

KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2017 insgesamt 29 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2017	2016	2015
Erträge aus Investment Properties	T €	30.426	29.692	29.047
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	19.758	19.532	19.117
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	70.321	34.203	33.682
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	22.433	10.887	4.891
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	60.276	24.260	17.657
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	51.164	20.383	15.169
Bilanzsumme ¹⁾	T €	432.260	380.597	362.630
Investment Properties ¹⁾	T €	368.627	365.742	351.081
Eigenkapital ¹⁾	T €	143.238	89.737	71.049
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	33,14	23,57	19,59
Finanzschulden ¹⁾	T €	258.694	266.041	272.339
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	59,84	69,90	75,10
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	369.348 (29)	381.424 (31)	382.555 (32)
Beteiligungen (quotaal gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
Verwaltete Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	85	101	105

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

AN UNSERE AKTIONÄRE	4	VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
	6	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
	9	ZUR AKTIE
	10	CORPORATE GOVERNANCE KODEX
KONZERNJAHRESABSCHLUSS	14	ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT
	34	KONZERNBILANZ
	35	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	36	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	38	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	39	KONZERNANHANG
	73	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	77	ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
	78	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS
WEITERE ANGABEN	84	AUF EINEN BLICK
	86	OBJEKTÜBERSICHT
	87	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 mit 2,2 % stärker gewachsen als erwartet worden war. Dieses Wachstum und die im Jahr 2017 nach wie vor expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hatten auch einen positiven Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Umsätze auf dem Investmentmarkt erreichten mit einem Gesamtwert von € 56,8 Mrd. einen neuen Rekordwert.

Für den Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist das Geschäftsjahr 2017 sehr erfolgreich verlaufen. Der boomende Investmentmarkt wurde genutzt, um im Geschäftsjahr 2017 zwei Immobilien zu veräußern und dadurch das Portfolio weiter zu optimieren.

Die Erträge aus Investment Properties sind mit € 30,4 Mio. leicht um € 0,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 19,8 Mio. im Geschäftsjahr 2017 und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die Unternehmensprognose für das Geschäftsjahr 2017 ist durch das erzielte Ergebnis erreicht worden.

Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem Ertrag von € 37,8 Mio. im Jahr 2017 (Vorjahr € 13,4 Mio.). Gleichzeitig wurde aus realisierten Marktwertänderungen ein Ertrag in Höhe von € 12,0 Mio. durch den Verkauf einer Immobilie in Frankfurt am Main erzielt. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 60,3 Mio. nach € 24,3 Mio. im Vorjahr. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern konnte von € 20,4 Mio. im Jahr 2016 auf € 51,2 Mio. gesteigert werden.

Der operative Cashflow beläuft sich mit € 20,1 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit wurde wiederum ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,2 Mio. erzielt (Vorjahr: € 1,2 Mio.).

Für das Jahr 2018 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wirtschaftswachstum von 2,4 % aus. Die Europäische Zentralbank wird im Jahr 2018 den Ausstieg in das Aufkaufprogramm und damit der expansiven Geldpolitik einleiten, am Markt wird deshalb von einem im Jahresverlauf leicht steigenden Zinsniveau ausgegangen. Die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie der zunehmenden protektionistischen Handelstendenzen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft sind derzeit nicht absehbar. Aufgrund der nach wie vor fehlenden Anlagealternativen ist jedoch davon auszugehen, dass der Investmentmarkt sich weiterhin positiv entwickeln wird.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarte ich, trotz des erfolgten Verkaufs der Immobilien, ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Jahres 2017.

Der Kaufpreis aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main Ende 2017 ist im Februar 2018 zugeflossen und wird weitestgehend zum Abbau von Finanzschulden verwendet. Weiterhin wurde im März 2018 mit der Summit-Gruppe ein Darlehensvertrag mit einer Größenordnung von € 145,0 Mio. abgeschlossen um die Bankenfinanzierung des größten Immobilienportfolios vorzeitig langfristig zu refinanzieren.

Insgesamt wird durch diese Maßnahmen die Finanzierungsstruktur des Konzerns gestärkt und die langfristige Planungssicherheit verbessert. Mittelfristig wird ein Loan-To-Value Ratio (LTV) von 50 % angestrebt.

Einen herzlichen Dank möchte ich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aussprechen, ohne deren außerordentlichen Einsatz dieses Ergebnis nicht möglich gewesen wäre. Weiterhin möchte ich mich bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für ihre Unterstützung, ihr Vertrauen sowie ihre große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft bedanken.

Berlin, im März 2018

Boaz Rosen

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2017 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. Beschlüsse in eilbedürftigen Vorgängen wurden auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden immer einstimmig gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres konstant aus folgenden Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Herr Itay Barlev, Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb und Herr Amir Sagy.

In der Hauptversammlung am 18. Mai 2017 wurde Herr John Sinclair Lamb erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In der **Sitzung am 21. März 2017** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2016 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2016 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft mit dem Lagebericht und die Billigung des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht. Weiterhin billigte der Aufsichtsrat unter Abwägung der Gefährdung der Unabhängigkeit gemäß Artikel 5 Absatz 4 Unterabsatz 1 Satz 1 der EU-Verordnung 537/2014 vom 16. April 2014 zulässige Nichtprüfungsleistungen der Abschlussprüfungsgesellschaft und deren Netzwerkes mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2017. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung.

In der **Sitzung am 17. Mai 2017** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung und mit Finanzierungsfragen. Des Weiteren beschloss der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 Aktiengesetz die erneute Festlegung der Zielgrößen zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie die Frist zur angestrebten Erreichung dieser Zielgrößen, da die letzte Festsetzung der Zielgröße zum 30. Juni 2017 befristet war.

In der **Sitzung am 18. September 2017** bildete das operative Geschäft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über den Stand zur Projektentwicklung Frankfurt am Main, Westerbachstraße.

In der **Sitzung am 6. Dezember 2017** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat befasste sich mit Kaufangeboten für die Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße. Er erörterte intensiv das Vergütungssystem für den Vorstand und beschloss, an dem am 17. März 2014 beschlossenen und zuletzt am 15. Dezember 2016 bestätigten Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen sowie daran weiterhin bestätigend festzuhalten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 6. Dezember 2017 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 2017 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2017 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 18. Mai 2017 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 20. März 2018 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 20. März 2018 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2017 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

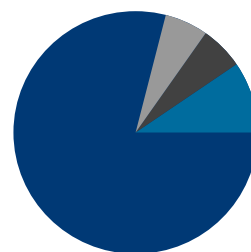
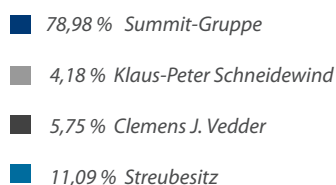
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz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

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

Berlin, 20. März 2018

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



KURSENTWICKLUNG

Die Kursentwicklung an dem deutschen Aktienmarkt war im Jahr 2017 von einem Aufwärtstrend geprägt, der nur durch einzelne Konsolidierungsphasen unterbrochen worden ist. Der Leitindex DAX 30 stieg von 11.481 Punkten Ende 2016 um 12,5 % auf 12.917 Punkte zum Ende 2017. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 1.042 Punkten Ende 2016 um rund 16 % auf 1.209 Punkte Ende 2017. Dabei hat sich der deutsche Aktienmarkt wiederum, wie bereits in den Vorjahren, besser geschlagen als der europäische Markt, der gemessen am EURO STOXX 50 lediglich um 6,5 % stieg.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2017 rund 31 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich im Jahr 2017 ebenfalls beständig aufwärts entwickelt. Am 2. Januar 2017 startete die Aktie mit € 1,15 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) und damit mit dem niedrigsten Kurs des Jahres in das Jahr 2017 und erreichte am 23. November 2017 mit € 3,37 den Höchstkurs. Der Schlusskurs 2017 wurde am 29. Dezember mit € 2,88 festgestellt und damit um rund 150 % höher als Ende des Jahres 2016. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft beläuft sich im Jahr 2017 auf 394.553 Stück (Vorjahr: 567.061 Stück). Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 29. Dezember 2017 mit rund € 59,3 Mio. (30. Dezember 2016: € 23,7 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2017, wie in Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte und Ad-hoc-Mitteilungen sowie sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2017	2016	2015	2014	2013
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	394.553	567.061	199.608	88.674	52.680
Jahreshöchstkurs	€	3,37	3,78	1,50	1,20	0,73
Jahrestiefstkurs	€	1,15	1,14	0,60	0,34	0,24
Jahresendkurs	€	2,88	1,15	1,27	0,70	0,41
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	59.276.736	23.669.530	26.139.394	14.407.540	8.438.702
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	€	8,36	5,55	4,37	3,46	2,87
Ergebnis je Aktie	€	2,49	0,99	0,74	0,41	0,2

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Fassung vom 5. Mai 2015 bzw. in der Fassung vom 07. Februar 2017 - seit der letzten Entsprechenserklärung vom 15. Dezember 2016 insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

Berlin, 6. Dezember 2017

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT	14	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14	UNTERNEHMEN
	14	ZIELE UND STRATEGIEN
	14	Asset- und Property-Mangement-Strategie
	15	Marketingstrategie
	15	Finanzierungsstrategie
	15	KONZERNSTRUKTUR
	15	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	16	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	16	STEUERUNGSSYSTEM
	16	Finanzielle Leistungsindikatoren
	16	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
WIRTSCHAFTSBERICHT	17	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	17	Konjunkturelle Rahmenbedingungen
	17	Deutscher Immobilienmarkt
	17	Investmentmarkt
	17	Vermietungsmarkt
	18	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
	18	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE
	18	Ertragslage
	19	Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge
	19	Aufwendungen und Periodenergebnis
	20	Vermögenslage
	22	Finanzlage
	23	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
	23	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIEN- GESELLSCHAFT
	23	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	23	Ertragslage
	25	Vermögens- und Finanzlage
	25	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
	26	SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	26	Risikomanagement
	26	Risikostrategie
	26	Risikofrüherkennungssystem
	26	Merkmale des Risikomanagementsystems
	27	KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN
	27	Risiken aus der Geschäftstätigkeit
	27	Finanzielle Risiken
	28	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	28	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	29	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	29	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	29	Prognose für das Geschäftsjahr 2018
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	30	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	30	Internes Kontrollsystem
	31	VERGÜTUNGSBERICHT
	31	Vergütung des Vorstands
	32	Vergütung des Aufsichtsrates
	32	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	33	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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 2017 bis zum 31. Dezember 2017. 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.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 2017 ein Portfolio von 29 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 369.348 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.

