



Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		
	1.264,00	2.875,00
	<u> </u>	<u> </u>
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
	18.688,00	36.577,00
	<u> </u>	<u> </u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.045.486,16	18.515.726,45
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.820.797,62	9.473.232,75
3. Beteiligungen	292.503,00	72.507,00
	<u>32.158.786,78</u>	<u>28.061.466,20</u>
	<u>32.178.738,78</u>	<u>28.100.918,20</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Lieferungen und		
1. Leistungen	2.700,00	9.740,45
2. Unternehmen	14.622.210,06	17.331.218,26
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	225.278,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.029.180,87	1.033.009,23
	<u>15.654.090,93</u>	<u>18.599.246,34</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		

und Schecks	<u>3.156.367,50</u>	<u>4.549.106,08</u>
	<u>18.810.458,43</u>	<u>23.148.352,42</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	14.783,25	21.050,88
	<u>51.003.980,46</u>	<u>51.270.321,50</u>
Passiva		
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
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	751.599,07	751.599,07
2. Andere Gewinnrücklagen	19.768.225,67	19.768.225,67
IV. Bilanzverlust	<u>28.984.054,61</u>	<u>33.614.629,15</u>
	<u>18.078.810,13</u>	<u>13.448.235,59</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	680.873,00	699.568,00
2. Steuerrückstellungen	940.083,23	1.125.083,23
3. Sonstige Rückstellungen	<u>3.325.293,82</u>	<u>2.767.133,34</u>
	<u>4.946.250,05</u>	<u>4.591.784,57</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.968.329,11	2.056.207,33
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.904,70	363.629,06
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.176.518,79	30.578.194,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten	744.167,68	232.270,61
- davon aus Steuern:		
EUR 10.467,51 (Vj. EUR 13.886,67)	<u>27.978.920,28</u>	<u>33.230.301,34</u>
	<u>51.003.980,46</u>	<u>51.270.321,50</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2011**

	2 0 1 1 EUR	2 0 1 0 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	9.598.351,02	5.448.057,08
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	364.783,89	320.640,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	26.185,78	14.997,06
- davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 19.387,06 (Vj. EUR 14.997,06)		
	<u>390.969,67</u>	<u>335.637,51</u>
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.426,00	25.116,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.396.360,99	2.790.065,83
	<u>2.800.594,36</u>	<u>2.297.237,74</u>
5. Erträge aus Beteiligungen	583.130,03	1.177.595,84
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 583.130,03 (Vj. EUR 1.163.625,95)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.179.618,12	2.127.933,93
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.173.896,26 (Vj. EUR 2.108.924,14)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	628.202,53	8.799.381,51
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	489.420,94	500.198,05
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 326.748,22 (Vj. EUR 336.565,82)		
	<u>1.645.124,68</u>	<u>-5.994.049,79</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>4.445.719,04</u>	<u>-3.696.812,05</u>
10. Außerordentliche Aufwendungen/ Außerordentliches Ergebnis	0,00	10.682,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-185.127,50	40.762,98
12. Sonstige Steuern	272,00	866,00
13. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	<u>4.630.574,54</u>	<u>-3.749.123,03</u>
14. Verlustvortrag	33.614.629,15	29.865.506,12
15. Bilanzverlust	<u>28.984.054,61</u>	<u>33.614.629,15</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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, Berlin, (Deutsche Real Estate AG) um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB. Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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.

Abnutzbare bewegliche **geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten von mehr als EUR 150,00 bis EUR 1.000,00, die bis zum 31. Dezember 2009 zugegangen waren, wurden gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Seit dem 1. Januar 2010 wird auf die Bildung von Sammelposten verzichtet und wie folgt bilanziert: 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.

Die Werthaltigkeit von Finanzanlagen 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.

Ab dem 31. Dezember 2011 werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus ausstehenden aber nicht eingeforderten Einlagen in Höhe von T€ 4.216 mit in Vorjahren korrespondierend aktivierten Anteilen an verbundenen Unternehmen saldiert. Durch diese **Bilanzierungsänderung** hat sich die Bilanzsumme entsprechend vermindert.

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden auf der Basis der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Weiterhin wurde ein Rechnungszinssatz von 5,14 % p.a. zugrunde gelegt. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt. Da die Pensionsverpflichtung lediglich gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied besteht, wird keine Fluktuationsrate berücksichtigt.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse 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.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>				
	1.1.2011	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.670.537,44	0,00	0,00	1.580.675,00	89.862,44
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.712,12	0,00	0,00	33.326,71	73.385,41

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	68.713.695,40	0,00	0,00	4.242.106,76	64.471.588,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	19.380.000,00	0,00	0,00	0,00	19.380.000,00
3. Beteiligungen	15.216.329,51	120.000,00	0,00	13.132.755,32	2.203.574,19
	<u>103.310.024,91</u>	<u>120.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.374.862,08</u>	<u>86.055.162,83</u>
	<u>105.087.274,47</u>	<u>120.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.988.863,79</u>	<u>86.218.410,68</u>

Kumulierte Abschreibungen

	1.1.2011 EUR	Zugänge EUR	Zu- schreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.667.662,44	1.611,00	0,00	1.580.675,00	88.598,44
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.135,12	8.815,00	0,00	24.252,71	54.697,41

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.197.968,95	628.202,53	8.373.963,24	26.105,76	42.426.102,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.906.767,25	0,00	347.564,87	0,00	9.559.202,38
3. Beteiligungen	15.143.822,51	0,00	99.999,00	13.132.752,32	1.911.071,19
	<u>75.248.558,71</u>	<u>628.202,53</u>	<u>8.821.527,11</u>	<u>13.158.858,08</u>	<u>53.896.376,05</u>
	<u>76.986.356,27</u>	<u>638.628,53</u>	<u>8.821.527,11</u>	<u>14.763.785,79</u>	<u>54.039.671,90</u>

Buchwerte

31.12.2011	31.12.2010
EUR	EUR

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche

Rechte und Werte

	1.264,00	2.875,00
--	----------	----------

II. Sachanlagen

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

18.688,00	36.577,00
-----------	-----------

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.045.486,16	18.515.726,45
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.820.797,62	9.473.232,75
3. Beteiligungen	292.503,00	72.507,00
	<u>32.158.786,78</u>	<u>28.061.466,20</u>
	<u>32.178.738,78</u>	<u>28.100.918,20</u>

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, bis auf die Forderungen gegen verbundene Unternehmen eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 14.605 (Vj. T€ 17.331) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die zum Vorjahresbilanzstichtag bestehenden Darlehensforderungen gegenüber einem ehemaligen und einem aktuellen Vorstand in Höhe von insgesamt T€ 34 wurden im Geschäftsjahr 2011 vollständig zurückgezahlt. Die Darlehen wurden bis zur Tilgung vereinbarungsgemäß mit 4,36 % p.a. verzinst.

