



Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	14.585,00	2,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.052.564,57	45.821.947,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.062.886,17	19.668.549,52
	70.115.450,74	65.490.497,11
	70.130.040,74	65.490.504,11
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.456.455,93	38.309.316,12
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.718,93	27.880,86
	37.484.174,86	38.337.196,98
II. Guthaben bei Kreditinstituten	7.828.896,98	5.239.773,48
	45.313.071,84	43.576.970,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.846,71	5.740,66
	115.449.959,29	109.073.215,23

Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.058.220,00	2.034.175,95
2. Andere Gewinnrücklagen	44.137.187,00	27.362.724,07
IV. Bilanzgewinn	11.254.126,82	16.774.462,93
	83.992.573,82	72.714.402,95
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	358.522,00	366.010,00
2. Steuerrückstellungen	1.406.071,00	1.516.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	180.000,00	2.848.855,74

		1.944.593,00	4.730.865,74
C.	Verbindlichkeiten		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	925.183,46	1.080.055,11
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.064,88	66.263,90
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.052.326,02	22.360.275,39
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	202.218,11	201.352,14
	- davon aus Steuern: EUR 5.882,03 (Vj. EUR 5.016,06)		
		19.242.792,47	23.707.946,54
D.	Passive latente Steuern	10.270.000,00	7.920.000,00
		115.449.959,29	109.073.215,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

		2 0 1 8	2 0 1 7
		EUR	EUR
1.	Sonstige betriebliche Erträge	10.951.733,61	10.511.838,97
2.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	307.000,00	195.000,00
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	15.518,80	3.574,08
	- davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 11.944,72 (Vj. EUR 0,00)		
		322.518,80	198.574,08
3.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	417,00	0,00
4.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	800.076,40	864.128,50
		9.828.721,41	9.449.136,39
5.	Erträge aus Beteiligungen	1.768.098,27	10.296.834,28
	- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.768.098,27 (Vj. EUR 10.296.834,28)		
6.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.193.136,34	2.252.003,81
	- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.193.136,34 (Vj. EUR 2.252.003,81)		
7.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	8.303,49	0,00
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	263.410,66	294.818,70
	- davon an verbundene Unternehmen: EUR 217.727,31 (Vj. EUR 229.126,50)		
9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.240.071,00	4.045.826,40
	- davon aus latenten Steuern: EUR 2.350.000,00 (Vj. EUR 2.530.000,00)		
10.	Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	11.278.170,87	17.657.329,38
11.	Gewinnvortrag	16.774.462,93	6.760.102,47
12.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a)	in die gesetzliche Rücklage	-24.044,05	-882.866,45
b)	in andere Gewinnrücklagen	-16.774.462,93	-6.760.102,47
13.	Bilanzgewinn	11.254.126,82	16.774.462,93

Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Es handelt sich bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (im Folgenden „Deutsche Real Estate AG“), Berlin, (Amtsgericht

Charlottenburg, HRB 121803) gemäß § 264d HGB um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB.

Darstellung und Gliederung sowie Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wird mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei Vorliegen eines nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen. Bestehen die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr, werden im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung des Anschaffungswertprinzips Zuschreibungen vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist maßgeblich von den in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien mit hohen Schätzunsicherheiten verbunden ist, ist auch die Bewertung der Finanzanlagen mit entsprechenden Schätzunsicherheiten behaftet. Zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten werden Gutachten externer Sachverständiger zur Immobilienbewertung eingeholt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nominalwert bewertet.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen, werden in einem **Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Methoden unter Zugrundelegung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie im Vorjahr in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Da die Pensionsverpflichtung zum Bilanzstichtag lediglich gegenüber der Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes besteht, wird keine Fluktuationsrate berücksichtigt.

Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wird in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 HGB bei der Abzinsung pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Es wurde dabei ein Rechnungszinssatz von 3,21 % (Vj.: 3,68 %) p. a. zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz basiert entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellung für Pensionen in Höhe von T€ 24 (Vj.: T€ 25).

Die **Steuer- und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bestehende Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, werden unter Berücksichtigung etwaig vorhandener Verlustviträge bei einer sich insgesamt ergebenden Steuerbelastung als **passive latente Steuern** angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate AG ist integraler Bestandteil des Anhangs.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 32.406 (Vj.: T€ 14.345) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2018 € 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft 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 € 10.000.000,00 zu erhöhen (**genehmigtes Kapital**).

Entsprechend § 150 Abs. 2 AktG wurde im Geschäftsjahr 2018 der Anteil des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt, um den zehnten Anteil des Grundkapitals zu erreichen.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 24. Mai 2018 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2017 in Höhe von € 16.774.462,93 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2017		16.774
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-16.774	
Jahresüberschuss 2018	11.278	
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-24	
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018		11.254

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 24 (Vj.: T€ 25). Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB

ausschüttungsgesperrt.

4. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Beträge:

	31.12. 2018 T€	31.12. 2017 T€
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	116	99
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61
Beteiligungsrisiken	0	2.660
Übrige	3	29
	180	2.849

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt T€	bis 1 Jahr T€	von 1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
1. Verbindlichkeiten gegen-					
über Kreditinstituten	2018	925	925	0	0
	2017	1.080	155	925	0
2. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	2018	63	63	0	0
	2017	66	66	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber					
verbundenen Unternehmen	2018	18.053	615	17.438	0
	2017	22.360	718	21.642	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2018	202	202	0	0
	2017	202	202	0	0
	2018	19.243	1.805	17.438	0
	2017	23.708	1.141	22.567	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden nebst Zweckerklärung für Grundschulden und durch die Abtretung von Ausschüttungsansprüchen gegen den BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk sowie durch die anteilige Abtretung von Mietforderungen gesichert.

6. Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Anteilen, Ausleihungen und Forderungen an sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Pensionsrückstellungen ermittelt. Dabei werden bei der Deutsche Real Estate AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern insbesondere auch die Unterschiede, die bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Deutsche Real Estate AG als Gesellschafterin beteiligt ist.

Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Ertragsteuersatzes der Deutsche Real Estate AG von aktuell 15,825 %. Der Ertragsteuersatz umfasst die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag, da sich die latenten Steuern im Wesentlichen aus zeitlichen Bilanzierungsunterschieden bei Beteiligungen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ermitteln.