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, kommt zur Portfolio-Optimierung eine Veräußerung in Betracht.

Ziel 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.



Stuttgart, Rosensteinstraße

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 50 % für die Darlehensverbindlichkeiten angestrebt. Zum 31. Dezember 2017 beträgt diese 68,0 % (Vorjahr: 70,2 %).

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 2017 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 Funktionalität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2017 befanden sich 41 (Vorjahr: 42) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

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 2017 betrug die Mitarbeiterzahl 45 Personen (31. Dezember 2016: 46 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2017 bei 47 Mitarbeitern (2016: 48 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 28 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 62,2 %.

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



Hamburg, Osterfeldstraße

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 31. Dezember 2017 befinden sich 29 (Vorjahr: 31) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 369.348 m² (Vorjahr: 381.424 m²) im Bestand. Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Immobilien veräußert.

Am Anfang des Geschäftsjahres 2017 wurde die leerstehende Immobilie in Worms, Am Ochsenplatz, verkauft und am Ende des Geschäftsjahres 2017 das mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	29	31
Beteiligungen	1	1
Fremdojekte in der Verwaltung	56	70
Verwaltete Objekte	85	101

Weiterhin problematisch war auch im Jahr 2017 die Vermietungssituation in dem Objekt Düsseldorf, Bonner Straße, das unverändert zum Vorjahr leer stand.

Durch die Verkäufe und durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten konnte das Portfolio verbessert werden. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2017 liegt stichtagsbezogen bei 11,8 % (Vorjahr: 14,3 %). Ohne Berücksichtigung des Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main zum Ende des Geschäftsjahres 2017 hätte sich die Leerstandsquote auf 12,5 % (Vorjahr: 13,4 %, bereinigt um den Verkauf der Immobilie in Worms) reduziert.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2017 beträgt 3,4 Jahre (31. Dezember 2016: 3,7 Jahre).

STEUERUNGSSYSTEM

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades dient das Loan-to-Value-Verhältnis. Diese Kennzahl ist grundsätzlich auch in Darlehensverträgen als sogenannter Financial Covenant vereinbart worden. 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.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl wird weiterhin die Leerstandsquote verwendet. Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der nicht vermieteten Fläche an der Gesamtfläche.

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 um 2,2 % gewachsen. Der private und öffentliche Konsum verbunden mit einem robusten Arbeitsmarkt sowie die Erholung der Weltwirtschaft waren dabei die Wachstumstreiber.

Die Kauflaune der Verbraucher sowie die gute Weltkonjunktur sollten sich grundsätzlich auch weiterhin positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2018 auswirken. Die Bundesregierung geht deshalb zurzeit von einem Wachstum von 2,4 % für das Jahr 2018 aus. Allerdings sind die Auswirkungen der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie die zunehmenden protektionistischen Handelstendenzen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft nicht absehbar.

Deutscher Immobilienmarkt

Im Jahr 2017 haben sich fast alle Teilmärkte weiter positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern nach wie vor sehr gefragt. Während die Vermietungsumsätze im Bürosegment gegenüber dem Jahr 2016 weiter gesteigert werden konnten, waren die Vermietungsumsätze im Einzelhandelssegment im Geschäftsjahr 2017 wie bereits in den Vorjahren rückläufig. Ebenfalls leicht rückläufig nach dem Rekordjahr 2016 waren die Vermietungsumsätze im Logistikbereich.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erreichte nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2017 aufgrund von Preissteigerungen mit rund € 56,8 Mrd. (Vorjahr: € 52,9 Mrd.) einen neuen Rekordwert. Im Anlagefokus standen dabei aufgrund der am Markt zurzeit vorherrschenden Angebotsknappheit weiterhin auch Immobilien an weniger zentralen Standorten. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen betrug im Jahr 2017 fast 50 %. Die Renditen waren in allen Teilsegmenten im Jahr 2017 aufgrund steigender Immobilienpreise weiter rückläufig.



Frankfurt a.M., Westerbachstraße

In 2017 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 44 % wie im Vorjahr wieder den Hauptteil der getätigten Umsätze dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von etwas über 20 % deutlich hinter sich. 15 % der Umsätze entfielen auf Lager- und Logistikimmobilien.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2017 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL gegenüber dem Jahr 2016 weiter verbessert. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen erhöhte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart von 3,9 Mio. m² im Jahr 2016 auf einen neuen Rekordwert von 4,2 Mio. m² in 2017. Gleichzeitig sank an diesen Bürostandorten der Leerstand im Jahresvergleich von 5,1 Mio. m² im Vorjahr auf 4,3 Mio. m² Ende 2017. Die fertiggestellten Neubaupläche liegen mit 0,9 Mio. m² unter dem Vorjahresniveau von 1,1 Mio. m².

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt lag laut JLL mit 6,5 Mio. m² im Jahr 2017 rund 3 % unter dem Rekordwert von 6,7 Mio. m² im Jahr 2016.

Bei den Einzelhandelsimmobilien verminderte sich der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr wieder um rund 7 % auf nunmehr 448.000 m². Die Nachfrage konzentrierte sich dabei laut JLL auf kleinere bis mittlere Flächen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2017 hervorragend entwickelt.

Das attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Portfolio zu optimieren und das leerstehende Objekt in Worms, Am Ochsenplatz, sowie Ende 2017 die Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, zu veräußern. Der Immobilienbestand hat sich durch die Verkäufe auf 29 Objekte zum Bilanzstichtag vermindert.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2017 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 30,8 Mio. auf € 51,2 Mio. deutlich gesteigert werden. Neben dem gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Höhe von € 24,5 Mio. höheren Ergebnis aus den Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties hat auch der Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main in Höhe von € 12,0 Mio. zu dem Anstieg beigetragen.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich mit € 20,1 Mio. auf Vorjahresniveau. Unter Berücksichtigung der negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -0,7 Mio. sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -19,2 Mio. ergibt sich im Geschäftsjahr 2017 wiederum ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,2 Mio. Die Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie in Frankfurt am Main ist vereinbarungsgemäß erst im Februar 2018 erfolgt.

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.

Ertragslage

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

in T€	2017	2016
Erträge aus Investment Properties	30.426	29.692
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	37.843	13.374
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	12.026	0
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	70.321	34.203
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)	19.758	19.532
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	22.433	10.887
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	60.276	24.260
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	51.164	20.383

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2017	2016
Erträge aus Investment Properties	30.426	29.692
Sonstige betriebliche Erträge	1.606	1.517
Bewirtschaftungskosten	-8.285	-8.031
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.031	-3.692
Sonstige Aufwendungen	-154	-150
Beteiligungserträge	196	196
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	19.758	19.532

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2017 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,7 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 € 29,7 Mio. im Jahr 2016 auf € 30,4 Mio. im Jahr 2017 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 23,9 Mio. (Vorjahr: € 23,4 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 6,5 Mio. (Vorjahr: € 6,3 Mio.) zusammen.

Aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, konnten im Geschäftsjahr 2017 Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 12,0 Mio. erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 3,0 Mio. im Jahr 2016 auf € 2,4 Mio. im Geschäftsjahr 2017 vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 0,3 Mio. geringeren Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie um € 0,2 Mio. verminderten Erträgen aus Versicherungserstattungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Immobilienmarktwerte, wurden wie in den Vorjahren, auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 27 Immobilien (Vorjahr: 12 Immobilien) um insgesamt € 37,9 Mio. (Vorjahr: € 22,0 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

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

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 8,0 Mio. im Jahr 2016 leicht auf € 8,3 Mio. im Berichtsjahr erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere um jeweils € 0,1 Mio. gestiegene Instandhaltungskosten und Maklerprovisionen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich aufgrund gestiegener Beratungskosten auf € 4,0 Mio. gegenüber € 3,7 Mio. im Jahr 2016.

Die sonstigen Aufwendungen liegen bei € 0,2 Mio. nach € 0,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties verminderten sich deutlich um € 8,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf T€ 30 im Jahr 2017. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 2 (Vorjahr: 19) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Dabei ist zu beachten, dass in dem Vorjahreszeitraum Einmaleffekte aus Bewertungsänderungen angefallen waren. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 37,8 Mio. gegenüber € 13,4 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen sind mit € 10,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert geblieben.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2017 mit € 19,8 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Nach Steuern ergibt sich ein deutlich gestiegenes Konzern-Periodenergebnis von € 51,2 Mio. nach € 20,4 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€	2017	2016
Bereinigtes EBITDA	19.758	19.532
./. Zinsaufwand FFO	-9.780	-9.959
./. Laufende Ertragsteuern	-66	-13
+ Substanzwahrende Investitionen	1.033	921
FFO	10.945	10.481
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stck.	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert* in €	0,53	0,51

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

Vermögenslage

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	432.260	380.597
Investment Properties	368.627	365.742
Finanzanlagevermögen	2.710	2.373
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.920	593
Eigenkapital	143.238	89.737
Eigenkapitalquote	33,1 %	23,6 %
Finanzschulden	258.694	266.041
Finanzschuldenquote	59,9 %	69,9 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	70,2 %	72,7 %

Der leichte Anstieg des langfristigen Vermögens von € 369,1 Mio. am Vorjahresende auf € 372,0 Mio. zum 31. Dezember 2017 ist insbesondere auf die Erhöhung der Investment Properties zurückzuführen. Den wert erhöhenden Fair Value-Anpassungen von € 37,8 Mio. sowie den unterjährigen Investitionen von € 4,2 Mio. standen Abgänge aus der Immobilienveräußerung von € 39,2 Mio. gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 11,5 Mio. zum Jahresende 2016 auf € 60,3 Mio. zum 31. Dezember 2017 erhöht. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf die Kaufpreisforderung in Höhe von € 51,4 Mio. aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zurückzuführen. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 13,9 % zum Bilanzstichtag.

Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2017 zu 100,6 % (Vorjahr: 58,2 %).