3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2011 € 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG vor, den **Bilanzverlust** 2011 in Höhe von T€ 28.984 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. April 2016 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**).

4. Rückstellungen

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

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Beteiligungsrisiken	2.992	2.207
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	125	211
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	115	165
Übrige	93	184
	3.325	2.767

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 gegenüber					
Kreditinstituten	2011	1.968	140	1.828	0
	2010	2.056	2.056	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen					
und Leistungen	2011	90	90	0	0
	2010	364	364	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber					
verbundenen Unternehmen	2011	25.177	24.681	496	0
	2010	30.578	30.119	0	459
4. Sonstige Verbindlichkeiten					
	2011	744	744	0	0
	2010	232	232	0	0
	2011	27.979	25.655	2.324	0
	2010	33.230	32.771	0	459

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden nebst Zweckerklärung für Grundschulden und durch die Abtretung von Ausschüttungsansprüchen gegen den BAKOLA Mitgliedsfonds 1 Objekt Duisburg-Averdunk 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, 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, die lediglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag beinhalten.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. In 2011 ergab sich, auch ohne Berücksichtigung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge, ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

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:

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	8.822	1.159
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	380	196
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	35	3.639
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5	61
	9.24 2	5.055

Nennenswerte periodenfremde Aufwendungen liegen - wie im Vorjahr - nicht vor.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen auf folgende Finanzanlagen:

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	628	6.027
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	2.551
Beteiligungen	0	221
	628	8.799

3. Auf- und Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 35 (Vj. T€ 37) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

V. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Die Deutsche Real Estate AG hat Patronatserklärungen für Tochter- und Beteiligungsunternehmen gegenüber den die jeweiligen Immobilien finanzierenden Banken abgegeben. Hieraus ergeben sich zum Bilanzstichtag Haftungsverpflichtungen in Höhe von T€ 219.634 (Vj. T€ 221.453). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der Gesellschaft aus den abgegebenen Erklärungen wird zurzeit - auch vor dem Hintergrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit und der wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmer - als gering angesehen. Tochtergesellschaften, die ihren Kapitaldienst nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, werden aufgrund der abgegebenen Liquiditätszusagen auch zukünftig zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit Darlehen erhalten.

Zur Beseitigung der Überschuldung einer Tochtergesellschaft wurde durch die Deutsche Real Estate AG in Vorjahren eine Patronatserklärung abgegeben, aus der sich eine Haftungsverpflichtung zum 31. Dezember 2011 in Höhe von T€ 1.392 ergibt. Eine Inanspruchnahme wird zurzeit von der Gesellschaft aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Tochtergesellschaft als gering eingeschätzt.

In Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie wurde von Seiten des Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten voraussichtlichen Schadensumme von € 4,0 Mio. eingereicht. Zurzeit erfolgt durch einen gerichtlich bestellten Sachverständigen die Erstellung eines Gutachtens. Die Gesellschaft geht nur von einem geringen Risiko aus, da der Immobilienverkauf im Jahr 2004 stattfand und etwaige vertragliche Gewährleistungsansprüche nach Einschätzung des Vorstandes zum Zeitpunkt der Antragstellung deshalb bereits verjährt waren.

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 Erhöhungen der Hafteinlagen ist zurzeit nicht zu erwarten.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 485. Davon bestehen T€ 249 gegenüber verbundenen Unternehmen. Daneben bestehen finanzielle Verpflichtungen gegenüber zwei Tochtergesellschaften aus nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von insgesamt T€ 4.216.

VII. Anteilsbesitz

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Mandant	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Sitz	gezeichnetes Kapital 31.12.2011 T€	Eigenkapita I 31.12.2011 T€	Ergebnis 31.12.2011 1 T€
Anteilsbesitzliste						
der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft						
Unmittelbare Tochtergesellschaften der						
1.	Deutsche Real Estate AG					
	Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	100,00%	Berlin	260	277	-8
	DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.800	-5.451	-181
	GET Grundstücksgesellschaft mbH	60,00%	Berlin	25	-630	1.116
	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.300	3.300	16
	DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.600	194	-270
	DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.100	-6.488	-83
	DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900	-2.235	-2.823
	DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	127	-33
	DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße	100,00%	1) Berlin	200	6	-7

GmbH & Co. KG						
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.800	-759	-77	
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-1.757	-120	
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	4.000	3.954	707	
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.900	1.281	-60	
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	-19	-67	
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900	-3.767	-107	
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	720	618	-80	
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	150	2.352	14	
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	6.300	1.248	166	
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	-1.041	11	
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	100,00%	Berlin	50	-1.490	179	
DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG i.L.	100,00%	1) Berlin	50	-6	-8	
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	50	50	130	
DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	200	-1.847	-136	
DRESTATE Carree Seestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	19.050	-7.590	-575	
Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH i.L.	100,00%	Berlin	25	-608	-14	
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	1747	285	
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	100	-5	

	DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.750	1.634	220
	DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	50	-9.550	-1.508
	Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	202	43
	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	25	-1.682	-990
	DRESTATE Wohnen GmbH	100,00%	Berlin	500	548	-8
	Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	11	-8
	Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	16	-3
2.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	100,00%	1,3) Berlin	30	30	215
	DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1,3) Berlin	1.000	928	45
	DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1,3) Berlin	700	-2.378	-723
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	100,00%	1,3) Berlin	50	-67	-44
3.	Mittelbare Tochtergesellschaft über die DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG					
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%	3) Berlin	26	-1.228	-159
4.	Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH					
	DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	62,40%	1,2) Berlin	2.500	-1.599	528
5.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die					

Achte TAXXUS Real Estate GmbH						
Beteiligungsgesellschaft						
Pinkertweg GmbH & Co. KG	100,00%	1,3) Berlin	10	-49	-16	
DRESTATE Objekt Hamburg						
Pinkertweg GmbH	100,00%	3,5) Berlin	26	259	0	

6. Beteiligungen

Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH i.L.						
	49,00%	4) Hamburg	51	34	51	
GdbR Köln Gremberghoven						
	40,00%	3) Heidelberg	-	965	828	
GbR Krausenstraße 8 Berlin						
	50,00%	4) Berlin	-	-164	-47	
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk						
	70,07%	4) Duisburg	7.005	2.150	223	

Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des §

1) 264 b HGB in Anspruch

2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

3) mittelbarer Besitz

4) Angaben aus 2010

5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

VIII. Sonstige Angaben

1. Angabe 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 Faiëncerie, 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 § 315 a HGB zum 31. Dezember 2011 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 2011 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 2011 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holding Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin bei folgenden Gesellschaften:

GbR Heidelberg, Mannheimer Straße, Heidelberg,

GbR Krausenstraße 8, Berlin.

