungen	9.959	16.550
Finanzergebnis	-9.747	-15.649

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 2016 mit T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Im Vorjahr waren zudem T€ 170 Einmaleffekte aus der Veräußerung von Finanzbeteiligungen enthalten.

43 ERTRAGSTEUERN

in T€	2016	2015
Laufender Ertragsteueraufwand/ Tatsächliche Ertragsteuern	-13	-12
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	-3.864	-2.476
Steueraufwand	-3.877	-2.488

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€	2016	2015
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	24.260	17.657
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-3.838	-2.793
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-284	292
Berücksichtigung Gewerbesteuer	213	-92
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	-4	74
Sonstige	36	31
Effektive Ertragsteuern	-3.877	-2.488
Effektiver Steuersatz	16,0 %	14,1 %

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.

	2016	2015
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	20.375	15.155
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,99	0,74
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,99	0,74

Zum Bilanzstichtag 2016 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 2016 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€ 29.692 (Vorjahr: T€ 29.047) 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 Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

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

Objektivität von Schätzungen

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

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.
- Aufgrund aktueller Entwicklungen im Geschäftsjahr 2016 ergab sich die Notwendigkeit einer Neueinschätzung der Wahrscheinlichkeit von Verkäufen von Investment Properties in der Form von sogenannten Share Deals. Bisher wurde bei der Bewertung der Investment Properties davon ausgegangen, dass Verkäufe von Investment Properties überwiegend grunderwerbsteueroptimiert in Form von sogenannten Share Deals realisiert werden können. Aufgrund einer im Geschäftsjahr 2016 erfolgten Neueinschätzung geht der Vorstand davon aus, dass die Veräußerung sämtlicher Immobilien zukünftig im Rahmen von sogenannten Asset Deals stattfinden wird. Hieraus ergaben sich im Geschäftsjahr 2016 negative Anpassungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von insgesamt € 20,1 Mio. Hinsichtlich weiterer Ausführungen verweisen wir auf Tz. 20.
- 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 2016 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

Zinsänderungsrisiko

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

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

Finanzschulden 2016 in T€	festverzinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	26.482	239.559	266.041
davon durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	./.	167.289	167.289
davon nicht durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	26.482	72.270	98.752

Die nicht durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesicherten variabel verzinslichen Finanzschulden betreffen in Höhe von T€ 56.963 (Vorjahr: T€ 57.199) Verbindlichkeiten gegenüber einem nahestehenden Unternehmen.

Finanzschulden 2015 in T€	festverzinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	28.944	243.395	272.339
davon durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	./.	170.420	170.420
davon nicht durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	28.944	72.975	101.919

Zinssicherungsinstrumente in T€	2016	2015
Swaps	152.089	155.220
Caps	15.200	15.200

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2016 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 5.955 (Vorjahr: T€ 7.108) bzw. T€ -6.321 (Vorjahr: T€ -7.615) verändert.

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

Finanzergebnis in T€	2016	2015
Zinsniveau + 1 %	-837	-844
Zinsniveau - 1 %	723	690

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.

2016 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2016	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	Afs	2.373	2.373	-	2.373	2.373
Derivative Finanzinstrumente	-	62	62		62	62
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	368	185	185	-	185
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	593	593	593	-	593
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	699	640	640	-	640
Zahlungsmittel und - äquivalente	-	7.717	7.717	7.717	-	7.717
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	253.386	253.386	253.386	-	253.386
Derivative Finanzinstrumente	-	2.591	2.591	-	2.591	2.591
Übrige langfristige Schulden	FLAC	327	-	-	-	327
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	12.655	12.655	12.655	-	12.655
Derivative Finanzinstrumente	-	955	955	-	955	955
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	563	563	563	-	563
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	1.311	650	650	-	650

Erklärung der Abkürzungen:

Afs: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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

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.