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 51,2 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 89,7 Mio. Ende 2016 auf € 143,2 Mio. Ende 2017.

Die negativen sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals haben sich von € -3,6 Mio. Ende 2016 auf € -1,7 Mio. zum 31. Dezember 2017 vermindert. Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf die Bewertung der Zinssicherungsinstrumente zurückzuführen. Der Bewertungseffekt spiegelt sich unter Berücksichtigung von Steuern in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt € -1,4 Mio. (Vorjahr: € -3,0 Mio.) wider.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich deutlich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 23,6 % Ende 2016 auf nunmehr 33,1 % Ende 2017.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 von € 271,1 Mio. auf € 229,1 Mio. Die langfristigen Finanzschulden haben sich dabei im Wesentlichen aufgrund der erfolgten Tilgungen sowie der laufzeitbedingten Umgliederungen von € 253,4 Mio. Ende 2016 auf € 205,4 Mio. zum 31. Dezember 2017 reduziert. Gleichzeitig erhöhten sich die passiven latenten Steuern infolge der höheren Bewertung der Investment Properties um € 7,9 Mio. auf € 21,7 Mio. Ende 2017.

Die laufzeitbedingten Umgliederungen der Finanzschulden waren ursächlich für den Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals von € 19,8 Mio. Ende 2016 auf € 59,9 Mio. zum Bilanzstichtag.

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

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Finanzschulden	258.694	266.041
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.870	-7.717
Bereinigte Netto-Finanzschulden	250.824	258.324
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	368.627	368.242
Loan-to-Value-Ratio für die Finanzschulden	68,0 %	70,2 %

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Finanzschulden in Höhe von € 77,4 Mio. (31. Dezember 2016: € 79,9 Mio.) gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen und zum Teil nachrangig zu bedienen sind. Nur auf die Bankverbindlichkeiten bezogen ergibt sich das folgende Loan-to-Value-Verhältnis:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Bankverbindlichkeiten	178.675	185.559
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.870	-7.717
Bereinigte Netto-Bankverbindlichkeiten	170.805	177.842
Verkehrswerte des Immobilienbestandes inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien	368.627	368.242
Loan-to-Value-Ratio für die Bankverbindlichkeiten	46,3 %	48,3 %

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40 in T€	2017	2016
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	143.098	89.603
Latente Steuern auf Investment Properties/ zur Veräußerung gehaltene Immobilien	27.543	21.608
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	1.633	3.546
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-244	-534
EPRA NAV	172.030	114.223
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	8,36	5,55

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.



Hamburg, Mendelssohnstraße

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2017 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 7,9 Mio.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten die Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2017 durch die planmäßige Tilgung (€ 6,5 Mio.) der Finanzschulden geprägt. In Höhe von € 4,0 Mio. wurden darüber hinaus Sondertilgungen geleistet.

Zum 31. Dezember 2017 werden Finanzschulden von € 258,7 Mio. (Vorjahr: € 266,0 Mio.) ausgewiesen, von denen € 178,7 Mio. (Vorjahr: € 185,6 Mio.) gegenüber Kreditinstituten sowie € 77,4 Mio. (Vorjahr: € 79,9 Mio.) gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen.

Die Finanzschulden sind insbesondere durch Grundschulden sowie durch die Verpfändung von Bankkonten und Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2017 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden von € 211,6 Mio. (Vorjahr: € 239,6 Mio.) bestanden zum Bilanzstichtag zur Zinssicherung Swaps in Höhe von € 126,8 Mio. (Vorjahr: € 153,5 Mio.) und Caps in Höhe von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.).

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2017	2016
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	20.144	20.152
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-760	-3.107
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-19.231	-15.804
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	153	1.241
Zahlungsmittel und – äquivalente zu Beginn der Periode	7.717	6.476
Zahlungsmittel und – äquivalente zum Ende der Periode	7.870	7.717

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** ist in 2017 mit € 20,1 Mio. nahezu unverändert geblieben. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Worms in Höhe von € 2,5 Mio. bei gleichzeitigen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 3,4 Mio. zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -0,8 Mio. (Vorjahr: € -3,1 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist durch den Kapitaldienst für die Finanzschulden gekennzeichnet. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -19,2 Mio. (Vorjahr: € -15,8 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich mit € 7,9 Mio. Ende 2017 gegenüber Ende 2016 mit € 7,7 Mio. leicht um € 0,2 Mio. erhöht.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2017 sehr positiv entwickelt.

Das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties steigerte sich auf € 37,8 Mio. nach € 13,4 Mio. im Jahr 2016. Darüber hinaus wurden noch aus dem Verkauf einer Immobilie Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 12,0 Mio. erzielt. Durch die gestiegenen Immobilienwerte sowie aufgrund von Tilgungen hat sich das Loan-to-Value-Verhältnis für die gesamten Finanzschulden von 70,2 % Ende 2016 auf 68,0 % Ende 2017 und für die Bankverbindlichkeiten von 48,3 % auf 46,3 % verbessert.

Die Erträge aus Investment Properties konnten um € 0,7 Mio. auf € 30,4 Mio. oder 2,4 % gesteigert werden. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 auf € 19,8 Mio. und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

Ertragslage

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

in T€	2017	2016
Sonstige betriebliche Erträge	10.512	9.661
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	1.296	1.172
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	19.746	7.390
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	19.746	6.124
Ergebnis vor Steuern	21.703	8.028
Jahresüberschuss	17.657	7.116

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2017	2016
Ergebnis nach Steuern	17.657	7.116
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.046	912
= Ergebnis vor Steuern	21.703	8.028
-/+ Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen	-6.720	-1.619
-/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich	-1.852	-5.836
-/+ Verminderung / Erhöhung der Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	-1.400	1.515
- Gewinnzuweisung von Tochtergesellschaften	-10.100	-737
-/+ Übrige periodenfremde Effekte	-335	-179
= Bereinigtes Jahresergebnis	1.296	1.172

Die leichte Verbesserung des bereinigten Jahresergebnisses resultiert vor allem aus dem um € 0,1 Mio. höheren Zinsergebnis. Wie im Vorjahr waren die erhaltenen Zinserträge in Höhe von € 2,3 Mio. zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend.

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

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

in T€	2017	2016
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	6.720	2.885
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	1.959	6.308
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0	179
Erträge aus konzerninternen Leistungen	98	99
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	1.400	190
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	335	0
	10.512	9.661
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-107	-471
Aufwendungen für Beteiligungsrisiken	0	-1.705
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-400	-400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-357	-388
	-864	-2.964
Erträge aus Beteiligungen	10.297	933
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-1.266
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-199	-240
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	19.746	6.124

Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Beteiligungserträgen sowie aus den Ergebniseffekten aus der Bewertung der im Finanzanlagevermögen gehaltenen Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Darüber hinaus konnten die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Beteiligungsrisiken signifikant aufgelöst werden.

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 und der Derivate zum 31. Dezember 2017 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 haftet aus der Stellung von Sicherheiten im Rahmen von Finanzierungen der Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Aufgrund geringerer Risiken konnten im Jahresabschluss in Vorjahren gebildete Rückstellungen für Beteiligungsrisiken in Höhe von € 1,4 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) aufgelöst werden. Wir verweisen auch auf die Ausführungen zu den Haftungsverhältnissen im Anhang zum Jahresabschluss.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich von € 0,9 Mio. auf € 10,3 Mio. im Jahr 2017 und betreffen in Höhe von € 10,1 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.) Ergebniszusweisungen aus verbundenen Immobilientochtergesellschaften sowie in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) Gewinnausschüttungen aus Beteiligungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Beteiligungserträgen Einmaleffekte von der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG in Höhe von € 9,0 Mio. enthalten sind, die aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße resultieren.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie eines tatsächlichen (€ 1,5 Mio.) und latenten Steueraufwands (€ 2,5 Mio.; Vorjahr: € 0,9 Mio.) wurde der Jahresüberschuss deutlich von € 7,1 Mio. im Jahr 2016 auf € 17,7 Mio. gesteigert.

Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	109.073	90.653
Finanzanlagen	65.490	58.870
Umlaufvermögen	43.577	31.777
Eigenkapital	72.714	55.057
Eigenkapitalquote	66,7 %	60,7 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	36.359	35.596

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr um € 18,4 Mio. auf € 109,1 Mio. gestiegen. Die Zunahme des Finanzanlagevermögens um € 6,6 Mio. auf € 65,5 Mio. am Jahresende 2017 resultiert insbesondere aus den oben dargestellten Bewertungseffekten und ist im Anlagespiegel dargestellt.

Gleichzeitig erhöhte sich das Umlaufvermögen um € 11,8 Mio. auf € 43,6 Mio. Ende 2017. Die Veränderung ist auf den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von € 26,3 Mio. Ende 2016 auf € 38,3 Mio. aufgrund von Ergebniszusweisungen und Bewertungseffekten zurückzuführen.

Die liquiden Mittel haben sich stichtagsbezogen um € 0,2 Mio. auf € 5,2 Mio. zum 31. Dezember 2017 leicht vermindert.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses um € 17,7 Mio. auf € 72,7 Mio. zum Bilanzstichtag. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 60,7 % Ende 2016 auf 66,7 % zum 31. Dezember 2017.

Die Rückstellungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,8 Mio. auf € 4,7 Mio. und berücksichtigen mit € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 4,7 Mio.) die Risikovorsorge für

die mögliche Inanspruchnahme aufgrund der Stellung von Sicherheiten gegenüber den kreditgewährenden Banken von Tochtergesellschaften. Rückstellungen wurden unter Berücksichtigung der vereinbarten Höchstbeträge für diejenigen Tochtergesellschaften gebildet, die gemäß Budgetplan ihren Kapitaldienst nur eingeschränkt aus eigenen Mitteln erwirtschaften können. Darüber hinaus wurden Steuerrückstellungen in Höhe von € 1,5 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 0,8 Mio. auf € 22,4 Mio. vermindert.