4. Mitarbeiter

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

5. Honorare des Abschlussprüfers

Es wird auf die Angaben im Konzernanhang der Deutsche Real Estate AG verwiesen.

6. Vorstand

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, setzt sich zusammen aus:

- Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur (Immobilienvorstand und Vorstandsvorsitzender)
- Matthias Kobek, Berlin, Dipl.-Kaufmann (kaufmännischer Vorstand)

Die Vorstände vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen. Die Vorstände sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2011 Vergütungen inklusive Sachbezügen in Höhe von T€ 379 (Vorjahr: T€ 346). An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 (Vorjahr: T€ 48) geleistet.

Die in § 285 Nr. 9 a Satz 5-8 HGB verlangten Angaben unterbleiben für die Jahre 2011 bis 2015 aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Mai 2011.

7. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

- Gerd Münchow, Kronshagen, Jurist, im Ruhestand (Vorsitzender)
- Dr. Markus Beermann, Essen, Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender)
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Abraham Limor, Raanana, Israel, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, St.-Sulpice, Schweiz, Kauffrau

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

John Sinclair Lamb

- International Real Estate Limited (IRE), Surrey, Großbritannien

Matthias Kobek

- DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrates, bis zum 8. Februar 2011

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2011 setzt sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvergütung	€
Gerd Münchow	15.000,00
Dr. Markus Beermann	11.250,00
John Sinclair Lamb	7.500,00
Abraham Limor	7.500,00
Amir Sagy	7.500,00
Sharon Marckado-Erez	7.500,00
Gesamt	56.250,00

8. 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 und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 22. März 2011 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft www.drestate.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 19. März 2012

Rami Zoltak Matthias Kobek

Vorstandsvorsitzender Vorstand

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

Präambel

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG) fungiert als Management-Holding und ist als solche im Wesentlichen von den Ergebnissen ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Der Vorstand hält es daher für sinnvoll, neben den relevanten Erläuterungen des Einzelabschlusses der Deutsche Real Estate AG auch die bedeutenden Risiken und Chancen des Marktumfeldes der Immobilien haltenden Tochtergesellschaften im Folgenden darzustellen.

A) Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich im ersten Halbjahr 2011, trotz der Tsunami-Katastrophe in Japan mit ihren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, weiterhin auf dem Wachstumspfad befunden. In der zweiten Jahreshälfte rückte die Staatsschuldenkrise, insbesondere in der Euro-Zone, wieder in den Mittelpunkt und das Wachstum schwächte sich im Jahresverlauf immer deutlicher ab. Insgesamt ist die Weltwirtschaft nach einer

Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF), wie im Jahr 2010, um 3,0 %, gewachsen.

Die deutsche Wirtschaft expandierte im Berichtsjahr nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einer Rate von 3,0 %. Mit dieser Wachstumsdynamik stand die Volkswirtschaft auch im Jahr 2011 an der Spitze im Euro-Raum. Das Wachstum wurde weiterhin durch den Export gestützt, gleichzeitig entwickelte sich aber auch der private Konsum zunehmend als Wachstumstreiber. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresverlauf auf ein neues historisches Tief nach der Wiedervereinigung. Im zweiten Halbjahr 2011 führten die sich zunehmend verschärfende Staatsschulden- und Bankenkrise in der Euro-Zone und die sich dadurch weltweit eintrübenden Wirtschaftsaussichten auch in Deutschland zu einer deutlichen Abschwächung des Wirtschaftswachstums.

II. Deutscher Immobilienmarkt

Im Jahr 2011 hat sich der deutsche Immobilienmarkt nach der tiefen Krise in den Jahren 2008 und 2009 weiter normalisiert. Das starke Wirtschaftswachstum insbesondere im ersten Halbjahr 2011 führte auch zu einer steigenden Nachfrage im Immobiliensektor. Der deutsche Markt profitierte zusätzlich von seiner Stellung als sicherer Anlagehafen in der Einschätzung internationaler Investoren vor dem Hintergrund der sich im Jahresverlauf 2011 verschärfenden Staatsschuldenkrise. Sowohl in den Investment- als auch in den Vermietungsmärkten stieg die Nachfrage nach Immobilienobjekten im Vergleich zum Vorjahr wiederum teilweise deutlich, wobei nach wie vor Objekte in hochqualitativen Segmenten im Mittelpunkt standen.

1) Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat 2011 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zugenommen. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage weiterhin auf die sogenannten Core-Immobilien. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen erhöhte sich leicht von 37 % im Vorjahr auf 40 % im Jahr 2011. Die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien verzeichnete im zweiten Halbjahr 2011 aufgrund der sich verschärfenden Staatsschuldenkrise einen deutlichen Rückgang. Sehr aktiv waren auf der Käuferseite eigenkapitalstarke Investoren wie beispielsweise offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Auf der Verkäuferseite standen vor allem Finanzinvestoren und Projektentwickler.

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle 2011 um rund 22 % auf rund € 23,5 Mrd. Die Zunahme von Transaktionen in Einzelhandelsimmobilien war im Vergleich zu denen in Büro- und Logistikobjekten im Jahr 2011, wie schon im Jahr 2010, am höchsten. Um 37 % (von € 7,6 Mrd. auf € 10,6 Mrd.) kletterte das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien 2011 und erreichte damit einen Anteil am Gesamtumsatz von knapp 45 % (Vorjahr: rund 39 %). In Büroobjekte wurden mit € 7,1 Mrd. rund 9 % weniger als im Vorjahr (€ 7,7 Mrd.) investiert; sie trugen noch 30 % nach 40 % ein Jahr zuvor zum Gesamtumsatz bei.

Die Transaktionen in Logistikimmobilien blieben mit rund € 1,2 Mrd. auf Vorjahresniveau; der Anteil am Gesamtvolumen sank leicht von 6,0 % auf 5,0 %.