Insgesamt ergibt sich eine Steuerbelastung, die in der Bilanz als passive latente Steuer berücksichtigt worden ist. Die latenten Steuern haben sich dabei wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2018	Veränderung	Stand 31.12.2018
	T€	T€	T€
Aktive latente Steuern	8.163	-604	7.559
Passive latente Steuern	16.083	1.746	17.829
Saldierte Steuerlatenzen			
(Passive latente Steuern)	7.920	2.350	10.270

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

1. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Folgende wesentliche periodenfremde Erträge sind in den **sonstigen betrieblichen Erträgen** enthalten:

	2018	2017
	T€	T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	8.786	6.720
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	846	1.735
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus abgeschriebenen Forderungen	1.223	1.959
	10.855	10.414

Weitere nennenswerte periodenfremde sonstige betriebliche Erträge oder Aufwendungen liegen - wie im Vorjahr - nicht vor.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 8 (Vj.: T€ 0) vorgenommen.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 13 (Vj.: T€ 28) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter der Position werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 110 aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

5. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Dem Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG als Management-Holding folgend ist die Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig durch Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2018 bestehen in Höhe von T€ 8.786 (Vj.: T€ 6.720) außergewöhnlich hohe Erträge aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen, in Höhe von T€ 1.223 (Vj.: T€ 1.959) aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie in Höhe von T€ 846 (Vj.: T€ 1.735) aus der Auflösung von Rückstellungen, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Deutsche Real Estate AG hat sich im Rahmen von zwei Darlehensverträgen zugunsten einer Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Laufzeit der Darlehen die Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus den Verträgen zu erfüllen. Die Restvalutastände der Darlehen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.970.

Die Risiken aus einer Inanspruchnahme schätzt die Gesellschaft als gering ein, da das Tochterunternehmen über ausreichende Liquiditätszuflüsse zur Bedienung der Darlehen verfügt.

Mit Eintragung in das Handelsregister am 24. November 2006 wurden die Hafteinlagen der Kommanditistin Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG um T€ 4.400 auf T€ 8.200, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG um T€ 1.700 auf T€ 2.800 und bei der DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG um T€ 1.200 auf T€ 1.800 erhöht. Die Erhöhungsbeträge wurden noch nicht geleistet. Eine Inanspruchnahme aus den erhöhten Hafteinlagen ist zurzeit nicht zu erwarten, da die betroffenen Gesellschaften über ausreichende Finanzmittelausstattungen verfügen.

Zwischen der Deutsche Real Estate AG und der Achte TAXXUS Real Estate GmbH besteht seit dem Geschäftsjahr 2016 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 240. Davon bestehen T€ 200 (Vj.: T€ 200) gegenüber verbundenen Unternehmen.

Daneben bestehen finanzielle Verpflichtungen gegenüber zwei Tochtergesellschaften aus nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von insgesamt T€ 4.216.

VI. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft hält am Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen eine Beteiligung im Sinne von § 271 Abs. 1 HGB:

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Sitz	Gezeichnetes Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			31.12.2018	31.12.2018	2018
			T€	T€	T€

T€

Anteilsbesitzliste**der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft****Unmittelbare Tochtergesellschaften der****1. Deutsche Real Estate AG**

DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-2.334	-331
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.444	21
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	674	-535
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	-2.751	-72
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-5.241	28
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-5.732	-301
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	92	176
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	-597	-148
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-2.275	34
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	324
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-330	-284
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-364	19
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-3.110	1.698
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	-363	-92
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.498	9
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	6.300	1.344
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	328	91
Achte TAXXUS Real Estate GmbH 1) 5)	100,00%	Berlin	50	52	399
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	50	119
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	-14.176	-291
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	3.910	287
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	68	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	733
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	36	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	87	-3
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	83	26
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-4.260	-96
DRESTATE Wohnen GmbH i.L.	100,00%	Berlin	500	546	0
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	-30	-8
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-11	-4
DRESTATE Finance GmbH	100,00%	Berlin	25	19	-9

2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die**Deutsche Shopping GmbH & Co. KG**

K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	119	-116
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.444	69
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-376	-11

3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die

GET Grundstücksgesellschaft mbH

DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-3.143	-370
--	-------	--------	-------	--------	------

4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die**Achte TAXXUS Real Estate GmbH**

Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-146	-15
---	---------	--------	----	------	-----

DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0
--	---------	--------	----	-----	---

5. Beteiligungen

BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.924	274
--	--------	----------	-------	-------	-----

- 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 2017
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

VII. Sonstige Angaben**1. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Am 7. Mai 2009 haben wir folgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erhalten:

„Am 7. April 2009 hat die Unifinter Administratiekantoor B.V., insgesamt 77.500.000 Anteile der Summit Germany Ltd. erworben und damit ihren Anteilsbesitz an dieser Gesellschaft auf insgesamt 159.952.549 Anteile erhöht. Dies entspricht 58,16 Prozent des Grundkapitals der Summit Germany Ltd. Damit hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. seit dem 7. April 2009 die Kontrolle über die Summit Germany Ltd. übernommen. Am selben Tag hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. ein Bar-Pflichtangebot an die übrigen Anteilseigner der Summit Germany Ltd. veröffentlicht.

Hieraus ergibt sich Folgendes:

Die Unifinter Administratiekantoor B.V. hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft, der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Ich, Zohar Levy, Israel, habe am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

0,0004 Prozent der Stimmrechte (100 Stimmen) werden von mir persönlich gehalten. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la Faiencerie, L-1511 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str.

25-27, 13347 Berlin, Deutschland W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland.“

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zum Ende des Geschäftsjahres 2018 zuzurechnen ist, beläuft sich auf 18.519.864 Aktien und entspricht rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

2. Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315e HGB zum 31. Dezember 2018 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, die über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH die Mehrheit der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate AG, Berlin, innehat.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

3. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2018 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, wird im Bundesanzeiger offen gelegt. Die Summit Real Estate Holdings Ltd., ist an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gelistet.

4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin bei der GbR Heidelberg, Mannheimer Straße, Heidelberg.

5. Mitarbeiter

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen die Vorstandsvergütung.

6. Honorare des Abschlussprüfers

	2018	2017
	TC	TC
Abschlussprüfungsleistungen	100	90
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	27	18
Sonstige Leistungen	5	0
	147	123

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung der Deutsche Real Estate AG. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen beruhen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorische und damit im Zusammenhang stehende Leistungen.