Im Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG werden im Geschäftsjahr 2017 passive latente Steuern in Höhe von € 7,9 Mio. (Vorjahr: € 5,4 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 € 0,2 Mio. negativ, nach einem positiven Cashflow im Vorjahr von € 0,7 Mio. Wesentliche zahlungswirksame Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2017 auf Ebene der AG nicht getätigt. Das Bankdarlehen wurde in 2017 in Höhe von € 0,2 Mio. planmäßig getilgt.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2017 sehr positiv. Beteiligungserträge aus den Tochtergesellschaften, insbesondere aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main, sowie positive Bewertungseffekte im Finanzanlagevermögen und bei den Forderungen im Verbundbereich führten zu der deutlichen Steigerung des Jahresüberschusses von € 7,1 Mio. in 2016 auf € 17,7 Mio. Das bereinigte Jahresergebnis liegt mit € 1,3 Mio. um € 0,1 Mio. über dem Vorjahreswert.

SCHLUSSEKTLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2017 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.“

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

Das Risikomanagement ist in einem „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.

KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Risiken ausgesetzt:

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 Vermietungsmanage-

ment 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 2018 laufen Mietverträge über ca. 35.000 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,9 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 Konzern-eigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Darüber hinaus kann bei einer negativen Entwicklung der Immobilienwerte die in den Darlehensverträgen vereinbarte Loan-to-Value-Kennzahl verletzt werden. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das jeweils finanzierende Kreditinstitut die am weitesten reichende Folge.

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.

Finanzielle Risiken

Die bestehenden wesentlichen Darlehen werden durch die finanzierenden Banken regelmäßig Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen, wie beispielsweise Zinsdeckungsgrad oder Loan-to-Value-Ratio. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflicht-

tenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2017 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Ferner besteht das Risiko, dass das Zinsniveau am Markt wieder steigt. Zinssteigerungen hätten bei Darlehen mit einer variablen Verzinsung Auswirkungen auf die Rentabilität sowie auf die Liquidität des Konzerns. Daher sind die variabel verzinslichen Kredite im Konzern zum größten Teil mit Zinssicherungsgeschäften (Swaps und Caps) vor steigenden Zinsen abgesichert. Lediglich für zwei Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von € 14,8 Mio. sowie für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen von € 52,9 Mio. ist die Absicherung einer variablen Verzinsung zurzeit nicht vereinbart worden. Der Konzern beobachtet die Zinsentwicklung sorgfältig und behält sich vor, bei steigenden Zinsen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen bzw. Vertragsanpassungen anzustreben.



Berlin, Hauptstraße

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.

Bezüglich der Entwicklung der finanziellen Risiken im Geschäftsjahr 2018 verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Refinanzierung des größten Immobilienportfolios im Konzernanhang unter Abschnitt 51.

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.

CHANCENBERICHT

Ende 2017 beläuft sich der Leerstand auf 11,8 %. Der weitere Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft an ausgewählten attraktiven Standorten diese Möglichkeit und bereitet zurzeit weiterhin für das Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, einen Bauantrag vor. Es ist dabei allerdings 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.

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 um 2,2 % gewachsen. Für das Jahr 2018 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wachstum von 2,4 % aus. Die Europäische Zentralbank wird im Jahr 2018 den Ausstieg in das Aufkaufprogramm und damit der expansiven Geldpolitik einleiten. Das Zinsniveau in der EURO-Zone ist Anfang 2018 bereits leicht gestiegen. Am Markt wird zurzeit von einem im Jahresverlauf 2018 weiter leicht steigenden Zinsniveau ausgegangen. Die Auswirkungen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft aufgrund der zahlreichen weltweiten politischen Krisen sowie der zunehmenden protektionistischen Handelstendenzen sind zurzeit nicht absehbar.

Aufgrund der immer noch fehlenden Anlagealternativen ist weiter davon auszugehen, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2018 weiter positiv entwickeln werden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2017 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 konnten gegenüber dem Jahr 2016 um rund 2,4 % und damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 5 % gesteigert werden.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 88,2 % über dem Vorjahresniveau, die erwartete leichte Verbesserung ist somit eingetreten. Das Loan-to-Value-Verhältnis der Bankverbindlichkeiten hat sich mit 46,3 % zum Bilanzstichtag in Richtung der bisherigen Zielgröße von 40 % weiter verbessert.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 4,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2017 mit Auszahlungen in Höhe von € 4,4 Mio. überschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2017 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) auf dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit € 1,3 Mio. nach € 1,2 Mio. im Vorjahreszeitraum aufgrund eines besseren Zinsergebnisses leicht übertroffen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2018

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 Ent-

wicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Im Geschäftsjahr 2018 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Das weiter anhaltende Wirtschaftswachstum in Deutschland und die damit verbundene weitere Beschäftigungszunahme sollte weiterhin zu einer Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer erneuten leichten Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2017 führen. Damit einhergehend sollten sich die beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Immobilien wiederum 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 aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main Ende 2017 davon aus, dass sich die Erträge aus Investment Properties gegenüber dem Jahr 2017 in einer Bandbreite zwischen 2 % und 4 % im Jahr 2018 vermindern werden. Bereinigt um den Verkauf geht der Konzern davon aus, dass die Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von 2 % bis 4 % steigen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir rund € 4,5 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist zurzeit nicht geplant. Allerdings könnte die weiterhin attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien genutzt werden.

Der Kaufpreis aus dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main ist im Februar 2018 zugeflossen und wird weitestgehend zur Rückführung der Finanzschulden verwendet. Das Loan-to-Value-Verhältnis der gesamten Finanzschulden wird sich - bei der Annahme unveränderter Immobilienwerte - in 2018 durch Tilgungen weiter verbessern und mittelfristig auf 50 % sinken.

Am 14. März 2018 hat der Konzern mit der Summit-Gruppe einen Darlehensvertrag mit einer Größenordnung von € 145,0 Mio. abgeschlossen und die bestehende Bankenfinanzierung des größten Immobilienportfolios refinanziert. Aus der vorzeitigen Ablösung der Bankenfinanzierung

sowie der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 mit einem Einmaleffekt von rund € 3,2 Mio. belastet werden. Gegenläufig wird der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2018 um ca. € 1,1 Mio. vermindert. Aufgrund der vereinbarten Endfälligkeit wird die frei werdende Liquidität zum Abbau höherverzinslicher Verbindlichkeiten genutzt. Die Deutsche Real Estate AG musste im neuen Darlehensvertrag keine Bürgschaft oder sonstige Sicherheiten stellen. Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2018 gesichert.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet der Vorstand trotz des zum Jahresende 2017 erfolgten Verkaufs der Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, und des damit einhergehenden Wegfalls des operativen Ergebnisbeitrags aufgrund der erwarteten Verbesserung der Leerstandsquote ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau des Vorjahres.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator ist das bereinigte Jahresergebnis. Wir gehen davon aus, dass sich das Zinsergebnis und damit auch das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2018 weiter leicht verbessern werden.

WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

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 2017 wurden die Arbeiten der internen Revision durch externe Dienstleister auf Basis des bestehenden Revisionsplans durchgeführt.

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

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2017 insgesamt T€ 195 (Vorjahr: T€ 178), von denen T€ 39 (Vorjahr: T€ 33) variabel für das Vorjahr vergütet wurden. Der im Geschäftsjahr 2017 gebuchte Personalaufwand für die Vorstandsvergütung entspricht mit Ausnahme der Pensionsverpflichtungen der Auszahlung in 2017. An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 47 (Vorjahr: T€ 58) 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.“

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 2017 beläuft sich auf T€ 49 (Vorjahr: T€ 53). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis 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 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Germany Ltd., Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der 16.254.809 Aktien und damit rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:
 - „Vertretung und Geschäftsführung
 - (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
 - (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere 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 mehreren finanzierenden Banken ein Sonderkündigungsrecht ein.

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, 16. März 2018

Boaz Rosen

Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		8	6
Investment Properties	(31)	368.627	365.742
Übriges Sachanlagevermögen		118	83
Finanzanlagevermögen	(32)	2.710	2.373
Derivative Finanzinstrumente	(38)	37	62
Latente Steuern	(39)	365	446
Übrige langfristige Vermögenswerte	(33)	104	368
		371.969	369.080
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(33)	51.920	593
Tatsächliche Ertragsteueransprüche		0	8
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(33)	501	699
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(34)	7.870	7.717
		60.291	9.017
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(35)	0	2.500
		60.291	11.517
		432.260	380.597
Passiva in T€			
EIGENKAPITAL			
	(36)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		117.150	65.614
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-1.679	-3.638
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechender Anteil		143.098	89.603
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil		140	134
		143.238	89.737
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(37)	205.415	253.386
Derivative Finanzinstrumente	(38)	1.249	2.591
Latente Steuern	(39)	21.716	13.844
Pensionsrückstellungen	(41)	432	914
Übrige langfristige Schulden	(42)	302	327
		229.114	271.062
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(37)	53.279	12.655
Derivative Finanzinstrumente	(38)	649	955
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		1.516	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(42)	1.371	563
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(40)	2.204	4.304
Übrige kurzfristige Schulden	(42)	889	1.311
		59.908	19.798
		432.260	380.597

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

in T€	Anhang	2017	2016
Erträge aus Investment Properties	(19)	30.426	29.692
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	(20)	12.026	0
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	2.386	2.952
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(22)	37.873	22.010
Summe der betrieblichen Erträge		82.711	54.654
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(23)	-8.285	-8.031
Allgemeine Verwaltungskosten	(24)	-4.031	-3.692
Sonstige Aufwendungen	(26)	-240	-287
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(27)	-30	-8.637
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-12.586	-20.647
Finanzerträge		196	212
Finanzaufwendungen		-10.045	-9.959
Finanzergebnis	(28)	-9.849	-9.747
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		60.276	24.260
Ertragsteuern	(29)	-9.112	-3.877
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		51.164	20.383
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern		449	-122
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		-71	19
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste nach Steuern		378	-103
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste		378	-103
Cashflow-Hedges			
Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern		1.913	-2.013
Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges		-291	299
Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern		1.622	-1.714
Wertänderung von zur Veräußerung verfügbaren			
Finanzbeteiligungen		337	123
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste		1.959	-1.591
Sonstiges Ergebnis	(36)	2.337	-1.694
Gesamtergebnis		53.501	18.689
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		51.158	20.375
Nicht beherrschende Gesellschafter		6	8
Konzern-Periodenergebnis		51.164	20.383
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		2.337	-1.694
Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis	(36)	2.337	-1.694
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		53.495	18.681
Nicht beherrschende Gesellschafter		6	8
Gesamtergebnis		53.501	18.689
Ergebnis je Aktie in €	(30)		
unverwässert/verwässert		2,49	0,99