2016 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	1.207	-	-
AFS (Beteiligungen)	196	-	-	-
Forderungen und Kredite	10	89	15	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	17	-	-	8.736
2015 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	846	-	-
AFS (Beteiligungen)	376	-	-	-
Forderungen und Kredite	614	129	535	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	28	6.750	-	8.946

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				
2016 in T€				
Vermögenswerte	31.12.2016	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	365.742	0	0	365.742
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.373	0	0	2.373
Derivate	62	0	62	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.500	2.500	0	0
Schulden				
Derivate	3.546	0	3.546	0

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

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. Darüber hinaus ist unter Tz. 20 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 13.374 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden. Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand, abweichend von den Vorjahresannahmen, ab dem Geschäftsjahr 2016 eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset Deals. Hintergründe dieser Schätzungsänderung sind neben der sich verschärfenden politischen Diskussion, die vermehrt eingehenden Kaufangebote auf Grundlage eines Asset Deals und die Tatsache, dass die letzten Verkäufe von Immobilien auch im Rahmen eines Asset Deals stattgefunden haben. Nach Ansicht des Vorstandes ist damit ein Asset Deal der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt.

Bei der Ermittlung der Fair Values der 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 9,00 % (Vorjahr: 9,50 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 123 (Vorjahr: T€ -46) 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	
	2016	2015
01.01.	2.250	2.126
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	123	124
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	123	124
31.12.	2.373	2.250
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€ -1.714 (Vorjahr: T€ -227) 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 2016 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. € 183 Mio. beträgt 48 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die

Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit.

Den Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG ist aufgrund vertraglicher Regelungen in den Finanzierungsverträgen unter anderem nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist beispielsweise eine ausreichende Liquidität, die erst nach Bedienung des Kapitaldienstes und Erfüllung anderer vertraglicher Verpflichtungen aufgebaut werden darf.

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

48 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2016 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	13	14
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	5	18
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	18	32
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	145	150
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	41	44
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	186	194
Gesamt	204	226

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

Eventualforderungen sind im Deutsche Real Estate AG Konzern von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen in noch nicht weiterberechneten Betriebskosten begründet.

Der Nennbetrag offener Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen sind in Tz. 23 erläutert. Auf eine darüber hinausgehende Bewertung von Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten wird daher verzichtet.

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 Geschäftsvor-

fälle, Veränderungen der Bilanzposten, denen betriebliche Ein- und Auszahlungen gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Ausgaben in Höhe von T€ 287 (Vorjahr: T€ 22), 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€ 7.717 (Vorjahr: T€ 6.476), 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€	2016	2015
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge und Dienstleistungen	1.751	1.402
Zinsaufwand	3.760	3.408
Vorfälligkeitsentschädigung	0	6.750
Bilanzposten		
Forderungen	435	212
Verbindlichkeiten	79.898	81.945

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 valuiert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 in Höhe von € 4,1 Mio. Insgesamt wurde für dieses Darlehen ein Zinsaufwand einschließlich Aufzinsung von 0,2 Mio. im Geschäftsjahr 2016 erfasst.

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 2016 valuierten die Junior Loans mit € 10,7 Mio. Zum 31. Dezember 2016 waren € 1,0 Mio. an Zinsen gestundet. Im Geschäftsjahr 2016 wurden planmäßig € 0,6 Mio. Zinsen gezahlt; weiterhin wurden Darlehen in Höhe von € 2,1 Mio. außerplanmäßig getilgt sowie gestundete Zinsen in Höhe von € 0,3 Mio. gezahlt. Der Zinssatz für die Darlehen beläuft sich auf 5,2 % p.a. und die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018.

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 2016 sind Zinsen von € 2,6 Mio. angefallen. Zum Bilanzstichtag hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 53,0 Mio.; außerdem wurden insgesamt € 3,5 Mio. Zinsen gestundet sowie € 0,6 Mio. an Zinsen abgegrenzt.

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

Zahlung anderer Positionen hierzu verbleibt (Wasserfallprinzip).

Weiterhin bestehen Darlehen aus der im Geschäftsjahr 2015 entstandenen Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 7,0 Mio. und von abgegrenzten Zinsen in Höhe von € 0,1 Mio. zum 31. Dezember 2016. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 und werden mit 1 % p.a. verzinst; die Zinsen sind endfällig. Insgesamt wurden für diese Darlehen ein Zinsaufwand von € 0,1 Mio. sowie aus der Aufzinsung der Darlehen von € 0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2016 erfasst.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2016 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 1.645 (Vorjahr: T€ 1.300) 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 2016 aus diesen Verträgen T€ 106 (Vorjahr: T€ 102) abgerechnet.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2016	2015
Beteiligungserträge	196	196
Verbindlichkeiten	196	196

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2016	2015
Aufsichtsratsvergütungen	53	54
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	58	49
Vorstandsvergütung	178	182
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	968	887

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

Die Gesamtvorstandsvergütung des Vorstands betrug in 2016 insgesamt T€ 178 (Vorjahr: T€ 182), von denen T€ 33 (Vorjahr: T€ 50) 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.