7. Vorstand

Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, war im Geschäftsjahr 2018 bzw. ist Herr Boaz Rosen, Dreieich.

Die Gesellschaft wird durch Herrn Boaz Rosen allein vertreten. Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Gesamtvorstandsvergütung des Vorstands betrug in 2018 insgesamt TC 307 (Vj.: TC 195), von denen TC 139 (Vj.: TC 39) 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.

Die in § 285 Nr. 9a Satz 5 bis 8 HGB verlangten Angaben unterbleiben für die Jahre 2016 bis 2020 aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016.

8. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

9. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind

- Dr. Markus Beermann, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Berlin, Finanzvorstand (stellvertretender Vorsitzender)
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Ramat Gan, Israel, Kauffrau

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2018 beläuft sich auf TC 49 (Vj.: TC 49).

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats haben weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

Dr. Markus Beermann

· GxP German Properties AG, Berlin (seit dem 23. August 2018, Vorsitzender)

Amir Sagy

· GxP German Properties AG, Berlin (seit dem 23. August 2018, stellv. Vorsitzender)

10. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 11.254.126,82 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

11. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

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. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 18. Dezember 2018 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft www.drestate.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 19. März 2019

Boaz Rosen

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, im Geschäftsjahr 2018

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				
		1.1.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte					
		11.836,14	15.000,00	0,00	26.836,14	
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
		11.921,02	0,00	0,00	11.921,02	
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen					
		63.390.861,64	0,00	75.000,00	63.315.861,64	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen					
		21.745.692,53	0,00	4.102.807,36	17.642.885,17	
		85.136.554,17	0,00	4.177.807,36	80.958.746,81	
		85.160.311,33	15.000,00	4.177.807,36	80.997.503,97	
		Kumulierte Abschreibungen				
		1.1.2018	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2018
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte					
		11.834,14	417,00	0,00	0,00	12.251,14
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
		11.916,02	0,00	0,00	0,00	11.916,02
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen					
		17.568.914,05	8.304,49	7.288.921,47	25.000,00	10.263.297,07
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen					
		2.077.143,01	0,00	1.497.144,01	0,00	579.999,00
		19.646.057,06	8.304,49	8.786.065,48	25.000,00	10.843.296,07
		19.669.807,22	8.721,49	8.786.065,48	25.000,00	10.867.463,23

Buchwerte

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	14.585,00	2,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.052.564,57	45.821.947,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.062.886,17	19.668.549,52
	70.115.450,74	65.490.497,11
	70.130.040,74	65.490.504,11

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die 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 2018 ein Portfolio von 28 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 359.413 m². Weiterhin wurden noch 56 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.

II. Ziele und Strategien

Im Folgenden werden aufgrund der reinen Holdingfunktion der Deutsche Real Estate AG die Ziele und Strategien auf Ebene des Konzerns beschrieben.

Wesentliche Ziele des Deutsche Real Estate AG Konzerns sind die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und damit verbunden die Verbesserung des Cashflows.

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

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls entsprechend weiterentwickelt. Falls keine ausreichenden Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können oder die Wertsteigerungspotenziale gehoben worden sind, kommt zur Portfolio-Optimierung eine Veräußerung in Betracht.

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge 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.

Marketingstrategie

Ziel der Marketingstrategie ist es, durch die Gewinnung neuer Mieter bzw. Verlängerung mit Bestandsmietern das vorhandene Potenzial der Immobilien zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst nach einer Analyse ein objektspezifisches 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 das derzeitige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Durch die konsequente Rückführung der Finanzschulden soll die Beleihungsquote und letztendlich auch die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden.

Mittelfristig wird eine Beleihungsquote (sogenannte Loan-to-Value-Ratio) von unter 25 % für die Darlehensverbindlichkeiten angestrebt. Zum 31. Dezember 2018 beträgt diese 32,6 % (Vorjahr: 68,0 %). Die Veränderung zum Vorjahr ist auf den deutlichen Anstieg der Immobilienwerte sowie auf die erfolgte Rückführung von Darlehen im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen.

III. 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 2018 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 2018 befanden sich 38 (Vorjahr: 41) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Alleiniger Vorstand der Deutsche Real Estate AG war im Berichtsjahr unverändert Herr 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 2018 betrug die Mitarbeiterzahl 48 Personen (31. Dezember 2017: 45 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2018 bei 47 Mitarbeitern (2017: 47 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 29 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 60,4 %.

Wesentliche Eckpfeiler für den nachhaltigen zukünftigen Erfolg des Konzerns sind die hohe Motivation und die große Leistungsbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2018 befinden sich 28 (Vorjahr: 29) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 359.413 m² (Vorjahr: 369.348 m²) im Bestand. Mitte des Geschäftsjahres 2018 wurde die seit Jahren leerstehende Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, verkauft.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	28	29
Beteiligungen	1	1
Fremdobjekte in der Verwaltung	56	56
Verwaltete Objekte	84	85

Durch den Verkauf und durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten konnte das Portfolio verbessert werden. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2018 liegt stichtagsbezogen bei 10,7 % (Vorjahr: 11,8 %).

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2018 beträgt 3,4 Jahre (31. Dezember 2017: 3,4 Jahre).

VI. Steuerungssystem

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

1. 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. Die Kennzahl zeigt das Verhältnis von

Finanzverbindlichkeiten bzw. Bankdarlehen zu 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.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG dient das bereinigte Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) als finanzieller Leistungsindikator.

2. 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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen. Nach einem starken Beginn ist das Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2018 zum Erliegen gekommen und Deutschland ist am Jahresende 2018 knapp an einer Rezession vorbei geschrammt. Ursächlich für die deutliche Abschwächung sind die zunehmenden weltweiten protektionistischen Handelstendenzen, die negative Auswirkungen auf die exportabhängige deutsche Wirtschaft haben.