An den sieben wichtigsten deutschen Immobilienstandorten sind mit knapp € 12,3 Mrd. rund 24 % mehr in gewerbliche Immobilien investiert worden als ein Jahr zuvor (€ 9,9 Mrd.). Am stärksten konnte München unter den deutschen Big Seven zulegen. Dort stieg das Transaktionsvolumen von € 1,3 Mrd. auf knapp € 2,9 Mrd. Das höchste Umsatzvolumen, gut € 3,0 Mrd. nach € 1,8 Mrd. im Jahr 2010, wurde erneut in Frankfurt am Main erzielt, während das Volumen in Hamburg mit € 2,0 Mio. nahezu unverändert und in Berlin mit € 2,1 Mrd. (Vorjahr: € 2,3 Mrd.), in Düsseldorf mit € 1,0 Mrd. (Vorjahr: € 1,3 Mrd.), in Köln mit € 0,8 Mrd. (Vorjahr: € 0,9 Mrd.) und in Stuttgart mit € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) rückläufig war.

2) Vermietungsmarkt

Im Jahr 2011 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von Jones Lang LaSalle aufgrund der weiter voranschreitenden Erholung am Arbeitsmarkt positiv entwickelt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart, ist um rund 18 % von insgesamt 2,9 Mio. m² im Jahr 2010 auf 3,4 Mio. m² ausgeweitet worden. Insgesamt haben sich an diesen Bürostandorten die noch verfügbaren Leerstandsflächen im Jahresvergleich von 9,1 Mio. m² im Vorjahr auf 8,4 Mio. m² vermindert. Die fertiggestellten Neubauf Flächen waren mit rund 0,9 Mio. m² im Jahr 2011 nach 1,2 Mio. m² im Jahr 2010 rückläufig.

Die gestiegene Nachfrage nach Büroimmobilien und das zugleich leicht rückläufige Angebot an modernen Flächen ließen die Mieten für Spitzenobjekte im Vergleich zum Vorjahresschlussquartal in Berlin (+5,0 % auf € 21,50/m²), Düsseldorf (+4,3 % auf € 24,00/m²), München (+3,4 % auf € 30,00/m²) und Hamburg (+4,4 % auf € 23,50/m²) steigen. In Köln (€ 21,50/m²) und Frankfurt am Main (€ 33,00/m²) blieben die Spitzenmieten gegenüber dem Vorjahresschlussquartal unverändert. Insgesamt ist die durchschnittliche Miete der sieben wichtigsten Bürostandorte gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,6 % gestiegen.

Insbesondere der im ersten Halbjahr 2011 weiter anhaltende Konjunkturaufschwung in Deutschland hat im Berichtsjahr 2011 zu einem Rekordflächenumsatz von mehr als 5,9 Mio. m² auf dem Lager- und Logistikimmobilienmarkt gesorgt. In den größten fünf Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München kletterten die Umsätze (nach Angaben von Jones Lang LaSalle) um rund 25 % auf 2,2 Mio. m² (Vorjahr: 1,8 Mio. m²). Der mit Abstand höchste Umsatz wurde mit Objekten in der Region Hamburg mit 740.000 m² (Vorjahr: 616.300 m²) erzielt; den zweithöchsten Flächenumsatz erreichte Frankfurt am Main mit 540.000 m² (Vorjahr 326.400 m²) gefolgt von Berlin, wo er auf 412.000 m² (Vorjahr: 359.900 m²) wuchs. Die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 m² erhöhten sich je nach Standort um 2 % - 5 % p.a. Auch jenseits der fünf Ballungsräume stieg der Flächenumsatz deutlich von 2,5 Mio. m² im Vorjahr auf 3,6 Mio. m² im Jahr 2011.

Der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsimmobilien hat im Jahr 2011 mit rund 0,7 Mio. m² nach 0,4 Mio. m² im Jahr 2010 einen neuen Rekordwert erreicht. Die konjunkturelle Eintrübung im zweiten Halbjahr 2011 hat sich in diesem Marktsegment noch nicht niedergeschlagen, mehr als die Hälfte der Vermietungsumsätze wurden im zweiten Halbjahr erzielt. Die Spitzenmieten sind in den meisten Städten deutlich gestiegen. Die mit Abstand höchsten Mieten wurden nach den Angaben von BNP Paribas Real Estate erneut in München (idealtypischer 100-m²-Shop) mit € 330/m² (Vorjahr: € 315/m²) erzielt, gefolgt von Frankfurt am Main mit € 300/m² (Vorjahr: € 270/m²) und Köln mit € 265/m² (Vorjahr: € 260/m²). In Berlin, Hamburg und Düsseldorf stiegen die Preise jeweils um € 10-15/m² auf nunmehr € 260/m² in Berlin und Hamburg sowie auf € 240/m² in Düsseldorf. Im Durchschnitt lagen die Mieten in den A-Lagen deutlich über den Vorjahreswerten, während sie in den B- und Nebenlagen zumeist nicht signifikant gestiegen sind.

B) Geschäftsverlauf und Struktur der Deutsche Real Estate AG

I. Wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG

Die wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG ist aufgrund der Beteiligungs- sowie Leistungsbeziehungen eng mit der wirtschaftlichen Situation der Immobilien haltenden Tochtergesellschaften verbunden.

Das deutliche Wirtschaftswachstum in Deutschland und der damit verbundene Beschäftigungsaufbau im Jahr 2011 haben sich auch auf die Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt positiv ausgewirkt. Allerdings ist die Entwicklung standort- und branchenbezogen unterschiedlich verlaufen.

Die Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG erzielten mit ihren Immobilien Erträge aus Mieten sowie Mietnebenkosten in Höhe von € 28,4 Mio. im Jahr 2011 gegenüber € 27,6 Mio. im Vorjahr. Gleichzeitig erhöhten sich die Bewirtschaftungskosten der Immobilien leicht von € 7,5 Mio. im Jahr 2010 auf € 7,8 Mio. im Jahr 2011.

Verbesserte Marktwerte der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Immobilien führten auf Ebene der Deutsche Real Estate AG zu Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 8,8 Mio. Gleichzeitig waren jedoch auch Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von € 4,1 Mio. und außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 0,6 Mio. notwendig.

Insgesamt weist die Deutsche Real Estate AG einen Jahresüberschuss von € 4,6 Mio. für das Geschäftsjahr 2011 nach einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € 3,7 Mio. im Vorjahr aus.