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2017

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand am 1. Januar 2016	20.582	7.045	45.343
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	20.375
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	-104
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
	0	0	-104
Gesamtergebnis	0	0	20.271
Stand am 31. Dezember 2016	20.582	7.045	65.614
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	51.158
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Neubewertung gemäß IAS 19	0	0	378
Wertänderungen Cashflow-Hedges	0	0	0
Wertänderungen zur Veräußerung verfügbarer Finanzbeteiligungen	0	0	0
	0	0	378
Gesamtergebnis	0	0	51.536
Stand am 31. Dezember 2017	20.582	7.045	117.150

Gesamtergebnis**Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals**

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

Cashflow-Hedges	Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-1.297	-750	70.923	126	71.049
0	0	20.375	8	20.383
				0
0	0	-104	0	-104
-1.714	0	-1.714	0	-1.714
0	123	123	0	123
-1.714	123	-1.695	0	-1.695
-1.714	123	18.680	8	18.688
-3.011	-627	89.603	134	89.737
0	0	51.158	6	51.164
0	0	378	0	378
1.622	0	1.622	0	1.622
0	337	337	0	337
1.622	337	2.337	0	2.337
1.622	337	53.495	6	53.501
-1.389	-290	143.098	140	143.238

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in T€	2017	2016
Konzern-Periodenergebnis	51.164	20.383
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	36	48
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-37.843	-13.374
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	-12.026	0
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	7.592	3.864
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	951	694
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-2.961	-139
Zinsaufwendungen	9.373	9.329
Zinserträge	0	-15
Ertragsteuerergebnis	1.521	13
Veränderung des Working Capital	2.346	-638
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	20.153	20.165
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-9	-13
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	20.144	20.152
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	2.500	247
Einzahlungen aus übrigen langfristigen Vermögenswerten	0	29
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.357	-3.559
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-99	-35
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	196	196
Erhaltene Zinsen	0	15
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-760	-3.107
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-10.482	-6.946
Gezahlte Zinsen	-8.749	-8.858
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-19.231	-15.804
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	153	1.241
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	7.717	6.476
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	7.870	7.717

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2017 ein Portfolio von 29 eigenen Objekten (Vorjahr: 31) mit einer Gesamtfläche von 369.348 m². Weiterhin wurden noch 56 (Vorjahr: 70) weitere Konzernobjekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 20. März 2018 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2017 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315e Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2017 erstmals angewendete IFRS

Die erstmals zum 1. Januar 2017 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende bzw. von der EU noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Im Juli 2014 hat das IASB den Standard IFRS 9 »Financial Instruments« veröffentlicht, mit dem IAS 39 abgelöst wird. IFRS 9 umfasst Vorschriften zur Klassifizierung, zum Ansatz und zur Bewertung (einschließlich der Wertminderung) von Finanzinstrumenten. Darüber hinaus beinhaltet IFRS 9 Regelungen zum General Hedge Accounting. Mit IFRS 9 werden zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die eine Anpassung von IFRS 7 »Financial Instruments Disclosures« nach sich ziehen. IFRS 9 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Da im Deutsche Real Estate AG Konzern Sicherungsbeziehungen und Wertberichtigungen auf Forderungen derzeit von insgesamt untergeordneter Bedeutung sind, führt die Anwendung von IFRS 9 voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen.

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

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

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

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben. Die Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet.

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

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

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2017) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der Deutsche Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von

Stimmrechten liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist.

Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte.

Die Deutsche Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

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

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

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

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

erfasst.

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

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

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

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2017 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe/Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Gesellschaften veräußert. Eine Konzerngesellschaft ist durch Anwachsung auf eine andere Gesellschaft beendet worden.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht

(funktionale Währung). Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und gleichzeitig der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

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

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

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

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

6 INVESTMENT PROPERTIES

Immobilien werden dann als Investment Properties klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie in den übrigen Sachanlagen bilanziert.

In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen (IAS 40.9(a)) und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

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

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

Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

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

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

7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Fair Value des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Impairment-Test werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash-Generating-Units).

Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien, wobei die Immobilien als Investment Properties ohnehin zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und damit keiner zusätzlichen Überprüfung auf einen Wertminderungsbedarf unterliegen.

8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

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

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

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind.

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

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

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

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

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

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

Dieser Posten umfasst im Konzern der Deutsche Real Estate AG Anteile an einem Immobilienunternehmen, die nicht an einem öffentlichen Markt notiert sind. Wir verweisen auf Tz. 32.

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

Sicherungsinstrumente

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

9 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die im Konzern genutzten derivativen Finanzinstrumente betreffen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert werden. Die Gesellschaft nutzt zum Bilanzstichtag Swaps und Caps.

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

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

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

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

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

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen unter Tz. 38.

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Konzern-Periodenergebnis erfasst.

11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zu drei Monaten. Wir verweisen auf Tz. 34.

12 VERBINDLICHKEITEN

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Differenzen zwischen Auszahlungsbetrag und Rückzahlungsbetrag werden grundsätzlich über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

13 STEUERN

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

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

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

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

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

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

14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

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

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

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

Dienstleistung erfasst.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

Zinserträge

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

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividendenerträge

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

Erstattungen

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

Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionszusagen und unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten sowie von in Sicherungsbeziehungen

stehenden derivativen Finanzinstrumenten im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

17 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer der Leasingverhältnisse als Aufwendungen in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Wir verweisen auf Tz. 46.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

19 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2017 auf T€ 30.426 (Vorjahr: T€ 29.692) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 23.914 (Vorjahr: T€ 23.361) und Mietnebenkosten mit T€ 6.512 (Vorjahr: T€ 6.331).

20 ERTRÄGE AUS REALISIERTEN MARKTWERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

In diesem Posten werden im Geschäftsjahr 2017 realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, ausgewiesen. Der Ertrag setzt sich aus Umsatzerlösen in Höhe von T€ 51.385 sowie den aufwandswirksamen Buchwertabgängen der Immobilie in Höhe von T€ 39.359 zusammen.

21 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2017	2016
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	1.691	1.645
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	344	699
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	23	10
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	15	219
Erträge aus Versicherungsschädigungen	198	320
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	14	17
Übrige Erträge	101	42
Gesamt	2.386	2.952

22 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 37.873 (Vorjahr: T€ 22.010). Wir verweisen auf die unter Tz. 31 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse. Die Erträge resultieren maßgeblich aus dem sich weiterhin sehr positiv entwickeltem Marktumfeld.

23 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2017	2016
Heizkosten (Brennstoffe)	1.516	1.543
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.139	1.195
Grundsteuer	1.204	1.195
Stromkosten	1.033	956
Instandhaltung	1.033	921
Wasser / Abwasser / Kanal	605	589
Gebäudeversicherungen	229	247
Vermietungskosten (Maklerkosten)	220	94
Sonstige	1.306	1.291
Gesamt	8.285	8.031

24 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2017	2016
Personalaufwand	2.481	2.444
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	886	495
Büro und Kommunikation	158	167
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	67	64
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	59	77
Reisekosten	116	132
Übrige Verwaltungskosten	264	313
Gesamt	4.031	3.692

25 PERSONALAUFWAND

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

in T€	2017	2016
Löhne und Gehälter	2.100	2.063
Sozialabgaben	381	381
Gesamt	2.481	2.444

26 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2017	2016
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	50	89
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	36	48
Nicht abziehbare Vorsteuern	78	38
Übrige Aufwendungen	76	112
Gesamt	240	287

27 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 30 (Vorjahr: T€ 8.637). Wir verweisen auf die unter Tz. 31 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

28 FINANZERGEBNIS

in T€	2017	2016
Beteiligungserträge	196	196
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	0	16
Finanzerträge	196	212
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zinsaufwendungen	10.045	9.959
Finanzaufwendungen	10.045	9.959
Finanzergebnis	-9.849	-9.747

Die laufenden Zinsaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Darlehen von Kreditinstituten aus der Finanzierung der Investment Properties. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 44.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2017 mit T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

29 ERTRAGSTEUERN

in T€	2017	2016
Laufender Ertragsteueraufwand / Tatsächliche Ertragsteuern	-1.521	-13
Latenter Steueraufwand (saldiert)	-7.591	-3.864
Steueraufwand	-9.112	-3.877

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

in T€	2017	2016
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	60.276	24.260
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-9.539	-3.838
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	557	-284
Berücksichtigung Gewerbesteuern	9	213
Periodenfremdes Steuerergebnis	-105	0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	-4	-4
Sonstige	-30	36
Effektive Ertragsteuern	-9.112	-3.877
Effektiver Steuersatz	15,1 %	16,0 %

30 ERGEBNIS JE AKTIE

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

in T€	2017	2016
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	51.158	20.375
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	2,49	0,99
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	2,49	0,99

Zum Bilanzstichtag 2017 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2017 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

31 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2017 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 44.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2017	2016
Stand 01.01.	365.742	351.081
Zugänge	4.219	3.787
Abgänge	-39.177	0
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	37.843	13.374
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-2.500
Stand 31.12.	368.627	365.742

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen.

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

Mindestleasingzahlungen in T€	2017	2016
1. Jahr	22.093	22.849
2.-5. Jahr	48.915	55.973
ab 6. Jahr	16.875	20.242
Gesamt	87.883	99.064

Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße.

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2017 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2017	2016
Mieterlöse	30.426	29.692
Zurechenbare Aufwendungen	8.285	8.031

Unter den zurechenbaren Aufwendungen sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen und sonstige Bewirtschaftungskosten enthalten. Auf das leerstehende Objekt in Düsseldorf, Bonner Straße, entfallen zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 46 (Vorjahr: T€ 129). In der Vorjahresangabe ist die im Jahr 2017 veräußerte Immobilie in Worms, Am Ochsenplatz, enthalten.