Der zunehmende Protektionismus, der ungeklärte Austritt Großbritanniens aus der EU und die damit insgesamt einhergehenden Unsicherheiten werden auch im Jahr 2019 die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Die Bundesregierung hat deshalb die Wachstumserwartungen für das Jahr 2019 deutlich gesenkt und geht zurzeit von einem Wachstum von 1,0 % für das Jahr 2019 aus.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Im Jahr 2018 haben sich alle Teilmärkte weiter positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern nach wie vor sehr gefragt und es wurde ein neuer Rekordwert erreicht. Im Logistikbereich wurde im Jahr 2018 ein neuer Rekordvermietungsumsatz erzielt. Die Vermietungsumsätze im Einzelhandel haben sich gegenüber dem Jahr 2017 ebenfalls verbessert. Einzig im Bürosegment sind die Vermietungsumsätze aufgrund einer zunehmenden Flächenverknappung an einzelnen Standorten gegenüber den Umsätzen im Rekordjahr 2017 leicht rückläufig.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erreichte nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2018 aufgrund von Preissteigerungen mit rund € 60,3 Mrd. (Vorjahr: € 56,8 Mrd.) einen neuen Rekordwert. Im Anlagefokus standen dabei Immobilien in den sieben größten Immobilienhochburgen. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen belief sich im Jahr 2018 auf unter 40 %. Die Renditen waren in fast allen Teilssegmenten im Jahr 2018 aufgrund steigender Immobilienpreise weiter rückläufig. Im Jahr 2018 standen Investitionen in Büroimmobilien mit fast 50 % des Gesamtvolumens wieder im Vordergrund.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2018 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL gegenüber dem Jahr 2017 wiederum positiv entwickelt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen verminderte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart von 4,2 Mio. m² im Rekordjahr 2017 auf 4,0 Mio. m² in 2018. Der Umsatzrückgang ist dabei jedoch nicht auf einen Nachfragerückgang, sondern auf eine zunehmende Verknappung von verfügbaren Flächen an einzelnen Standorten zurückzuführen und die Umsätze befinden sich auch im Jahr 2018 immer noch auf einem Rekordniveau. Einhergehend mit den Umsätzen sind an vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 4,3 Mio. m² im Vorjahr auf 3,4 Mio. m² Ende 2018 zurückgegangen. Die fertiggestellten Neubauf Flächen lagen mit 0,9 Mio. m² um rund 8 % über dem Wert des Jahres 2017.

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt erreichte laut JLL mit 7,2 Mio. m² im Jahr 2018 nach 6,5 Mio. m² im Jahr 2017 einen neuen Rekordumsatz.

Bei den Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr wieder um rund 7 % auf 480.000 m² nach 448.000 m² im Jahr 2017.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum hervorragend entwickelt.

Das weiterhin attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Portfolio zu optimieren und das leerstehende Objekt Düsseldorf, Bonner Straße, zu veräußern. Der Immobilienbestand hat sich durch den Verkauf auf 28 Objekte zum Bilanzstichtag vermindert.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2018 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum sehr deutlich um € 147,0 Mio. auf € 198,2 Mio. gesteigert werden. Ursächlich für den Anstieg ist das gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 187,7 Mio. höhere Ergebnis aus den Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties.

Der starke Anstieg der Fair Values resultiert insbesondere aus den gegenüber dem Vorjahr sehr deutlich steigenden Marktmieten in den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienhochburgen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main. Die deutlich gestiegenen Marktmieten resultieren dabei aus einer hohen Nachfrage nach verfügbaren Gewerbe- und Logistikflächen bei einer gleichzeitig zunehmenden Angebotsverknappung an ausgewählten Standorten. Aufgrund des deutlich veränderten Marktumfelds steigt zunehmend die Bereitschaft der Eigentümer und Investoren, die gestiegenen Marktmieten durch entsprechende Investitionen in die Flächen bei einer Neuvermietung zu realisieren und dadurch den Marktwert der Immobilien zu steigern. Aus der Veränderung der Fair Values resultiert insgesamt eine Werterhöhung in Höhe von € 225,5 Mio., der wesentliche Anteil der

Werterhöhung entfällt dabei auf die Objekte an den Standorten Berlin und Hamburg. Die Wertsteigerungen sind dabei neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen. 86 % der Wertsteigerungen entfallen dabei auf sechs Objekte. Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Die Immobilienmarktwerte wurden wie in den Vorjahren auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Weiterhin erfolgte im März 2018 die Umfinanzierung des größten Immobilienportfolios (Clara-Portfolio) des Konzerns. Die bisherige Finanzierung durch das Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und HSH Nordbank AG wurde durch ein Darlehen der Summit-Gruppe mit einer Größenordnung von € 145,0 Mio. abgelöst. Das Darlehen der Summit-Gruppe hat eine Laufzeit bis Januar 2025, der Festzinssatz beträgt 2,14 % p.a. und das Darlehen ist endfällig und damit tilgungsfrei.

Aus der vorzeitigen Ablösung der bisherigen Bankfinanzierung und der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte ergab sich eine einmalige Ergebnisbelastung in Höhe von rund € 3,5 Mio. Der zukünftige Zinsaufwand wird sich im Vergleich zur bisherigen Finanzierung deutlich reduzieren.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt € 17,9 Mio. Unter Berücksichtigung des aufgrund von Einzahlungen aus Immobilienverkäufen positiven Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 51,6 Mio. sowie des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -69,4 Mio. ergibt sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,2 Mio.

1. 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), wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und nach den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

2. Ertragslage

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

in T€	2018	2017
Erträge aus Investment Properties	29.109	30.426
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	225.530	37.843
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	498	12.026
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	246.585	70.321
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)	19.819	19.758
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen	8.817	10.407
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	234.845	60.276
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	198.174	51.164

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Erträge aus Investment Properties	29.109	30.426
Sonstige betriebliche Erträge	2.274	1.606
Bewirtschaftungskosten	-7.643	-8.285
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.013	-4.031
Sonstige Aufwendungen	-104	-154
Beteiligungserträge	196	196
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	19.819	19.758

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2018 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 30,4 Mio. im Jahr 2017 auf € 29,1 Mio. im Jahr 2018 aufgrund des Ende 2017 erfolgten Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, vermindert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 23,3 Mio. (Vorjahr: € 23,9 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 5,8 Mio. (Vorjahr: € 6,5 Mio.) zusammen.

Aus dem Verkauf der Immobilie in Düsseldorf, Bonner Straße, konnten im Geschäftsjahr 2018 Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 0,5 Mio. erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 2,4 Mio. im Jahr 2017 auf € 3,1 Mio. im Geschäftsjahr 2018 erhöht. Die

Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 0,5 Mio. höheren Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 26 Immobilien (Vorjahr: 27 Immobilien) um insgesamt € 227,6 Mio. (Vorjahr: € 37,9 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.).