Der konzernweite betriebliche Cashflow ist mit € 1,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Unter Berücksichtigung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich jedoch insgesamt ein negativer konzernweiter Cashflow von € -2,6 Mio. (Vorjahr: € -1,9 Mio.). In dem negativen Betrag ist eine Restkaufpreiszahlung in Höhe von € 1,3 Mio. enthalten. Ohne diesen Einmaleffekt hätte sich mit € -1,3 Mio. ein gegenüber dem Vorjahr leicht verbesserter Gesamt-Cashflow ergeben.

In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wird sukzessive eine Erhöhung der Vermietungsquote angestrebt, um die Immobilienwerte sowie den Cashflow aus der operativer Tätigkeit vor Einmaleffekten zu steigern. Gleichzeitig ist die Veräußerung von einzelnen Objekten oder die Durchführung anderer Finanzierungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Finanzausstattung notwendig. Mittelfristig soll dadurch im Zusammenwirken mit der optimierten Kostensituation ein ausgeglichener Gesamt-Cashflow erreicht werden.

II. Geschäftsverlauf der Deutsche Real Estate AG

Die Unternehmenspolitik des Konzerns ist auf eine mittel- bis langfristige Wertentwicklung ausgerichtet. Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes werden daher stets auf ihren Ergebnis- und Cashflow-Beitrag hin untersucht. Die Betreuung der Bestandsobjekte durch eigene Mitarbeiter hat in den letzten Jahren zu einer Verbesserung der Ergebnissituation und damit einhergehend der Immobilienwerte geführt. Die nachhaltige Entwicklung der Bestandsimmobilien führt unabhängig von kurzfristigen Marktausschlägen zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes und damit zu einer nachhaltigen Ertragsrealisierung aus den Beteiligungsverhältnissen.

1) Transaktionen

Im Berichtsjahr hat der Erwerb neuer Immobilien nicht stattgefunden. Auch Veräußerungen aus dem vorhandenen Immobilienbestand sind nicht erfolgt.

2) Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Tochterunternehmen

Wie zum Vorjahresende befanden sich unverändert 33 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 386.967 m² im Bestand. Die leichte Veränderung der Fläche zum Vorjahr resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen.

Die weitere Markterholung sowie die verstärkten Vermietungsaktivitäten auf Seiten der Gruppe führten zu einer Verminderung der Leerstandsquote von stichtagsbezogen 17,2 % zum 31. Dezember 2010 auf 13,9 % zum 31. Dezember 2011. Die Verbesserung ist dabei insbesondere auf die Neuvermietung einer Fläche von 10.000 m² im Objekt Lüneburg zurückzuführen.

Problematisch sind insbesondere die Vermietungsquoten im Frankfurter Objekt Rahmhof und im Düsseldorfer Objekt Bonner Straße. Im Frankfurter Objekt verschlechterte sich die Leerstandsquote stichtagsbezogen von 53,8 % Ende 2010 auf 58,0 % Ende 2011. Die Gesellschaft geht davon aus, dass durch ein geändertes Vermarktungskonzept der Leerstand in den nächsten Jahren abgebaut werden kann. Das Düsseldorfer Objekt steht aufgrund der Insolvenz des einzigen Mieters perspektivisch, nach Räumung durch den Insolvenzverwalter, leer.

Die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit verminderte sich von 4,15 Jahre zum Ende 2010 leicht auf 3,70 Jahre Ende 2011.

III. Struktur und Mitarbeiter der Deutsche Real Estate AG

1) Beteiligungsstruktur

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

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

Aus der Vergangenheit heraus bestehen über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht mehr eingegangen. Zum Bilanzstichtag wurden, wie im Vorjahr, nur noch zwei Immobilien unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht der Gesellschaft rechtfertigt sich dieser Aufwand jedoch sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2011 befanden sich 43 (Vorjahr: 45) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Im Berichtsjahr wurden zwei Gesellschaften aufgrund der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mit dem einhergehenden Verlust der Beherrschung endkonsolidiert.

2) Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtsjahr durchgängig aus zwei Mitgliedern. Neben dem Vorstandsvorsitzenden und Immobilienvorstand, Herrn Rami Zoltak, war Herr Matthias Kobek als Vorstand Finanzen bestellt. 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 der Vorstände sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Im Laufe des Berichtsjahres ist die Mitarbeiterzahl insbesondere durch die Neueinstellung von weiteren Mitarbeitern im Bereich Vermietung auf stichtagsbezogen 43 Personen zum 31. Dezember 2011 (31. Dezember 2010: 39 Personen) angestiegen.

Der Vorstand sieht das hohe Engagement und den großen Einsatzwillen der im Konzern tätigen Mitarbeiter als eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung der Gruppe an.

C) Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289 a HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht und beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex Angaben zu Unternehmensführungspraktiken und die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. 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 Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

D) Vergütungsbericht

1) Vergütung des Vorstandes

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Dabei werden insbesondere auch die jeweiligen Aufgaben der Vorstandsmitglieder angemessen berücksichtigt. Die Gesamtvorstandsvergütung umfasste 2011 insgesamt T€ 379 einschließlich geldwerter Vorteile aus der Bereitstellung eines Dienstwagens. In der Gesamtvorstandsvergütung sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von T€ 50 enthalten. Weiterhin wurden an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Der Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG hat das Vergütungssystem des Vorstandes einschließlich der wesentlichen Vertragselemente wie folgt beschlossen und überprüft dies regelmäßig:

„Das Vergütungssystem des Vorstandes 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. 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. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.

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. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z.B. Neueinstellung). 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 auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung festgelegt worden und in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2011 setzt sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvergütung	T€
Gerd Münchow (Vorsitzender)	15,00
Dr. Markus Beermann (stellvertretender Vorsitzender)	11,25
John Sinclair Lamb	7,50
Abraham Limor	7,50
Amir Sagy	7,50
Sharon Marckado-Erez	7,50
Gesamt	56,25

Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2011 nicht gezahlt, Kredite werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

E) Erläuterungen zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG

I. Ertragslage

in T€	2007	2008	2009	2010	2011
-------	------	------	------	------	------

Sonstige betriebliche Erträge	4.221	7.387	11.987	5.448	9.598
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	-9.313	-1.474	6.721	3.500	3.394
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-11.457	-12.880	2.358	-5.324	2.756
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-9.050	-11.907	3.539	-3.697	4.446