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

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

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

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

Ausgangspunkt für die Bewertung sind dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Zahlungsströme. Unter Verwendung marktnaher Informationen, wie z.B. aktuelle Marktmieten, und objektspezifischer Investitionsmaßnahmen, werden Anschlussvermietungen unterstellt.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Effective Gross Revenues) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Operating Expenses) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) ergibt. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen und vom Gutachter in Zusammenarbeit mit dem Vorstand unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt werden. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein. Vom Net Operating Income werden konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen (Tenant Improvements, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis ein Cashflow vor Kapitaldienst und Steuern als Diskontierungsgrundlage ergibt.

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) verwendet, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Der angewandte Diskontierungszinssatz beruht auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegelt dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung einer etwaig vorhandenen autobahnnahen Lage einer Logistikimmobilie oder von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und bezüglich besonderer Objektmerkmale sowie anhand

von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

Die Summe der abgezinnten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalbarwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer standardisierter Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Bei der Ermittlung der Transaktionskosten wird unterstellt, dass sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset Deals veräußert werden.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden folgende Bewertungsparameter verwendet:

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2017 Durchschnitt	Minimum*	Maximum*
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	3,66 €/ m ² / p.a.	1,00 €/ m ² / p.a.	10,91 €/ m ² / p.a.
Verwaltungskosten	1,09 €/ m ² / p.a.	0,10 €/ m ² / p.a.	4,41 €/ m ² / p.a.
Inflation	1,7 % p.a.		
Diskontierungszinssatz	5,54 % p.a.	4,25 % p.a.	10,0 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,84 % p.a.	4,50 % p.a.	15,0 % p.a.
Leerstandsquote	11,8 %	0,0 %	30,3 %
Miete pro m ²	5,94 €	2,38 €	12,85 €

*bereinigt um Einzelfälle

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

*bereinigt um Einzelfälle

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2017
Ist-Mieten Multiplikator	15,7-fach
Fair Value	998 € pro m ² Mietfläche

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2016
Ist-Mieten Multiplikator	15,8-fach
Fair Value	965 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

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

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

Änderung Miethöhe 2017	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,4	-1,7	1,7	3,4
in %	-0,9	-0,5	0,5	0,9

Änderung Miethöhe 2016	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values *				
in Mio. €	-3,6	-1,8	1,8	3,6
in %	-1,0	-0,5	0,5	1,0

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

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

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
2017	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,0	1,5	-1,5	-3,0
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,8

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
2016	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,0	1,4	-1,4	-2,8
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,8

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

Änderung Diskontierungszinssatz 2017				
	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	64,4	30,6	-27,8	-53,1
in %	17,5	8,3	-7,5	-14,4

Änderung Diskontierungszinssatz 2016				
	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	62,1	29,5	-26,8	-51,2
in %	17,7	8,4	-7,6	-14,6

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

Änderung Exit Wert 2017				
	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-24,0	-12,0	11,9	23,9
in %	-6,5	-3,3	3,2	6,5

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

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

Änderung Leerstandsquote 2017				
	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	2,7	1,3	-1,3	-2,7
in %	0,7	0,4	-0,4	-0,7

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

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

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

32 FINANZANLAGEVERMÖGEN

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

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

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2017	2016
Stand 01.01.	2.373	2.250
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	337	123
Stand 31.12.	2.710	2.373

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2017 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

33 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Übrige langfristige Vermögenswerte	104	368
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.920	593
davon Kaufpreisforderung	51.385	0
davon Mietforderungen	527	593
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	501	699
davon gegen Summit-Gruppe	239	435

Die zum Bilanzstichtag nicht fällige Kaufpreisforderung resultiert aus der Veräußerung des Geschäftshauses in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße. Die Forderung ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses durch Geldeingang beglichen. Unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Bankguthaben in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 176) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2017			
Fällige Forderungen	527	599	72
Fälligkeit < 30 Tage	106	108	2
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	131	141	10
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	26	26	0
Fälligkeit > 90 Tage	264	324	60
2016			
Fällige Forderungen	593	673	80
Fälligkeit < 30 Tage	109	109	0
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	133	133	0
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	0	0	0
Fälligkeit > 90 Tage	351	431	80

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

in T€	2017	2016
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Stand 01.01.	80	125
Inanspruchnahme	-22	-67
Auflösung	-23	-10
Zuführung	37	32
Stand 31.12.	72	80

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2017 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.481 (Vorjahr: T€ 6.009) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 3.734 (Vorjahr: T€ 4.258) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 257 (Vorjahr: T€ 284) aus Mietkautionen und zu T€ 1.490 (Vorjahr: T€ 1.467) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 44 dargestellt.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Mietforderungen in Höhe von T€ 527 sind als Sicherheiten für Schulden bzw. Eventualschulden abgetreten.

34 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Zahlungsmittel und -äquivalente	7.870	7.717

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 47.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 176) werden aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

35 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betrafen im Vorjahr die im Jahr 2017 übertragene Immobilie Worms, Am Ochsenplatz. Die Bewertung erfolgte zum vereinbarten Kaufpreis.

36 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2017 und 2016 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2017 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

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

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

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

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

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

Veränderungen in T€	2017	2016
Stand 01.01.	-3.638	-2.047
Cashflow Hedges		
Wertänderung in der Periode	370	-3.220
Steuern auf Änderungen der Periode	-47	490
Ergebniswirksame Reklassifizierung	1.543	1.207
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-244	-191
	1.622	-1.714
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen		
Wertänderungen in der Periode	337	123
Reklassifizierbare Gewinne/ Verluste	1.959	-1.591
Stand 31.12.	-1.679	-3.638

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

Gesellschaft	31.12.2017		31.12.2016	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	20	50,0	23
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	45	50,0	48
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	35	50,0	37
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	40	50,0	26
		140		134

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

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

Darüber hinaus ist ein nicht beherrschender Gesellschafter an der GbR Heidelberg mit 12,5 % beteiligt, wobei dessen Anteil aufgrund der Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen wird.

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

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

37 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	178.675	185.559
- Bankenkonsortium Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und HSH Nordbank AG	141.180	147.061
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	21.586	21.961
- Hamburger Sparkasse AG	14.829	15.307
- Übrige	1.080	1.230
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	77.442	79.898
Sonstige Finanzschulden	2.577	584
Gesamt	258.694	266.041

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

in T€	31.12.2017		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	5.316	42.184	8.504
1 - 2 Jahre	14.868	1.634	6.918
2 - 3 Jahre	5.016	630	6.716
3 - 4 Jahre	181.376	627	7.257
4 - 5 Jahre	0	302	10
über 5 Jahre	0	963	15
Buchwert Gesamt	206.576	46.340	5.778

31.12.2016

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

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Nachtragsbericht.

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen (TEUR 5.778) enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2017 (kurzfristige Finanzschulden).

Der deutliche Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in Höhe von T€ 21.586 auf die kurzfristig fällige Rückführung der Finanzierung der veräußerten Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße zurückzuführen.

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird diese Zahlung auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem die Gesellschaft die Zahlung leisten muss. Darüber hinaus wurde eine Tilgung von Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Auslaufens einer Zinsbindungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2017 bzw. 31. Dezember 2016 fixierten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Besicherung von Finanzschulden	2017	2016
in T€		
Investment Properties (inklusive zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte)	366.333	366.450
Bankkonten	281	707
Mietforderungen	527	582
Sicherheitengestellung durch Muttergesellschaft (Patronat, Bürgschaft, Garantie)	7.324	5.820

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2017 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

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

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 44 dargestellt.

Die Sicherheitengestellung durch die Muttergesellschaft Deutsche Real Estate AG betrifft vor allem die Haftung für einen anteiligen Kreditbetrag. Weiterhin hat die Deutsche Real Estate AG eine Garantie über eine Zahlung von bis zu T€ 555 jährlich, maximal begrenzt auf T€ 2.000 im Rahmen einer Kreditfinanzierung abgegeben. Die durch den Kredit finanzierte Immobilie Frankfurt am Main, Rahmhofstraße wurde Ende 2017 veräußert und der Restdarlehensbetrag Anfang 2018 an die Bank zurückgezahlt. Darüber hinaus haftet die Deutsche Real Estate AG in begrenztem Umfang für den Kapitaldienst von einer Tochtergesellschaft.

38 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	2017		2016	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungskontrakte				
- SWAPS	148.401	-1.898	153.531	-3.546
- CAPS	15.200	37	15.200	62

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die Gesellschaft unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Sicherungsgeschäfte mit den finanzierenden Banken abgeschlossen wurden.

Die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte werden unter dem langfristigen und kurzfristigen Fremdkapital bzw. Vermögen gezeigt. Zum 31. Dezember 2017 sind Marktwerte (saldiert) nach Abzug latenter Steuern von T€ -1.389 (Vorjahr: T€ -3.011) in den sonstigen Bestandteilen des Eigenkapitals abgegrenzt. Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ -265, bei denen am Bilanzstichtag keine Effektivität mehr gegeben ist, wurden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeiten in T€	31.12.2017	31.12.2016
bis 1 Jahr	26.781	5.130
1 – 2 Jahre	5.200	26.781
2 – 3 Jahre	5.200	5.200
3 – 4 Jahre	5.200	5.200
4 – 5 Jahre	121.220	5.200
über 5 Jahre	0	121.220
Summe	163.601	168.731

Für weitere Angaben zu den genutzten derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf Tz. 44.

39 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2017	31.12.2016
Verlustvorträge	5.764	7.082
Derivative Finanzinstrumente	286	534
Immobilien	839	888
Immaterielle Vermögensgegenstände	258	358
Rückstellungen	48	479
Pensionsrückstellungen	25	61
Aktive latente Steuern	7.220	9.402

Passive latente Steuern in T€	31.12.2017	31.12.2016
Immobilien	28.382	22.495
Schulden (kurz-/langfristig)	190	305
Passive latente Steuern	28.572	22.800

Nach Aufrechnung	31.12.2017	31.12.2016
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	365	446
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	21.716	13.844

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

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

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen von T€ 592 (Vorjahr: T€ 1.363) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

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

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

Entsprechend IAS 12.61A wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 244 (Vorjahr: T€ 534) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuern an. Soweit eine Veräußerung gewerbesteuerpflichtig sein könnte, würde für Immobilien, bei denen eine Veräußerung unter bestimmten Umständen nicht gänzlich ausgeschlossen ist, bei der Ermittlung der latenten Steuern die Gewerbesteuer ermittelt. Darüber hinaus wird für alle Immobilien auf temporäre Differenzen beim Grund und Boden eine gewerbesteuerliche Latenz ermittelt.