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 8,3 Mio. im Jahr 2017 auf € 7,6 Mio. vermindert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 4,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert geblieben. Dabei waren die Rechts- und Beratungskosten um € 0,4 Mio. gegenüber dem Jahr 2017 rückläufig, während sich die Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,2 Mio. erhöht haben.

Die sonstigen Aufwendungen liegen mit € 0,2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 2,1 Mio. im Jahr 2018. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 2 (Vorjahr: 2) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 225,5 Mio. gegenüber € 37,8 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich aufgrund von Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung des Clara-Portfolios und der vorzeitigen Ablösung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte von € 10,0 Mio. im Jahr 2017 auf € 11,8 Mio. im Jahr 2018 erhöht.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2018 mit € 19,8 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Nach Steuern ergibt sich ein deutlich gestiegenes Konzern-Periodenergebnis von € 198,2 Mio. nach € 51,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO). Die Kennzahl orientiert sich am Cashflow und bildet die Leistungsfähigkeit des Geschäfts aus der Vermietung ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen. Gleichzeitig werden Investitionen mit einem substanzwahrenden Charakter, die nicht aktiviert worden sind, hinzugerechnet.

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	2018	2017
Bereinigtes EBITDA	19.819	19.758
./. Zinsaufwand FFO	-6.504	-9.780
./. Laufende Ertragsteuern	-5	-66
+ Substanzwahrende Investitionen	1.115	1.033
FFO	14.425	10.945
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stck.	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert*	0,70	0,53
in €		

*Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien.

3. Vermögenslage

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	608.010	432.260
Investment Properties	592.650	368.627
Finanzanlagevermögen	3.159	2.710
Vorräte	2.578	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	562	51.920
Eigenkapital	343.254	143.238
Eigenkapitalquote	56,5 %	33,1 %
Finanzschulden	201.105	258.694
Finanzschuldenquote	33,1 %	59,9 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	33,9 %	70,2 %

Der deutliche Anstieg des langfristigen Vermögens von € 372,0 Mio. am Vorjahresende auf € 596,2 Mio. zum 31. Dezember 2018 ist insbesondere auf die gestiegenen Marktwerte der Investment Properties zurückzuführen. Den werterhöhenden Fair Value-Anpassungen von € 225,5 Mio. sowie den unterjährigen Investitionen von € 3,0 Mio. standen Abgänge aus der Immobilienveräußerung in Höhe von € 3,0 Mio. sowie Umgliederungen in die Vorräte von € 1,5 Mio. gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 60,3 Mio. zum 31. Dezember 2017 auf € 11,8 Mio. Ende 2018 reduziert. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert dabei mit € 51,4 Mio. im Wesentlichen auf den Ausgleich der Kaufpreisforderung aus dem im Vorjahr erfolgten Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, und die Verwendung zur Rückführung von Finanzschulden. Unter den Vorräten werden die bisher angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Projektes für die Errichtung von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, ausgewiesen. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 1,9 % zum Bilanzstichtag. Im Ergebnis deckte das kurzfristige

Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2018 zu 141,3 % (Vorjahr: 100,6 %).

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 198,2 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 143,2 Mio. Ende 2017 auf € 343,3 Mio. Ende 2018.

Die sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals haben sich von € -1,7 Mio. Ende 2017 auf € 0,2 Mio. zum 31. Dezember 2018 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die vorzeitige Ablösung der bestehenden Zinssicherungsinstrumente im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialbankkredites im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich deutlich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 33,1 % Ende 2017 auf nunmehr 56,5 % Ende 2018.

Das langfristige Fremdkapital ist gegenüber dem 31. Dezember 2017 von € 229,1 Mio. auf € 256,4 Mio. angestiegen. Infolge der deutlichen Wertsteigerungen der Investment Properties erhöhten sich die passiven latenten Steuern um € 36,9 Mio. auf € 58,7 Mio. Ende 2018. Gleichzeitig haben sich die langfristigen Finanzschulden trotz der Neuverschuldung im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialbankkredites im Wesentlichen aufgrund der erfolgten Tilgungen von € 205,4 Mio. Ende 2017 auf € 197,0 Mio. zum 31. Dezember 2018 reduziert.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich insbesondere aufgrund der Rückzahlung kurzfristiger Finanzschulden von € 59,9 Mio. Ende des Jahres 2017 auf € 8,4 Mio. Ende 2018.

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

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Finanzschulden	201.105	258.694
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-8.056	-7.870
Bereinigte Netto-Finanzschulden	193.049	250.824
Verkehrswerte des Immobilienbestandes	592.650	368.627
Loan-to-Value-Ratio für die Finanzschulden	32,6 %	68,0%

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 183,6 Mio. (31. Dezember 2017: € 77,4 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen.

Der Nettovermögenswert (NAV nach EPRA (European Public Real Estate)) entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2018	2017
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	343.106	143.098
Latente Steuern auf Investment Properties	65.479	27.543
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	0	1.633
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0	-244
EPRA NAV	408.585	172.030
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	19,85	8,36

4. Finanzlage

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

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2018 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 8,1 Mio.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen durch die Refinanzierung des Konsortialbankkredites und durch die Tilgung von Finanzschulden gegenüber nahestehenden Personen aus dem Kaufpreiseingang für die Ende 2017 verkaufte Immobilie in Frankfurt am Main geprägt.

Zum 31. Dezember 2018 werden Finanzschulden von € 201,1 Mio. (Vorjahr: € 258,7 Mio.) ausgewiesen, von denen nach der erfolgten Refinanzierung des Clara-Portfolios € 183,6 Mio. (Vorjahr: € 77,4 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen sowie € 15,3 Mio. (Vorjahr: € 178,7 Mio.) gegenüber Kreditinstituten bestehen.