Umsatzerlöse im handelsrechtlichen Sinne wurden von der Deutsche Real Estate AG wie im Vorjahr nicht getätigt. Die Ertragslage ist infolge der Beteiligungs- und Leistungsverflechtungen mit den Tochtergesellschaften erheblich durch folgende Verbundergebniseffekte beeinflusst:

in T€	2011	2010
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	8.822	1.159
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	35	3.639
Erträge aus innerkonzernlichen Leistungen	335	378
Übrige	406	272
	9.598	5.448
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	-4.083	-1.155
Aufwendungen aus innerkonzernlichen Leistungen	-498	-498
Übrige	-1.815	-1.137
	-6.396	-2.790
Erträge aus Beteiligungen	583	1.178
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-628	-8.799
Übrige Erträge und Aufwendungen des EBIT	-401	-372
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.756	-5.324

Die erhebliche Ergebnisveränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Ergebniseffekten aus der Bewertung der im Finanzanlagevermögen gehaltenen Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Beteiligungen. Aufgrund verbesserter Immobilienwerte bei den Tochtergesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011 Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und auf Beteiligungen in Höhe von insgesamt € 8,8 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.) vorgenommen. Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen verminderten sich dagegen von € 3,6 Mio. im Vorjahr auf nunmehr T€ 35 in diesem Jahr.

Die Erträge aus innerkonzernlichen Leistungen in Höhe von € 0,3 Mio. resultieren im Wesentlichen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von € 2,8 Mio. im Jahr 2010 auf € 6,4 Mio. im Jahr 2011. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 2,9 Mio. auf € 4,1 Mio. gestiegenen Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen Tochtergesellschaften sowie aus Zuführungen zu Rückstellungen in Höhe von € 1,1 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen halbierten sich gegenüber dem Vorjahr auf € 0,6 Mio. und betreffen Immobilientergesellschaften in Höhe von € 0,4 Mio. sowie den BAKOLA Miteigentumsfonds in Höhe von € 0,2 Mio.

Auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2011 Abschreibungen in Höhe von € 0,6 Mio. vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 2,1 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von € 4,6 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von € 3,7 Mio.).

II. Finanz- und Vermögenslage

in T€	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Bilanzsumme	93.277	70.925	56.616	51.271	51.004
Finanzanlagen	39.946	28.515	35.355	28.062	32.159
Umlaufvermögen	53.166	42.255	21.186	23.148	18.810
Eigenkapital	25.627	13.648	17.198	13.449	18.079
Eigenkapitalquote	27,5%	19,2%	30,4%	26,2%	35,4%
Fremdkapital	67.650	57.277	39.418	37.822	32.925

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr mit € 51,0 Mio. nahezu unverändert geblieben. Während sich die Bilanzansätze des Finanzanlagevermögens um € 4,1 Mio. gegenüber dem Vorjahresansatz auf nunmehr € 32,2 Mio. erhöhten, reduzierte sich das Umlaufvermögen um € 4,3 Mio. Maßgeblich für die Verminderung des Umlaufvermögens sind um € 2,7 Mio. geringere Bilanzansätze der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aufgrund von Wertberichtigungen und ein stichtagsbezogener Rückgang der liquiden Mittel um € 1,4 Mio. auf € 3,2 Mio. zum 31. Dezember 2011. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 4,2 Mio. aus ausstehenden nicht eingeforderten Einlagen gegen die bereits in Vorjahren aktivierten Anteile an verbundenen Unternehmen in entsprechender Höhe im Jahresabschluss 2011 saldiert worden sind und sich dadurch die Bilanzsumme in dieser Höhe vermindert hat.

Aufgrund des Jahresüberschusses von € 4,6 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital auf € 18,1 Mio. und die Eigenkapitalquote stieg von 26,2 % Ende 2010 auf nunmehr 35,4 % zum 31. Dezember 2011.

Die Rückstellungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig von € 4,6 Mio. Ende 2010 um € 0,3 Mio. und betragen zum Bilanzstichtag insgesamt € 4,9 Mio.

Die Verbindlichkeiten verminderten sich von € 33,2 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf € 28,0 Mio. Ende 2011. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist insbesondere auf eine Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 5,4 Mio. zurückzuführen, die mit € 4,2 Mio. auf der erfolgten Saldierung der Verbindlichkeiten aus ausstehenden Einlagen mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen beruht.

III. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Verbesserung der Marktwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien im Jahr 2011 führte zu positiven Bewertungseffekten im Finanzanlagevermögen der Deutsche Real Estate AG. Aufgrund dieser Bewertungseffekte verbesserte sich das EBIT von € -5,3 Mio. im Jahr 2010 auf € 2,8 Mio. im Jahr 2011 deutlich. Der Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG war mit € - 1,4 Mio. negativ nach einem positiven Cashflow von € 1,2 Mio. im Vorjahr.

F) NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Sachverhalte ergeben, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

G) PROGNOSE- 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 entgegen getreten werden kann. Ein Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das unternehmensinterne Kontrollsystem.

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

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

Merkmale des Risikomanagementsystems

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

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

Die zuvor beschriebenen wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen. Zwecks Einbindung dieser Prozesse in das Rechnungswesen erfolgen die laufende Buchhaltung sowie die Jahresabschlusserstellung zentral am Sitz der Gesellschaft. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgen auf Basis des HGB. Für die Zwecke der Konzernabschlusserstellung erfolgt eine Überleitung nach IFRS.

Aktuell werden im Rahmen des Risikomanagementprozesses insbesondere die folgenden Einzelrisiken intensiv verfolgt:

II. Marktrisiko

Mit Neuausrichtung des Immobilienmanagements in den letzten Jahren wurde der Kontakt zu den Objekten und Mietern verstärkt. Die Gesellschaft tritt dem allgemeinen Leerstandsrisiko durch verstärkte Vermietungsaktivitäten entgegen, dennoch sind in einzelnen Objekten durch Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern höhere Leerstandsquoten entstanden. Ungeachtet dessen wird im Falle auslaufender Verträge

sowie bei gefährdeten Mietverträgen schnell reagiert, mit Bestandsmietern werden zeitnah Vertragsverhandlungen aufgenommen bzw. Mietinteressenten durch ein verstärktes und aktives Marketing geworben.

Die Immobilienmarktwerte wurden im Berichtsjahr auf Basis von Diskontierungszinssätzen zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %) ermittelt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Diskontierungssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 22,6 Mio. reduzieren bzw. um € 24,8 Mio. erhöhen. Entsprechend besteht ein Risiko sinkender Immobilienmarktwerte durch erhöhte Mietausfallrisiken, aber auch aufgrund genereller Änderungen des Immobilienmarktes. Die Gesellschaft ist bestrebt, sich ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen durch Investitionen oder auch durch rechtzeitigen Verkauf von Immobilien zu treffen. Gleichzeitig wird durch eine angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote versucht, den erwarteten Cashflow aus den Objekten zu verbessern und insofern einen besseren Marktwert zu erreichen.