40 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2017	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2017
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	3.026	2.418	304	922	1.226
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	222	213	0	205	214
Ausstehende Rechnungen	828	800	18	405	415
Objektspezifische Rückstellungen	87	87	0	195	195
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Übrige Rückstellungen	80	7	22	42	93
Summe	4.304	3.586	344	1.830	2.204

Rückstellungen für Instandhaltungsverpflichtungen wurden in Höhe von T€ 2.353 nach dem Abschluss eines Darlehensvertrages im Jahr 2017 in die Finanzschulden umgliedert.

in T€	Stand 01.01.2016	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	3.464	59	666	287	3.026
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	203	185	1	205	222
Ausstehende Rechnungen	294	273	11	818	828
Objektspezifische Rückstellungen	103	82	21	87	87
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Übrige Rückstellungen	90	17	0	7	80
Summe	4.215	677	699	1.465	4.304

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

41 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2017 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten berücksichtigt.

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

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2017 T€ 175 (Vorjahr: T€ 175).

Mit Verweis auf die Höhe der Pensionsverpflichtung wird auf die umfassenden Anhangangaben nach IAS 19 weitgehend verzichtet.

42 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	302	327
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.371	563
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	355	439
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	159	293
Vorausbezahlte Mieten	154	368
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	196	196
Sonstige	25	15
Gesamt	889	1.311

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die interne Berichterstattung sowie die Überprüfung von Betriebsergebnissen erfolgt hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene (management approach). Eine Segmentberichterstattung entfällt damit.

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 30.426 (Vorjahr: T€ 29.692) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

43 WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN SOWIE WAHLRECHTS- UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

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

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

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

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 31.

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

Rückstellungen

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen klassifiziert werden

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

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

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

Objektivität von Schätzungen

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

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

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

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

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

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Die eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Absicherung bestehender Risiken und werden nicht zu Spekulationszwecken gehalten.

Marktrisiko

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

Ausfallrisiko

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

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

eine einwandfreie Bonität Wert gelegt.

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

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 33 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 46 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2017 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

Zinsänderungsrisiko

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

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

Finanzschulden 2017 in T€	festverzinslich	variabel verzinslich	
Gesamt	47.087	211.607	258.694
davon durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	./.	139.810	139.810
davon nicht durch Zinssicherungsgeschäft abgesichert	47.087	71.797	118.884

Die nicht durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesicherten variabel verzinslichen Finanzschulden betreffen in Höhe von T€ 56.968 (Vorjahr: T€ 56.963) Verbindlichkeiten gegenüber einem nahestehenden Unternehmen.

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

Zinssicherungsinstrumente in T€	2017	2016
Swaps	148.401	153.531
Caps	15.200	15.200

Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2017 um 100 Basispunkte höher/niedriger, so hätten sich die Zeitwerte der Derivate erfolgsneutral um einen Wert von T€ 4.621 (Vorjahr: T€ 5.955) bzw. T€ -4.859 (Vorjahr: T€ -6.321) verändert.

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

Finanzergebnis in T€	2017	2016
Zinsniveau +1 %	-832	-837
Zinsniveau -1 %	730	723

Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

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

2017 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2017	davon finanzielle Vermögens- werte und Schulden	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information
AKTIVA							
Langfristiges Vermögen							
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	AfS	2.710	2.710	-	2.710	-	2.710
Derivative Finanzinstrumente	-	37	37	-	37	-	37
Übrige langfristige Vermögenswerte	LaR	104	104	104	-	-	104
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	51.920	51.920	51.920	-	-	51.920
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	501	466	466	-	-	466
Zahlungsmittel und -äquivalente	-	7.870	7.870	7.870	-	-	7.870
PASSIVA							
Langfristige Schulden							
Finanzschulden	FLAC	205.415	205.415	205.415	-	-	205.415
Derivative Finanzinstrumente	-	1.249	1.249	-	1.249	-	1.249
Übrige langfristige Schulden	FLAC	302	-	-	-	-	-
Kurzfristige Schulden							
Finanzschulden	FLAC	53.279	53.279	53.279	-	-	53.279
Derivative Finanzinstrumente	-	649	649	-	384	265	649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.371	1.371	1.371	-	-	1.371
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	889	575	575	-	-	575

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

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

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten

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

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

2017 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	1.543	-	-
AFS (Beteiligungen)	196	-	-	-
Forderungen und Kredite	22	50	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	14	-	-	8.488
2016 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	1.207	-	-
AFS (Beteiligungen)	196	-	-	-
Forderungen und Kredite	10	89	15	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	17	-	-	8.736

Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values				
2017 in T€				
Vermögenswerte	31.12.2017	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	368.627	0	0	368.627
Zur Veräußerung verfügbare Finanzbeteiligungen	2.710	0	0	2.710
Derivate	37	0	37	0
Schulden				
Derivate	1.898	0	1.898	0

2016 in T€

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

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 31 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 31 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 37.843 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset-Deals. Nach Ansicht des Vorstandes ist damit ein Asset-Deal der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt.

Bei der Ermittlung der Fair Values der zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 8,00 % (Vorjahr: 9,00 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 337 (Vorjahr: T€ 123) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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

in T€	Entwicklung der Fair Values von zur Veräußerung verfügbaren Finanzbeteiligungen, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden	
	2017	2016
01.01.	2.373	2.250
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	337	123
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	337	123
31.12.	2.710	2.373
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern-Periodenergebnis)	196	196

Die Fair Values der unter den Derivaten ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte werden durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Sie stellen aus Sicht des Vorstands eine Bewertung auf Ebene 2 dar. Die Wertänderungen der Fair Values nach Steuern in Höhe von T€ 1.622 (Vorjahr: T€ -1.714) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

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

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und -äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten. Der im Anhang angegebene Fair Value der Finanzschulden entspricht wie im Vorjahr dem Buchwert. Bei den festverzinslichen Darlehen ist mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit der Darlehen der Buchwert mit dem Fair Value vergleichbar.

45 KAPITALSTEUERUNG

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 bestanden die Finanzierungen der Konzerngesellschaften bei Kreditinstituten hauptsächlich mit dem Bankenkonsortium bestehend aus der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, sowie der HSH Nordbank AG, Hamburg, der Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg. Das über die drei Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 178 Mio. beträgt 41 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anfor-

derungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit.

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

Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich neben dem Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) unter anderem auf die sogenannte Loan-to-Value-Ratio (LTV). Insofern ist die Überwachung der Kapitalstruktur neben der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein weiteres wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung.

Das Konzerncontrolling überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Vorstand. Die Kreditverträge enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z. B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags.

46 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 31. Dezember 2017 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	91	13
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	332	5
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	423	18
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	117	145
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	10	41
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	127	186
Gesamt	550	204

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

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

Der Nennbetrag offener Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen sind in Tz. 33 erläutert.

47 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen. Ausgaben in Höhe von T€ 921 (Vorjahr: T€ 287), die zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam geworden sind, wurden in der Kapitalflussrechnung nicht berücksichtigt.

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

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 7.870 (Vorjahr: T€ 7.717), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Aufgrund der erstmals für das Geschäftsjahr 2017 anzuwendenden neuen Angabepflichten des IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2016	zahlungswirksam	zahlungsunwirksam	31.12.2017
Finanzschulden gegenüber Kreditinstitute	185.559	-8.314	1.430	178.675
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen	79.898	-3.570	1.114	77.442
Sonstige Finanzschulden	584	-360	2.353	2.577
Finanzschulden	266.041	-12.244	4.897	258.694

Die Spalte zahlungsunwirksam enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode, die nicht zahlungswirksame Umgliederung von Rückstellungen sowie Zinsabgrenzungen zum Bilanzstichtag.

48 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Transaktionen mit der Summit Gruppe in T€	2017	2016
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge und Dienstleistungen	1.863	1.751
Zinsaufwand	3.577	3.760
Bilanzposten		
Forderungen	239	435
Verbindlichkeiten	77.442	79.898

Mit Wirkung zum 1. August 2007 hat die Summit Finance Ltd., Guernsey, ein an die DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG gewährtes Darlehen in Höhe von € 4,1 Mio. zum Valutastand 31. Juli 2007 erworben. Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 1 % p.a. verzinst und hat nach erfolgter Verlängerung im Jahr 2015 eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Die Zinsen sind endfällig. Im Konzernabschluss werden diese Verbindlichkeiten mit dem abgezinsten Wert in Höhe von € 4,3 Mio. ausgewiesen. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2017 für dieses Darlehen ein Zinsaufwand, einschließlich Aufzinsung, in Höhe von € 0,2 Mio. erfasst.

Weiterhin hat die Summit Finance Ltd., Guernsey, mit Wirkung zum 1. August 2007 von der W2005 Pauli 2 B.V., Amsterdam, Niederlande, Junior Loans in Höhe von € 45 Mio. erworben. Zum 31. Dezember 2017 valutieren die Junior Loans mit € 8,0 Mio. und es bestehen Verbindlichkeiten aus gestundeten Zinsen in Höhe von € 0,7 Mio. Im Geschäftsjahr 2017 wurden planmäßig € 0,5 Mio. Zinsen gezahlt;

weiterhin wurden Darlehen in Höhe von € 2,8 Mio. außerplanmäßig getilgt sowie gestundete Zinsen in Höhe von € 0,3 Mio. gezahlt. Der Zinssatz für die Darlehen beläuft sich auf 5,2 % p.a. und die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018.

Im Rahmen der am 22. Februar 2013 abgeschlossenen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate AG wurde ein Darlehensvolumen von € 56 Mio. von der Gallia Invest S.à.r.l., Luxemburg, übernommen. Die Darlehen hatten eine vertragliche Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 und werden mit 5,0 % zzgl. des 3-Monats-Euribors verzinst. Aufgrund bestehender Nachrangvereinbarungen erwartet der Vorstand zum Bilanzstichtag trotz Fälligkeit Ende 2017 bis zum Geschäftsjahr 2021 keine Tilgung. Im Geschäftsjahr 2017 sind Zinsen in Höhe von € 2,5 Mio. angefallen. Zum Bilanzstichtag hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 52,9 Mio.; außerdem wurden insgesamt Zinsen in Höhe von € 3,6 Mio. gestundet sowie in Höhe von € 0,5 Mio. abgezinst.