Die Finanzschulden sind insbesondere durch Grundschulden sowie durch die Verpfändung von 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 2018 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt mit dem Abschluss festverzinslicher Darlehen grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 43,5 Mio., die mit € 39,0 Mio. nahestehende Personen betreffen, bestanden zum Bilanzstichtag keine Zinssicherungen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2018	2017
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.923	20.144

Cashflow aus Investitionstätigkeit	51.617	-760
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-69.354	-19.231
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	186	153
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	7.870	7.717
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	8.056	7.870

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich in 2018 auf € 17,9 Mio. und damit um € 2,2 Mio. unter dem Vorjahrzeitraum.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilien Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, sowie Düsseldorf, Bonner Straße, in Höhe von € 54,9 Mio. bei gleichzeitigen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 3,4 Mio. zu einem positiven **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € 51,6 Mio. (Vorjahr: € -0,8 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen aus der Aufnahme von neuen Krediten zur Refinanzierung des Clara-Portfolios in Höhe von € 145 Mio. sowie aus der Rückführung von Finanzschulden in Höhe von € 200,4 Mio. gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von € 2,4 Mio. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -69,4 Mio. (Vorjahr: € -19,2 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich mit € 8,1 Mio. Ende 2018 gegenüber Ende 2017 mit € 7,9 Mio. leicht um € 0,2 Mio. erhöht.

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr positiv entwickelt.

Das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties steigerte sich auf € 225,5 Mio. nach € 37,8 Mio. im Jahr 2017. Durch die gestiegenen Immobilienwerte sowie aufgrund von Tilgungen hat sich das Loan-to-Value-Verhältnis für die gesamten Finanzschulden von 68,0 % Ende 2017 auf 32,6 % Ende 2018 verbessert.

Die Erträge aus Investment Properties haben sich um € 1,3 Mio. auf € 29,1 Mio. aufgrund des Verkaufs der Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, Ende 2017 vermindert. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf € 19,8 Mio. und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Durch die Umfinanzierung des Clara-Portfolios konnte der Konzern das historisch niedrige Zinsniveau bis Januar 2025 sichern und aufgrund der Tilgungsfreiheit bis zum Ende der Laufzeit die Liquidität und somit die Planungssicherheit verbessern.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

2. Ertragslage

Die folgende Tabelle erläutert die Ertragslage der Deutsche Real Estate AG im Jahresvergleich:

in T€	2018	2017
Sonstige betriebliche Erträge	10.952	10.512
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	1.212	1.296
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	11.589	19.746
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.589	19.746
Ergebnis vor Steuern	13.518	21.703
Jahresüberschuss	11.278	17.657

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Ergebnis nach Steuern	11.278	17.657
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.240	4.046
= Ergebnis vor Steuern	13.518	21.703
-/+ Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen	-8.778	-6.720
-/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich	-1.210	-1.852
-/+ Verminderung /Erhöhung der Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	-836	-1.400
- Gewinnzuweisung von Tochtergesellschaften	-1.572	-10.100
-/+ Übrige periodenfremde Effekte	90	-335
= Bereinigtes Jahresergebnis	1.212	1.296

Das bereinigte Jahresergebnis hat sich leicht um € 0,1 Mio. auf € 1,2 Mio. reduziert. Wie im Vorjahr waren die erhaltenen Zinserträge in Höhe von € 2,2 Mio. zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend.

Umsatzerlöse im handelsrechtlichen Sinne wurden von der Deutsche Real Estate AG nicht erzielt.

Die Ertragslage ist infolge der Beteiligungs- und Leistungsverflechtungen mit den Tochtergesellschaften erheblich durch folgende Verbundergebniseffekte beeinflusst:

in T€	2018	2017
-------	------	------

Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	8.786	6.720
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	1.223	1.959
Erträge aus konzerninternen Leistungen	92	98
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	836	1.400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	15	335
	10.952	10.512
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-13	-107
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-400	-400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-387	-357
	-800	-864
Erträge aus Beteiligungen	1.768	10.297
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-8	0
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-323	-199
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.589	19.746

Die Ergebnisverminderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geringeren Beteiligungserträgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Beteiligungserträgen im Jahr 2017 Einmaleffekte von der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG in Höhe von € 9,0 Mio. enthalten waren, die aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße resultierten.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2018 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden.

Die Gesellschaft haftete aus der Stellung von Sicherheiten im Rahmen von Finanzierungen der Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Aufgrund der erfolgreichen Refinanzierung des Clara-Portfolios im ersten Quartal 2018 konnten die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Beteiligungsrisiken in Höhe von € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 1,4 Mio.) aufgelöst werden.

Die Erträge aus Beteiligungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich von € 10,3 Mio. auf € 1,8 Mio. im Jahr 2018 und betreffen in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 10,1 Mio.) Ergebniszusweisungen aus verbundenen Immobilientochtergesellschaften sowie in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) Gewinnausschüttungen aus Beteiligungen.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 2,3 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie eines tatsächlichen Steuerertrags von € 0,1 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand € 1,5 Mio.) und latenten Steueraufwands von € 2,4 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 11,3 Mio. nach € 17,7 Mio. im Jahr 2017.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	115.450	109.073
Finanzanlagen	70.115	65.490
Umlaufvermögen	45.313	43.577
Eigenkapital	83.993	72.714
Eigenkapitalquote	72,8 %	66,7 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	31.457	36.359

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr um € 6,4 Mio. auf € 115,5 Mio. gestiegen. Die Zunahme des Finanzanlagevermögens um € 4,6 Mio. auf € 70,1 Mio. am Jahresende 2018 resultiert insbesondere aus den oben dargestellten Bewertungseffekten und ist im Anlagespiegel dargestellt.

Gleichzeitig erhöhte sich das Umlaufvermögen leicht um € 1,7 Mio. auf € 45,3 Mio. Ende 2018. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die stichtagsbezogene Zunahme der liquiden Mittel um € 2,6 Mio. auf € 7,8 Mio. zum 31. Dezember 2018 zurückzuführen.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses um € 11,3 Mio. auf € 84,0 Mio. zum Bilanzstichtag 2018. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 66,7 % Ende 2017 auf 72,8 % zum 31. Dezember 2018.

Die sonstigen Rückstellungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,8 Mio. auf € 1,9 Mio. Die Verminderung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass nach der erfolgten Refinanzierung des Clara-Portfolios die bestehende Risikovorsorge für die mögliche Inanspruchnahme aufgrund der Stellung von Sicherheiten gegenüber den kreditgewährenden Banken von Tochtergesellschaften nicht mehr benötigt wird.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 4,3 Mio. auf € 18,1 Mio. vermindert.

