

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 2,00 | 2,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5,00 | 5,00 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 45.821.947,59 | 43.181.365,58 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 19.668.549,52 | 15.688.284,65 |
| | 65.490.497,11 | 58.869.650,23 |
| | 65.490.504,11 | 58.869.657,23 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 38.309.316,12 | 26.346.714,85 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 27.880,86 | 25.004,07 |
| | 38.337.196,98 | 26.371.718,92 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 5.239.773,48 | 5.404.886,02 |
| | 43.576.970,46 | 31.776.604,94 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 5.740,66 | 7.122,50 |
| | 109.073.215,23 | 90.653.384,67 |

Passiva

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 20.582.200,00 | 20.582.200,00 |
| II. Kapitalrücklage | 5.960.840,00 | 5.960.840,00 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 2.034.175,95 | 1.151.309,50 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 27.362.724,07 | 20.602.621,60 |
| IV. Bilanzgewinn | 16.774.462,93 | 6.760.102,47 |
| | 72.714.402,95 | 55.057.073,57 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 366.010,00 | 720.077,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 1.516.000,00 | 0,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 2.848.855,74 | 4.853.728,50 |
| | 4.730.865,74 | 5.573.805,50 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.080.055,11 | 1.229.980,91 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 66.263,90 | 67.927,86 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber | | |

| | | | |
|-----------|---------------------------------|----------------|---------------|
| | verbundenen Unternehmen | 22.360.275,39 | 23.132.088,38 |
| 4. | Sonstige Verbindlichkeiten | 201.352,14 | 202.508,45 |
| | - davon aus Steuern: | | |
| | EUR 5.016,06 (Vj. EUR 6.025,87) | | |
| | | 23.707.946,54 | 24.632.505,60 |
| D. | Passive latente Steuern | 7.920.000,00 | 5.390.000,00 |
| | | 109.073.215,23 | 90.653.384,67 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

| | | 2 0 1 7 | 2 0 1 6 |
|------------|---|----------------------|---------------------|
| | | EUR | EUR |
| 1. | Sonstige betriebliche Erträge | 10.511.838,97 | 9.660.753,01 |
| 2. | Personalaufwand | | |
| a) | Löhne und Gehälter | 195.000,00 | 178.066,66 |
| b) | Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 3.574,08 | 62.632,95 |
| | - davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj. EUR 59.058,87) | | |
| | | 198.574,08 | 240.699,61 |
| 3. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 864.128,50 | 2.963.543,48 |
| | | 9.449.136,39 | 6.456.509,92 |
| 4. | Erträge aus Beteiligungen | 10.296.834,28 | 933.368,02 |
| | - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 10.296.834,28 (Vj. EUR 933.368,02) | | |
| 5. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 2.252.003,81 | 2.205.918,26 |
| | - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.252.003,81 (Vj. EUR 2.205.918,26) | | |
| 6. | Abschreibungen auf Finanzanlagen | 0,00 | 1.266.027,35 |
| 7. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 294.818,70 | 302.208,65 |
| | - davon an verbundene Unternehmen: EUR 229.126,50 (Vj. EUR 232.788,92) | | |
| 8. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 4.045.826,40 | 911.662,88 |
| | - davon aus latenten Steuern: EUR 2.530.000,00 (Vj. EUR 912.000,00) | | |
| 9. | Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss | 17.657.329,38 | 7.115.897,32 |
| 10. | Gewinnvortrag | 6.760.102,47 | 834.395,93 |
| | Einstellungen in Gewinnrücklagen | | |
| 11. a) | in die gesetzliche Rücklage | -882.866,45 | -355.794,85 |
| b) | in andere Gewinnrücklagen | -6.760.102,47 | -834.395,93 |
| 12. | Bilanzgewinn | 16.774.462,93 | 6.760.102,47 |

Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Es handelt sich bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (im Folgenden „Deutsche Real Estate AG“), Berlin, (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 121803) gemäß § 264d HGB um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Bewegliche geringwertige Anlagegüter werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am

Bilanzstichtag bewertet. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Methoden unter Zugrundelegung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie im Vorjahr in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Da die Pensionsverpflichtung zum Bilanzstichtag lediglich gegenüber der Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes besteht, wird keine Fluktuationsrate berücksichtigt.

Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wird in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 HGB bei der Abzinsung pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Es wurde dabei ein Rechnungszinssatz von 3,68 % (Vj.: 4,01 %) p. a. zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz basiert entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellung für Pensionen in Höhe von T€ 25 (Vj.: T€ 52).

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 14.345 (Vj.: T€ 25.901) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. April 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen (**genehmigtes Kapital**).

In die **gesetzliche Rücklage** wurde der zwanzigste Teil des Jahresüberschusses eingestellt.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 18. Mai 2017 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2016 in Höhe von € 6.760.102,47 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

| | T€ | T€ |
|--|--------|--------|
| Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2016 | | 6.760 |
| Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen | -6.760 | |
| Jahresüberschuss 2017 | 17.657 | |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | -883 | |
| Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2017 | | 16.774 |

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 25 (Vj.: T€ 52). Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB **ausschüttungsgesperrt**.

4. Rückstellungen

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

| | 31.12. 2017 | 31.12. 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | T€ | T€ |
| Beteiligungsrisiken | 2.660 | 4.660 |
| Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten | 99 | 104 |

| | | |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Veröffentlichung, Geschäftsberichte, | | |
| Hauptversammlung | 61 | 61 |
| Übrige | 29 | 29 |
| | 2.849 | 4.854 |

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

| | | Restlaufzeiten | | | |
|--------------------------------|-------------|----------------|---------------|----------------------|-----------------|
| | | Gesamt | bis 1 Jahr | von 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |
| | | T€ | T€ | T€ | T€ |
| 1. Verbindlichkeiten gegen- | | | | | |
| über Kreditinstituten | 2017 | 1.080 | 155 | 925 | 0 |
| | 2016 | 1.230 | 150 | 1.080 | 0 |
| 2. Verbindlichkeiten aus | | | | | |
| Lieferungen und Leistungen | 2017 | 66 | 66 | 0 | 0 |
| | 2016 | 68 | 68 | 0 | 0 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber | | | | | |
| verbundenen Unternehmen | 2017 | 22.360 | 718 | 21.642 | 0 |
| | 2016 | 23.132 | 96 | 23.036 | 0 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 2017 | 202 | 202 | 0 | 0 |
| | 2016 | 203 | 203 | 0 | 0 |
| | 2017 | 23.708 | 1.141 | 22.567 | 0 |
| | 2016 | 24.633 | 517 | 24.116 | 0 |

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

6. Latente Steuern

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

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

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

| | Stand 1.1.2017 | Veränderung | Stand 31.12.2017 |
|----------------------------------|-------------------|--------------|---------------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Aktive latente Steuern | 11.097 | 2.934 | 8.163 |
| Passive latente Steuern | 16.487 | 404 | 16.083 |
| Saldierete Steuerlatenzen | | | |
| (Passive latente Steuern) | 5.390 | 2.530 | 7.920 |

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|--------------|
| | T€ | T€ |
| Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen | 6.720 | 2.885 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 1.735 | 190 |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus abgeschriebenen Forderungen | 1.959 | 6.487 |
| | 10.414 | 9.562 |

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

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Vorjahreszeitraum wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 1.266 vorgenommen.

3. Auf- und Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 28 (Vj.: T€ 26) Aufwendungen aus der Aufzinsung von

Pensionsrückstellungen.

4. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

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

Im Geschäftsjahr 2017 bestehen in Höhe von T€ 6.720 (Vj.: T€ 2.855) außergewöhnlich hohe Erträge aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen, in Höhe von T€ 1.959 (Vj.: T€ 6.308) aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie in Höhe von T€ 1.735 (Vj.: T€ 190) aus der Auflösung von Rückstellungen, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

Darüber hinaus werden im Geschäftsjahr 2017 außergewöhnlich hohe Beteiligungserträge in Höhe von T€ 10.297 (Vj.: T€ 933) ausgewiesen, die mit € 9,0 Mio. auf dem Einmaleffekt der Veräußerung einer Immobilie durch eine Tochtergesellschaft und die daraus anschließende Ergebniszurückweisung an die Deutsche Real Estate AG beruhen.

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Deutsche Real Estate AG hat im Rahmen einer Kreditfinanzierung eine Bürgschaft gegenüber Banken für Tochtergesellschaften bis zu einer Maximalhöhe von T€ 4.500 abgegeben. Für die Tochtergesellschaften, die gemäß Budgetplan ihren Kapitaldienst voraussichtlich nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, wurden im Jahresabschluss Rückstellungen in Höhe von insgesamt T€ 2.660 gebildet. Bei der Aufstellung des Budgetplans bestehen die üblichen inhärenten Planungsunsicherheiten.

Ferner hatte sich die Deutsche Real Estate AG verpflichtet, im Rahmen eines Bankkredites einer Tochtergesellschaft eine Zahlung von T€ 555 jährlich, maximal begrenzt auf T€ 2.000, zu garantieren. Die Immobilie der Tochtergesellschaft wurde Ende 2017 veräußert und der Restdarlehensbetrag Anfang 2018 an die finanzierende Bank zurückgezahlt.

Weiterhin hat sich die Deutsche Real Estate AG im Rahmen von zwei Darlehensverträgen zugunsten einer Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Laufzeit des Darlehens die Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus den Verträgen zu erfüllen. Die Restvalutastände der Darlehen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T€ 2.269.

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

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

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 245. Davon bestehen T€ 200 (Vj.: T€ 200) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

VI. Anteilsbesitz

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

Anteilsbesitzliste der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital | Gezeichnetes Kapital 31.12.2017 T€ | Eigenkapital 31.12.2017 T€ | Ergebnis 2017 T€ |
|--|------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------|
| Unmittelbare Tochtergesellschaften | | | | | |
| 1. 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 |
| 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 Tochtergesellschaft 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 |
| 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

VII. Sonstige Angaben

1. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la Faiencerie, L-1511 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str. 25-27, 13347 Berlin, Deutschland W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland.“

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zuzurechnen ist, beläuft sich auf 16.254.809 Aktien und entspricht rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

2. Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315e HGB zum 31. Dezember 2017 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

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

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

3. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2017 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

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

5. Mitarbeiter

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

Vorstandsvergütung.

6. Honorare des Abschlussprüfers

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|------------|------------|
| | T€ | T€ |
| Abschlussprüfungsleistungen | 90 | 90 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 15 | 15 |
| Steuerberatungsleistungen | 18 | 17 |
| Sonstige Leistungen | 0 | 3 |
| | 123 | 125 |

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

7. Vorstand

Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, war im Geschäftsjahr 2017 bzw. ist Herr Boaz Rosen, Dreieich.

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

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

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

8. Nachtragsbericht

Am 14. März 2018 wurde ein Darlehensvertrag zur Umfinanzierung von Bankdarlehen zwischen Tochtergesellschaften und der Summit-Gruppe mit einer Größenordnung von € 145 Mio. mit der Summit-Gruppe 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.

Durch die Umfinanzierung wird es möglich sein, die im Jahresabschluss gebildete Risikovorsorge zurückzufahren, da die Deutsche Real Estate AG in dem neuen Darlehensvertrag keine Bürgschaft oder sonstige Sicherheiten gestellt hat. Weiterhin wird der neue Darlehensvertrag aufgrund der Konditionenverbesserung und der längeren Laufzeit zukünftig positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften und damit indirekt auch auf die Deutsche Real Estate AG haben.

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

9. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind

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

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf T€ 49 (Vj.: T€ 53).

10. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 16.774.462,93 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

11. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

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

Berlin, 16. März 2018

Boaz Rosen

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, im Geschäftsjahr 2017

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | |
|---|----------------------------------|---------|---------|------------|
| | 1.1.2017 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2017 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |

| | | | | | |
|-------------|--|---------------|------|-----------|---------------|
| | Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 11.836,14 | 0,00 | 0,00 | 11.836,14 |
| II. | Sachanlagen | | | | |
| | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 11.921,02 | 0,00 | 0,00 | 11.921,02 |
| III. | Finanzanlagen | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 63.390.861,64 | 0,00 | 0,00 | 63.390.861,64 |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 21.844.941,17 | 0,00 | 99.248,64 | 21.745.692,53 |
| | | 85.235.802,81 | 0,00 | 99.248,64 | 85.136.554,17 |
| | | 85.259.559,97 | 0,00 | 99.248,64 | 85.160.311,33 |

Kumulierte Abschreibungen

| | 1.1.2017 | Zugänge | Zuschreibungen | Abgänge | 31.12.2017 |
|-------------|--|---------------|----------------|--------------|------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. | Immaterielle | | | | |
| | Vermögensgegenstände | | | | |
| | Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 11.834,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. | Sachanlagen | | | | |
| | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 11.916,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. | Finanzanlagen | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 20.209.496,06 | 0,00 | 2.640.582,01 | 0,00 |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 6.156.656,52 | 0,00 | 4.079.513,51 | 0,00 |
| | | 26.366.152,58 | 0,00 | 6.720.095,52 | 0,00 |
| | | 26.389.902,74 | 0,00 | 6.720.095,52 | 0,00 |

Buchwerte

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------|--|---------------|
| | EUR | EUR |
| I. | Immaterielle | |
| | Vermögensgegenstände | |
| | Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 2,00 |
| II. | Sachanlagen | |
| | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5,00 |
| III. | Finanzanlagen | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 45.821.947,59 |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 19.668.549,52 |
| | | 65.490.497,11 |
| | | 65.490.504,11 |

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.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 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.

II. Ziele und Strategien

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

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

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

- Asset- und Property Management
- Marketing
- Finanzierung

Asset- und Property-Management-Strategie

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls entsprechend weiterentwickelt. Falls keine ausreichenden Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können, 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.

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 %).

III. Konzernstruktur

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

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

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 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 Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2017 befanden sich 41 (Vorjahr: 42) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Alleiniger Vorstand der Deutsche Real Estate AG war im Berichtsjahr unverändert Herr Boaz Rosen. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 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.

V. 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).

VI. Steuerungssystem

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als 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.

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades dient das Loan-to-Value-Verhältnis. 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.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 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.

2. 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.

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 Neubauflächen 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.

II. 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.

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben (Notes), wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und nach den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

2. Ertragslage

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

| in T€ | 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* | 0,53 | 0,51 |
| in € | | |

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

3. 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 werterhöhenden 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 Aktienunverwässert/verwässert in Stück | 20.582.200 | 20.582.200 |
| EPRA NAV pro Aktie in € | 8,36 | 5,55 |

4. Finanzlage

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

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 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.

5. 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.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. 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.

2. 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.) Ergebniszuzuweisungen 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.

3. 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 Ergebniszuzuweisungen 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.

4. 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.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2017 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

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

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

Das Risikomanagement ist in einem „Risikomanagementleitfaden“ zusammengefasst, der die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

Die zuvor beschriebenen wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen.

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch den Auszug von Mietern oder durch Forderungsausfälle die Liquiditätssituation 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 Liquiditätssituation ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 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 Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Darüber hinaus kann bei einer negativen Entwicklung der Immobilienwerte die in den Darlehensverträgen vereinbarte Loan-to-Value-Kennzahl verletzt werden. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das jeweils finanzierende Kreditinstitut die am weitesten reichende Folge.

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

2. Finanzielle Risiken

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

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.