Für die vorgenannten Darlehen wurden im Rahmen der Refinanzierung von Bankdarlehen durch ein Bankenkonkordatium bestehend aus der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft und der HSH Nordbank AG Nachrangvereinbarungen abgeschlossen.

Entsprechend dieser Vereinbarungen dürfen die Darlehen während der Laufzeit des Kreditvertrages bis zum 30. Dezember 2021 nur getilgt werden, sofern eine freie Liquidität nach Zahlung anderer Positionen hierzu verbleibt (Wasserfallprinzip).

Weiterhin bestehen Darlehensverpflichtungen aus der im Geschäftsjahr 2015 entstandenen Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von € 7,6 Mio. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 und werden mit 1 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind endfällig. Im Konzernabschluss werden diese Verbindlichkeiten mit dem abgezinsten Wert in Höhe von € 7,5 Mio. ausgewiesen. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2017 für diese Darlehen ein Zinsaufwand, einschließlich Aufzinsung, in Höhe von € 0,4 Mio. erfasst.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2017 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 1.689 (Vorjahr: T€ 1.645) in Rechnung gestellt.

Zwischen Konzerngesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. bestehen mehrere Mietverträge über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2017 aus diesen Verträgen T€ 174 (Vorjahr: T€ 106) abgerechnet.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2017	2016
Beteiligungserträge	196	196
Verbindlichkeiten	196	196

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2017	2016
Aufsichtsratsvergütungen	49	53
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	47	58
Vorstandsvergütung	195	178
Verbindlichkeiten inkl. Pensionsverpflichtungen	481	968

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

Die Gesamtvorstandsvergütung des Vorstands betrug in 2017 insgesamt T€ 195 (Vorjahr: T€ 178), von denen T€ 39 (Vorjahr: T€ 33) 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.

49 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

in T€	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	130	140
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	69	63
Sonstige Leistungen	0	3

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

50 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 47 Mitarbeiter (Vorjahr: 48 Mitarbeiter) beschäftigt.

51 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Kaufpreis aus der Ende 2017 veräußerten Immobilie in Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, ist im Februar 2018 zugeflossen und wurde in Höhe von € 21,6 Mio. zur vollständigen Rückführung des Bankdarlehens für diese Immobilie verwendet. Die verbliebenen Mittelzuflüsse sollen überwiegend zur Rückführung von Finanzschulden verwendet werden.

Weiterhin wurde am 14. März 2018 ein Vertrag zur Umfinanzierung von Bankdarlehen für ihr größtes Immobilienportfolio durch ein Darlehen der Summit-Gruppe mit einer Größenordnung von € 145,0 Mio. und den folgenden wesentlichen Eckpunkten abgeschlossen:

Das Darlehen 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 ist eine einmalige Ergebnisbelastung in Höhe von rund € 3,2 Mio. zu erwarten. Der zukünftige Zinsaufwand wird sich im Vergleich zur bisherigen Finanzierung im ersten Jahr um ca. € 1,1 Mio. reduzieren. Durch die Tilgungsfreiheit kann die frei werdende Liquidität zudem zum Abbau von höherverzinslichen Verbindlichkeiten in den nächsten Jahren genutzt werden.

Ferner wurde die Laufzeit des von der Gallia Invest S.à.r.l., Luxemburg, einem Tochterunternehmen der Summit-Gruppe, gewährten Darlehens bis Ende 2021 verlängert. Dieses Darlehen ist aus der frei verfügbaren Liquidität des Konzerns in den nächsten Jahren zurückzuführen.

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

52 CORPORATE GOVERNANCE

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 6. Dezember 2017 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

53 ANTEILSBESITZLISTE

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

ANTEILSBESITZLISTE

DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2017

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH i.L.	Berlin	100,00	25	-8	-7
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	-2.003	-384
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	94,60	25	4.423	3.526
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	1.209	-265
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	-2.679	48
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	-5.270	-2.648
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-5.431	-486
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	-84	4
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	-448	-69
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	87,50	-	-2.309	78
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	4.000	358
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	-46	-124
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	-383	68
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	-4.807	-131
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	720	-271	14
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.489	9
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	5.117	1.198
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	237	114
Achte TAXXUS Real Estate GmbH ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	50	-347	536
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	50	186
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	-13.885	108

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	3.623	270
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	71	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.634	639
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	50	22.629
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	40	-7
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	90	-5
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	56	28
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	-4.164	-2.604
DRESTATE Wohnen GmbH i.L.	Berlin	100,00	500	546	-2
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100,00	25	-22	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	-7	-4
DRESTATE Finance GmbH	Berlin	100,00	25	28	1
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	30	235	417
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	700	-2.513	28
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	50	-365	-68
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH i.L. ³⁾	Berlin	100,00	26	-1.237	-13
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)}	Berlin	94,9	2.500	-2.774	-504

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ^{1) 3)}	Berlin	100,00	10	-131	-14
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ^{1) 3) 5)}	Berlin	100,00	26	259	0
6. BETEILIGUNGEN					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾	Duisburg	70,07	7.005	1.930	276

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 2016

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

54 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind:

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

Berlin, 16. März 2018

Boaz Rosen
Vorstand

ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS (BILANZEID)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 16. März 2018

Boaz Rosen
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie zum zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 des Konzerns veröffentlichten Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Abschluss-

prüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Nichtprüfungsleistungen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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 von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt EUR 368,6 Mio. aus. Dies entspricht 85,3 % (Vj. 96,1 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2017 werden Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 37,9 Mio. (Vj. EUR 22,0 Mio.) in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen, denen nur geringfügige Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 30 (Vj. EUR 8,6 Mio.) gegenüberstehen. Das saldierte Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen hat somit maßgeblich das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 51,2 Mio. geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind unter den Punkten 6., 31., und 43. im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt durch den gesetzlichen Vertreter auf Grundlage eines Gutachtens durch einen externen Sachverständigen. Hierzu stellt die Gesellschaft dem Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen zur Verfügung. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Die Wertermittlung erfolgt durch ein Discounted Cashflow Verfahren, in dem zukünftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse einer Immobilie unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. Auftragsgemäß erfolgten im Geschäftsjahr 2017 wie im Vorjahr keine physischen Objektbegehungen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maße auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Darüber hinaus bestand das

Risiko, dass in der Zeit zwischen dem Bewertungsstichtag 30. September 2017 und dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 relevante markt- oder immobilien spezifische Veränderungen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Immobilienbewertung eintreten könnten.

Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Hierbei konnten wir unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich Umsatzrealisierung verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten geprüft. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten auf dem Vermietungsmarkt unter Hinzuziehung externer Quellen nachvollzogen, die Wertentwicklung von Immobilien in der für die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, relevanten Peer-Group gewürdigt und konkrete Sachverhalte mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich und telefonisch erörtert. Den im Bewertungsmodell nach zehn Jahren unterstellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir hierbei anhand derzeitiger und zu erwartender Multiplikatoren gewürdigt.

Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, beauftragten externen Gutachters überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben können, haben wir auch die von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen.

Weiterhin haben wir die Mieterbestandslisten hinsichtlich wesentlicher Veränderungen im Mieterbestand zwischen dem Bewertungs- und dem Bilanzstichtag geprüft. Hierbei ergaben sich keine relevanten Neuabschlüsse, Kündigungen oder Prolongationen von Mietverträgen. Der Gutachter hat uns schriftlich bestätigt, dass die Bewertung zum 30. September 2017 unter Voraussetzung stabiler Mieterstrukturen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 unverändert Bestand hat.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und führen zu einer sachgerechten Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

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

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Konzernerkklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach §§ 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses und 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes

Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 Konzernabschlusses 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 18. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. September 2017 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 Florian Riedl.

Hamburg, 16. März 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Schützenmeister
Wirtschaftsprüfer

Riedl
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Ramat Gan (Israel)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

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

Börsenplätze

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

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

BILDNACHWEIS

DRESTATE Services GmbH:

Titelseite

gerodesign - fotografie:

Seite 14, Seite 23

Jan Lange Fotografie:

Seite 15, 22

Axel Stephan Fotodesign:

Seite 17

Jan Röhl Fotografie:

Seite 28

OBJEKTÜBERSICHT

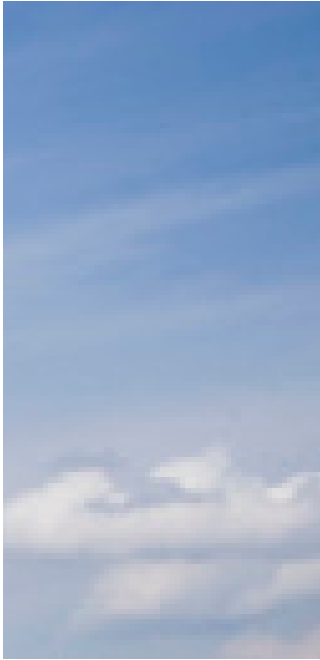
ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsstand 31.12.2017 in %	Mieter- träge p.a. T€
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	Büro	100,00	28.998	16.205	76	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.133	100	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	18.003	73	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.818	100	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	87,50	1.331	2.518	100	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.406	72	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.862	72	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00	9.444	10.806	94	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.825	94	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	76	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	22.946	100	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	100,00	9.552	6.276	100	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100	
Ost	Berlin	Friedrichstr.231	Büro	100,00	2.389	5.861	99	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	26.698	21.257	89	
	Berlin	Oudenarder Str. 16 (Carrée Seestr.)	Büro	100,00	28.151	61.159	80	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	Einzelhandel	100,00	2.362	2.041	100	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	Einzelhandel	100,00	25.389	11.377	100	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	Einzelhandel	100,00	7.959	5.981	69	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	9.269	5.026	81	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	Büro	100,00	2.435	6.463	99	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	0	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.140	23.128	94	
Summe 29 Immobilien in verbundenen Unternehmen					522.405	369.348	Ø 88,2	23.914
Immobilien in Finanzbeteiligungen					anteilig	anteilig		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,10	861	3.729	100,0	
Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen					861	3.729	Ø 100,0	435
GESAMT 30 Immobilien					523.266	373.077		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND





DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de