Im Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG werden im Geschäftsjahr 2018 passive latente Steuern in Höhe von € 10,3 Mio. (Vorjahr: € 7,9 Mio.) ausgewiesen, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren. Vor allem aufgrund der positiven Bewertungseffekte liegt im Vergleich zu den

Vorjahren eine höhere Differenz zwischen den Wertansätzen vor.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 2,6 Mio. positiv, nach einem negativen Cashflow im Vorjahr von € -0,2 Mio. Wesentliche zahlungswirksame Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2018 auf Ebene der AG nicht getätigt. Das Bankdarlehen wurde in 2018 in Höhe von € 0,2 Mio. planmäßig getilgt.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr positiv. Beteiligungserträge aus den Tochtergesellschaften sowie positive Bewertungseffekte im Finanzanlagevermögen und bei den Forderungen im Verbundbereich führten zu einem Jahresüberschuss in Höhe von € 11,3 Mio. in 2018. Das bereinigte Jahresergebnis liegt mit € 1,2 Mio. um € 0,1 Mio. nur geringfügig unter dem Vorjahreswert.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2018 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

C. Chancen- und Risikobericht

I. 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 „Risikomanagementleitfaden“ zusammengefasst, der die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Die Risikodokumentation sowie die Auswertung der Risiken werden regelmäßig an die Entscheidungsträger kommuniziert. 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.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden dabei die folgenden Hauptgruppen von Risiken unterschieden:

- Risiken aus der Geschäftstätigkeit
- Finanzielle Risiken
- Regulatorische und rechtliche Risiken
- Sonstige Risiken

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.

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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. Im Jahr 2019 laufen Mietverträge über ca. 38.500 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,7 Mio. p.a. aus, jedoch handelt es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter, bei denen von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann.

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen.

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.

2. Finanzielle Risiken

Die wesentlichen bei Kreditinstituten bestehenden Darlehen werden durch die finanzierenden Banken regelmäßig Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2018 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. Lediglich für ein Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von € 4,5 Mio. sowie für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen von € 39,0 Mio. ist die Absicherung einer variablen Verzinsung zurzeit nicht vereinbart worden. Der Konzern beobachtet diesbezüglich die Zinsentwicklung sorgfältig und behält sich vor, bei steigenden Zinsen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen bzw. Vertragsanpassungen anzustreben. Die übrigen Kredite sind festverzinslich.

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. Der Konzern beobachtet deshalb den Markt, um sinnvolle Refinanzierungen ggf. frühzeitig vornehmen zu können.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde durch die Refinanzierung des Konsortialbankkredites durch Darlehen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von insgesamt € 145 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 die langfristige Planungssicherheit erhöht. Weiterhin wurden Darlehen mit einem weiteren verbundenen Unternehmen bis 2021 sowie ein Bankdarlehen bis Ende 2025 verlängert und die Risiken entsprechend reduziert.

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 vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der bestehenden Finanzierungen sehr gering.

III. Chancenbericht

Ende 2018 beläuft sich der Leerstand auf 10,7 %. Der weitere Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

Den Risiken, dass im Rahmen einer Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss, stehen bei der aktuellen Marktlage erhebliche Chancen zur Generierung höherer Mieterlöse und somit steigender Immobilienmarktwerte gegenüber, sofern die entsprechenden Investitionen zur Wertsteigerung erfolgen.

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien oder durch den Neubau von Gewerbeflächen Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft an ausgewählten attraktiven Standorten diese Möglichkeit. Für das Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde im Januar 2019 die Baugenehmigung für den Bau von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche erteilt. Mit dem Bauvorhaben soll im Laufe des Jahres 2019 begonnen werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, 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.

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen, dabei ist jedoch zu beachten, dass das Wachstum im zweiten

Halbjahr 2018 zum Erliegen gekommen ist. Für das Jahr 2019 hat die Bundesregierung ihre Wachstumserwartungen deutlich nach unten korrigiert und geht zurzeit von einem Wachstum von 1,0 % aus. Die zukünftigen Auswirkungen der zunehmend protektionistischeren weltweiten Handelstendenzen und die weiter bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich des Austritts von Großbritannien aus der EU auf die exportlastige deutsche Wirtschaft sind zurzeit nicht vorhersehbar.

Aufgrund der immer noch fehlenden Anlagealternativen erwartet der Vorstand, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2019 weiter positiv entwickeln werden.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein bereinigtes EBITDA in Höhe von € 19,8 Mio. und damit wie prognostiziert auf dem Niveau des Vorjahres erzielt. Die Erträge aus Investment Properties haben sich gegenüber dem Jahr 2017 um rund 4,3 % und damit leicht über der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 4 % aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, vermindert. Die Mieterträge reduzierten sich dabei um 2,6 %. Bereinigt um den Verkauf sind die Erträge aus Investment Properties um 3,3 % gestiegen und damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 4 %. Die Mieterträge haben sich um 3,9 % erhöht.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 89,3 % über dem Vorjahresniveau, die erwartete leichte Verbesserung ist somit eingetreten. Die mittelfristig geplante Zielgröße des Loan-to-Value-Verhältnisses der Finanzschulden von 50 % wurde nach der Rückführung von Finanzschulden und aufgrund der sehr deutlichen Wertsteigerungen der Investment Properties mit nur noch 32,6 % zum Bilanzstichtag 2018 frühzeitig erreicht.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 4,5 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2018 mit Auszahlungen in Höhe von € 4,6 Mio. leicht überschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2018 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) auf dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit € 1,2 Mio. nach € 1,3 Mio. im Vorjahreszeitraum vor allem aufgrund gestiegener Personalkosten leicht unterschritten.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Das geplante Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene weitere Beschäftigungszunahme sollte grundsätzlich zu einer anhaltenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer erneuten leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2018 führen. Damit einhergehend sollten sich die beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Immobilien weiter positiv entwickeln. 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 2018 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 5 % im Jahr 2019 erhöhen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir rund € 6,5 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der Ankauf von Immobilien ist grundsätzlich nicht geplant. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die weiterhin attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien genutzt wird.