III. 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.

D. Prognosebericht

I. 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.

II. 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 Entwicklung 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.

E. Weitere gesetzliche Angaben

I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Im Anschluss an die Abschlusserstellung und Prüfung werden der Jahres- sowie der Konzernabschluss und der dazugehörige zusammengefasste Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Feststellung bzw. Billigung.

Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

II. Vergütungsbericht

1. Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 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 Vorstandsdienstverträge enthalten Regelungen über die Gewährung von Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

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

2. Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist zuletzt auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung 2015 festgelegt worden und in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz der Auslagen eine jährliche Vergütung von € 7.500. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Eine erfolgsorientierte Vergütung ist nicht vorgesehen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf T€ 49 (Vorjahr: T€ 53). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

III. Übernahmerelevante Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 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 Aktienaussgabe 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.

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

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d 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

Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

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

Berlin, 16. März 2018

Boaz Rosen

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zu dem Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - 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 der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2017 bilanziert die Deutsche Real Estate AG, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von EUR 65,5 Mio. (Vj. EUR 58,9 Mio.), die mit EUR 45,8 Mio. (Vj. EUR 43,2 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen sowie mit EUR 19,7 Mio. (Vj. EUR 15,7 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen. Dies entspricht 60,0 % (Vj. 64,9 %) der Bilanzsumme. Darüber hinaus bilanziert die Deutsche Real Estate AG Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 38,3 Mio. (Vj. EUR 26,4 Mio.). Dies entspricht 35,1 % (Vj. 29,1 %) der Bilanzsumme. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder jeweils dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 6,7 Mio. (Vj. EUR 2,9 Mio.) sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus abgeschrieben Forderungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vj. EUR 6,5 Mio.) erfasst, denen nur geringfügige Aufwendungen aus der Einstellung von Wertberichtigungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vj. EUR 0,5 Mio.) gegenüberstanden. Im Vorjahr waren zudem Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 1,3 Mio. erforderlich. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hat somit maßgeblich das Ergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 17,7 Mio. (Vj. EUR 7,1 Mio.) geprägt.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind unter den Punkten „II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung“ im Konzernanhang (Anlage 3) enthalten. Darüber hinaus ist die Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate AG als integraler Bestandteil des Anhangs in der Anlage 4 enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen durch den gesetzlichen Vertreter erfolgt grundsätzlich durch Vergleich des Buchwerts des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Tochtergesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaft anhand der Zeitwerte vorhandener Immobilien und der Derivate zum 31. Dezember 2017 fortentwickelt.

Die Werthaltigkeit des Engagements ist maßgeblich von den in den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die des Engagements mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist, hat der Vorstand zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten Gutachten eines externen Sachverständigen zur Immobilienbewertung eingeholt, dessen gutachterliche Bewertung vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Die Berücksichtigung der Zeitwerte der Derivate erfolgte vereinfachend durch Abzug der negativen Marktwerte der Zinssicherungsvereinbarungen (Ablösebetrag des Zinssicherungsgeschäfts) vom Eigenkapital. Eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 ist nach Ansicht des gesetzlichen Vertreters nicht erforderlich, da die der Bewertung zugrunde liegende Immobilienbewertung nachhaltige Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten berücksichtigt und keine nennenswerten unternehmensspezifischen Synergieeffekte oder wesentliche Gesellschaftskosten bestehen.

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

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

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

Die Bewertungseffekte spiegeln zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 die positiven Ergebnisse aus der Immobilienbewertung im Konzernabschluss sowie aus der Veräußerung der Immobilie der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG wider. Unseres Erachtens ist das Bewertungsverfahren des gesetzlichen Vertreters sachgerecht. Aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und Analysen haben wir keine Erkenntnisse, die gegen die von der Gesellschaft erfolgte Bilanzierung sprechen.

Sonstige Informationen

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

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f i. V. m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §§ 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 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

Dirk Schützenmeister

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

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

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

gez. Boaz Rosen
(Vorstand)

gez. Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 20. März 2018 festgestellt.