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.

51 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

in T€	2016	2015
Abschlussprüfungsleistungen	140	140
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	63	71
Sonstige Leistungen	3	13

52 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 48 Mitarbeiter (Vorjahr: 44 Mitarbeiter) beschäftigt.

53 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Anfang 2017 wurde das mit einem Einzelhandelsobjekt bebaute Grundstück in Worms, Am Ochsenplatz, zu einem Kaufpreis von € 2,5 Mio. verkauft. Der Kaufpreis wird zur Rückführung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 1,2 Mio. und zur Stärkung der Finanzausstattung verwendet werden.

Ansonsten gibt es 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 2016 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

ANTEILSBESITZLISTE

DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2016

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 i.L.	Berlin	100,00	25	-1	-7
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	-1.619	2.400
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	94,60	25	897	83
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	1.474	-177
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	-2.727	-258
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	-2.622	3.927
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-4.945	-290
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	-88	3
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	-379	-157
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50	-	-2.387	22
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	3.888	311
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	78	-251
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-452	35
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-4.677	-331
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	720	-284	-53
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.480	6
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	3.919	929
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	123	730
Achte TAXXUS Real Estate GmbH ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	50	-883	175
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	33	138
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	-13.993	-990

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	3.353	136
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	74	-2
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.634	737
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	-13.533	-1.099
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	47	-5
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	95	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	28	4
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	-1.560	39
DRESTATE Wohnen GmbH i.L.	Berlin	100,00	500	548	-1
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	-17	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	-3	-3
DRESTATE Finance GmbH	Berlin	100,00	25	27	3
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	30	235	173
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	1.000	-2.943	-290
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	700	-2.542	4
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	50	-297	-4
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH i.L. ³⁾	Berlin	100,00	26	-1.223	-22
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)}	Berlin	94,9	2.500	-2.270	-240

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	-117	-13
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ^{1) 3) 5)}	Berlin	100,00	26	259	0
6. BETEILIGUNGEN					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾	Duisburg	70,07	7.005	1.935	196

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

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ mittelbarer Besitz

⁴⁾ Angaben aus 2015

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

56 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind:

- **Dr. Markus Beermann**, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- **Itay Barlev**, Berlin, Finanzvorstand (stellvertretender Vorsitzender)
- **John Sinclair Lamb**, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- **Abraham Limor**, Raanana, Israel, im Ruhestand (bis zum 12. August 2016)
- **Amir Sagy**, Haifa, Israel, Kaufmann
- **Sharon Marckado-Erez**, St.-Sulpice, Schweiz, Kauf-frau

Berlin, 15. März 2017

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, 15. März 2017

Boaz Rosen
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 15. März 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

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, Seite 28

gerodesign - fotografie:

Seite 14, Seite 17

Henning Kreft:

Seite 15

sachwert media, Wolfgang Schwarz:

Seite 21

Jan Lange Fotografie:

Seite 23

OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2016

Ort	Straße		Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücksfläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsstand 31.12.2016 in %	Mieterträge 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	16.204	59	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.133	100	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.682	67	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	18.002	75	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.818	100	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	87,50	1.331	2.518	100	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.056	85	
	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	75	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	94,90	9.444	10.508	85	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.825	94	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	74	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	22.946	100	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	100,00	9.552	6.276	100	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100	
Ost	Berlin	Friedrichstr.231	Büro	100,00	2.389	5.928	94	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	26.698	21.235	90	
	Berlin	Oudenarder Str. 16 (Carrée Seestr.)	Büro	100,00	28.151	61.159	78	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	Einzelhandel	100,00	2.362	2.160	90	
	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	5.981	72	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	9.269	5.026	81	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	Büro	100,00	2.435	6.422	100	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	0	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.140	23.128	90	
Summe 31 Immobilien in verbundenen Unternehmen					541.264	381.424	Ø 85,7	23.361
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	Ø 100,0	435
GESAMT 32 Immobilien					542.125	385.153		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 31. Dezember 2016



DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de