Das Loan-to-Value-Verhältnis der gesamten Finanzschulden wird sich - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - in 2019 durch Tilgungen weiter verbessern und mittelfristig auf unter 25 % sinken.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2019 gesichert. Die frei verfügbaren Liquiditätsüberschüsse werden gemäß vertraglicher Vereinbarung zur Rückführung höherverzinslicher Darlehen und damit zur weiteren Entschuldung des Konzerns verwendet.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Vorjahres oder leicht darüber.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das Zinsergebnis und damit auch das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2019 auf dem Niveau des im Jahr 2018 erzielten Ergebnisses liegen werden.

E. Weitere gesetzliche Angaben

I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts 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 der dazugehörige zusammengefasste Lagebericht 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 2018 wurden die Arbeiten der internen Revision überwiegend 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.

II. Vergütungsbericht

1. 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 2018 insgesamt T€ 307 (Vorjahr: T€ 195), von denen T€ 139 (Vorjahr: T€ 39) variabel vergütet wurden. Der im Geschäftsjahr 2018 gebuchte Personalaufwand für die Vorstandsvergütung entspricht mit Ausnahme der Pensionsverpflichtungen der Auszahlung in 2018. Für die Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitglieds wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 32 (Vorjahr: T€ 47) geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente 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.“

2. 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 2018 beläuft sich auf T€ 49 (Vorjahr: T€ 49). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

III. 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 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 § 34 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 mindestens 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 Ende des Geschäftsjahres 2018 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % 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 Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

(1) [...]

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

- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 bis zum 30. April 2020 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienausgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.

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

IV. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f 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 zusammengefassten Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 19. März 2019

Boaz Rosen

Vorstand

Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im

zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, 19. März 2019

Boaz Rosen

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2018 bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von EUR 70,1 Mio. (Vj. EUR 65,5 Mio.), die mit EUR 53,1 Mio. (Vj. EUR 45,8 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen sowie mit EUR 17,1 Mio. (Vj. EUR 19,7 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen. Dies entspricht 60,7 % (Vj. 60,0 %) der Bilanzsumme. Darüber hinaus bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 37,5 Mio. (Vj. EUR 38,3 Mio.). Dies entspricht 32,4 % (Vj. 35,1 %) der Bilanzsumme. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder jeweils dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 8,8 Mio. (Vj. EUR 6,7 Mio.) sowie

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vj. EUR 2,0 Mio.) erfasst. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hat somit maßgeblich das Ergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Vj. EUR 17,7 Mio.) geprägt.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind unter den Punkten „II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung“ im Anhang (Anlage 3) enthalten. Weiterhin ist die Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Anlagenspiegel als integraler Bestandteil des Anhangs dargestellt. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im zusammengefassten Lagebericht.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen durch den gesetzlichen Vertreter erfolgt grundsätzlich durch Vergleich des Buchwerts des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Tochtergesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaft anhand der Zeitwerte vorhandener Immobilien zum 31. Dezember 2018 fortentwickelt.

Die Werthaltigkeit des Engagements ist maßgeblich von den in den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die des Engagements mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist, hat die Gesellschaft zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten Gutachten eines externen Sachverständigen zur Immobilienbewertung verwendet, dessen gutachterliche Bewertung vom Vorstand geprüft wurde. Eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 ist nach Ansicht des gesetzlichen Vertreters nicht erforderlich, da die der Bewertung zugrunde liegende Immobilienbewertung nachhaltige Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten berücksichtigt und keine nennenswerten unternehmensspezifischen Synergieeffekte oder wesentliche Gesellschaftskosten bestehen.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Finanzanlagen bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgte im Wesentlichen einzelfallbezogen. Wir haben uns von der Richtigkeit der im Bewertungstool hinterlegten Daten überzeugt und die Bewertung rechnerisch überprüft. Hierbei haben wir insbesondere das als Ausgangswert dienende handelsrechtliche Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum jeweiligen Einzelabschluss abgestimmt sowie die Marktwerte der Immobilien anhand externer Bewertungen überprüft. Die Einzelabschlüsse wurden von uns, sofern wesentlich, entsprechend § 316 HGB geprüft. Bezüglich der verwendeten Marktwerte der Immobilien konnten wir unsere Ergebnisse aus der Konzernabschlussprüfung verwenden.

Die Bewertungseffekte spiegeln zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 die positiven Ergebnisse aus der Immobilienbewertung im Konzernabschluss wider. Unseres Erachtens ist das Bewertungsverfahren des gesetzlichen Vertreters sachgerecht. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass betreffend der Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen das Ermessen des gesetzlichen Vertreters nicht ausgewogen und angemessen wäre.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §§ 289 Abs. 1 Satz 5 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des deutschen Corporate Governance Kodex
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der

Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen.

Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten

Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. September 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Abschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 19. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide

Olaf Sackewitz

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Absichten 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 2018 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. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien 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 konstant aus folgenden Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Herr Itay Barlev (stellvertretender Vorsitzender), Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb und Herr Amir Sagy.

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2018 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 einer **außerordentlichen Sitzung am 1. März 2018** beriet der Aufsichtsrat über die Prolongation/Umfinanzierung des Konsortialkreditvertrages des „Clara-Portfolios“ zur Summit-Gruppe. Die Vereinbarung selbst wurde am 14. März 2018 abgeschlossen.

In der **Sitzung am 20. März 2018** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2017 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2017 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Weiterhin wurden Beschlüsse zu Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In der **Sitzung am 23. Mai 2018** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, insbesondere dem Stand der Projektentwicklung des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße. Desweiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit Finanzierungs- und rechtlichen Themen.

In der **Sitzung am 17. September 2018** bildete das operative Geschäft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Projektentwicklung Frankfurt am Main, Westerbachstraße.

In der **Sitzung am 18. Dezember 2018** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2019 bis 2021 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 6. Dezember 2017 bestätigten Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen sowie daran weiterhin bestätigend festzuhalten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 18. Dezember 2018 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 der Gesellschaft und Höhe ihrer Marktkapitalisierung 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 2018 sind im Aufsichtsrat keine Offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 24. Mai 2018 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, der zu einem Bericht zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht 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 19. März 2019 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 zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 19. März 2019 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2018 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 Gesellschaften 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, 19. März 2019

Der Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender

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 07. Februar 2017 - seit der letzten Entsprechenserklärung vom 6. Dezember 2017 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 unangemessen 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, 18. Dezember 2018

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

gez. Boaz Rosen gez. Dr. Markus Beermann
(Vorstand) (Aufsichtsratsvorsitzender)

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 19. März 2019 festgestellt.