Die Deutsche Real Estate AG konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Markt. Die Bearbeitung zusätzlicher ausländischer Märkte würde aufgrund der Spezialisierung auf den Heimatmarkt zu große Risiken mit sich bringen.

III. Finanzierungsrisiken im Immobilienbestand der Tochtergesellschaften

1) Zinsänderungsrisiko

Wesentliche Zinsänderungen könnten die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage beeinträchtigen. Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt der Deutsche Real Estate AG Konzern grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen. Die Vereinbarungen sehen eine maximale Verzinsung zwischen 5,5 % p.a. und 5,8 % p.a. (jeweilige Collar- und Swap-Obergrenze) vor. Diese Zinssätze wurden über die gesamte Laufzeit durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesichert, so dass die vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch die entsprechenden Collars und Swaps definierten Zinsuntergrenzen.

Zum Bilanzstichtag waren Zinszahlungen auf Basis von Immobiliendarlehen über € 232,5 Mio. (Grundgeschäft) durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte gesichert. Die nicht durch Zinssicherungsgeschäft gesicherten variabel verzinslichen Darlehen belaufen sich auf € 32,0 Mio. und entfallen ausschließlich auf die derzeit monatlich prolongierten Darlehen.

2) Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Da die Deutsche Real Estate AG aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen, die gegenüber einem immobilienfinanzierenden Kreditinstitut abgegeben worden sind, den

defizitären Tochtergesellschaften ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stellen muss, werden im Folgenden auch die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken der Tochtergesellschaften dargestellt.

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrollen begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und drohende Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

In dem Kreditvertrag mit einem Kreditinstitut sind jährlich steigende Tilgungsleistungen durch die Tochtergesellschaften vereinbart, die den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den nächsten Jahren entsprechend belasten. Danach sind im Jahr 2012 € 0,6 Mio. und 2013 € 1,2 Mio. mehr an Tilgungsleistungen als im Jahr 2011 zu erbringen. Zusätzlich kann die Liquidität in den nächsten Jahren durch Einmaleffekte aus der Vergangenheit, die im Konzernabschluss passiviert sind, wie beispielsweise die Zahlung von Grunderwerbsteuern oder Zahlungen für die notwendige Dekontamination eines Grundstückes, belastet werden. Der operative Konzern-Cashflow war in 2011 mit € 1,6 Mio. wiederum positiv, jedoch ergab sich weiterhin unter Berücksichtigung der negativen Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit eine Verminderung der liquiden Mittel. Es ist für die Unternehmensgruppe mittelfristig notwendig, zumindest einen ausgeglichenen Gesamt-Cashflow zu erzielen. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung wird es dabei erforderlich sein, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern bzw. alternative Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Ende 2011 sind Darlehensverträge für zwei Objekte ausgelaufen, Mitte 2012 läuft ein weiterer Darlehensvertrag aus. Falls das finanzierende Kreditinstitut einer Prolongation nicht zustimmen sollte, könnten die Darlehensnehmer verpflichtet sein, das jeweilige Darlehen zurück zu zahlen. Wenn sie dazu nicht in der Lage sein sollten oder eine Umfinanzierung durch ein anderes Kreditinstitut nicht gelingt, hat der Kreditgeber Zugriff auf die besicherten Immobilien und auf zusätzlich bestellte Sicherheiten, jedoch nicht auf die übrigen Immobilien des Konzerns (Darlehen ohne Rückgriffsmöglichkeit). Deshalb besteht für die Deutsche Real Estate AG an dieser Stelle die Gefahr, bestehende Beteiligungsansätze und Forderungen wertberichtigen zu müssen, falls der Darlehensgeber es vorzieht, anstatt einer Prolongation sein Recht auf die besicherte Immobilie auszuüben. Das Ergebnis und damit das Eigenkapital wären in einem solchen Fall betroffen. Die Tochtergesellschaften führen zurzeit Gespräche zur Verlängerung dieser Darlehensverträge.

Die bestehenden Kreditverträge verpflichten den Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Zielgrößen (Financial Covenants), unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden mit Ausnahme eines Darlehensvertrages alle Financial Covenants erfüllt. Auswirkungen aus der Nichteinhaltung ergaben sich nicht, da die finanzierende Bank von ihren vertraglichen Rechten keinen Gebrauch gemacht hat.

Das Risikocontrolling ist auf die Einhaltung dieser Zielgrößen ausgerichtet, um sonst notwendige zusätzliche Sicherheiten oder Kündigungen von Darlehen zu vermeiden. Bei

einer Veräußerung der finanzierten Objekte besteht bei einem Kreditportfolio aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen den Rückzahlungsbeträgen und den durchaus volatilen Marktwerten der Immobilien (sog. Loan-to-Value-Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügend freie Liquidität aus den Objektveräußerungen zu erzielen. Außerdem würden Objektveräußerungen zu einer Ausgleichspflicht der derzeit negativen Marktwerte der entsprechenden Zinssicherungsgeschäfte führen.

Nach den derzeitigen Planungsrechnungen wird für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 kumuliert weiterhin ein negativer Gesamt-Cashflow erwartet. Eine wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation ausgelaufener und auslaufender Finanzschulden. Dem Vorstand liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von entsprechenden Vertragsverlängerungen nicht ausgegangen werden kann.

3) Vorfälligkeitsentschädigungen

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventualansprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2013 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft.

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung entsprechende Auswirkungen auf das Ergebnis der betroffenen Tochtergesellschaften sowie aufgrund dadurch ggf. notwendiger Abwertungen der Beteiligungsansätze und Forderungen auch auf das Ergebnis und Eigenkapital der Deutsche Real Estate AG. Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen schätzt der Vorstand das Risiko, dass die Vorfälligkeitsentschädigung entstehen wird, als sehr gering ein.

IV. Bewertungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens der Tochtergesellschaften wurde in den vergangenen Jahren von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden.

Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann im Konzern das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital deutlich reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem weiteren Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen an oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen und damit ggf. auch ein Absinken des Eigenkapitals im Einzelabschluss unter 50 % des Grundkapitals bewirken. Gleichzeitig würde eine notwendige Abwertung der

Immobilienwerte ggf. zu einer Verletzung der in den Kreditverträgen vereinbarten Financial Covenants führen. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrecht durch das finanzierende Kreditinstitut die Folge. Entscheiden sich die Kreditinstitute, dieses auszuüben, könnte dies zu einer Gefährdung der Fortführung des Unternehmens und des Konzerns führen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich im Geschäftsjahr 2012 die Situation am Immobilienmarkt nicht wesentlich verschlechtert und sich daher auch die Immobilienmarktwerte insgesamt nicht negativ verändern werden, so dass die vereinbarte Loan-to-Value-Ratio in den nächsten Jahren eingehalten werden kann.

V. Risiken auf Objektebene

1) Gebäuderisiken

Für sämtliche Bestandsobjekte besteht ein umfassender Versicherungsschutz über alle Gebäuderisiken. Neben diesem sind vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen für die laufende technische Steuerung, Inspektion und Überwachung der Gebäude vorhanden. Inzwischen wird ein Teil dieser Aufgaben von eigenen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern des Konzerns wahrgenommen. Dadurch ist eine bessere und genauere Risikoeinschätzung gewährleistet, da Risiken früher erkannt und ggf. schneller und zielgerichteter begrenzt werden können. Bei etwaigen Ankäufen werden zusätzlich Fachunternehmen beauftragt, um ggf. vorhandene Mängel oder Umweltbelastungen zu identifizieren und in der Bewertung berücksichtigen zu können.

2) Mietausfallrisiken

Entsprechend der Art der Objekte und der Situation des Teilmarktes werden in der Regel langfristige Mietverträge angestrebt. Je nach Marktlage am Standort der Immobilie gestaltet es sich jedoch teilweise schwierig, langfristige Mietverträge bei Neuvermietungen abzuschließen.

Bei auslaufenden Mietverträgen werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Um dem Risiko von Mietausfällen vorzubeugen, versucht die Gruppe nach Möglichkeit nur an bonitätsstarke Mieter zu vermieten.

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 82,8 % zum Ende des Jahres 2010 auf 86,1 % Ende 2011 durch Neuvermietungen verbessert. Im Geschäftsjahr 2012 könnten Mietverträge mit einer jährlichen Nettomiete von € 2,3 Mio. enden, wenn sie nicht prolongiert werden.

Daneben haben Mietverträge mit einem Volumen von € 0,8 Mio. keine festen vertraglichen Endtermine, sondern verlängern sich periodisch mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen geht die Gesellschaft davon aus, dass die überwiegende Anzahl dieser Verträge prolongiert wird oder durch entsprechende Vermietungsmaßnahmen kurzfristig ein neuer Mieter gefunden werden kann. Die Risiken

aus Mietausfällen halten sich im betriebsüblichen Rahmen. Der Konzern steuert den Risiken durch ein aktives und zeitnahes Forderungsmanagement entgegen.

3) Risiken aus Bautätigkeiten

Eventuelle Risiken aus Bauaktivitäten lagen auch im Jahr 2011 nicht vor. Generell versucht die Gesellschaft bei Bauaktivitäten, das Vermietungs-, Baukosten- und Verkaufsrisiko durch entsprechende Vorvermietungen, Vertragsgestaltungen und konservativ angesetzte Verkaufspreise sowie durch ein aktives Projektcontrolling zu begrenzen.

VI. Infrastrukturrisiken

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

VII. Rechtliche Risiken

Prozessrisiken

Die Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes Forderungen geltend machen oder Klagen gegen die Gesellschaft anstrengen. Zur Vermeidung oder Risikoreduzierung werden die wesentlichen Unternehmensaktivitäten sorgfältig intern oder – soweit notwendig - durch externe Anwälte überprüft. Zum Abschlussstichtag sind eine Reihe von Klagen gegen die Gesellschaften der Gruppe anhängig. Die Gesellschaft hat soweit notwendig Rückstellungen in angemessenem Umfang gebildet und schätzt darüber hinaus das Risiko sowie die finanziellen Auswirkungen aus diesen Klagen zurzeit als gering ein.

Hinsichtlich des von Seiten eines Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin eingereichten Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten Schadenssumme von € 4,0 Mio. geht die Gesellschaft weiterhin nur von einem geringen Risiko aus, da nach Einschätzungen des Vorstands die vertraglichen Gewährleistungsansprüche zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren. Für den Fall, dass es zu einem Gerichtsverfahren kommen sollte und der Kläger obsiegt, wäre die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG wesentlich beeinträchtigt. Zurzeit ist ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens betraut.

VIII. Bilanzstrukturrisiko

Die Deutsche Real Estate AG hält als Konzernmutter Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und gewährleistet für diese die Finanzierung. Dementsprechend ist die Bilanzstruktur der Deutsche Real Estate AG maßgeblich von den Wertansätzen der

Anteile und Ausleihungen an sowie Forderungen gegen Tochtergesellschaften geprägt. Die Wertansätze der Anteile an den Tochtergesellschaften sowie der Ausleihungen und der Forderungen werden überwiegend durch den Marktwert der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien bestimmt. Zukünftige sinkende Immobilienmarktwerte können zur Notwendigkeit von Abschreibungen auf Ebene der Deutsche Real Estate AG führen und das Eigenkapital auf unter 50 % des gezeichneten Kapitals reduzieren. Dies hätte die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Folge. Der Vorstand erwartet tendenziell stabile Marktwerte und schätzt somit das Risiko, dass sich das Eigenkapital auf unter 50 % des gezeichneten Kapitals vermindert, als gering ein.

IX. Internes Kontrollsystem

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

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

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

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Arbeiten der internen Revision durch einen externen 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.

X. Prognosebericht

1) Prognoseumfeld

Das weiterhin deutliche Wirtschaftswachstum insbesondere im ersten Halbjahr 2011 in Deutschland und der damit verbundene Beschäftigungsaufbau haben sich auch positiv auf die Entwicklung der Immobilienmärkte niedergeschlagen. Allerdings konzentrierte

sich die Erholung vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Staatsschuldenkrise im zweiten Halbjahr 2011 zunehmend wieder auf den Bereich der Immobilien in den 1a-Lagen.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2012 und damit die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte lassen sich zurzeit nur schwer abschätzen.

In den Vermietungsmärkten war insbesondere vor dem Hintergrund des Beschäftigungsaufbaus im Jahr 2011 ebenfalls eine positive Entwicklung erkennbar. Auch hier ist die Entwicklung im Jahresverlauf 2012 nur schwer abzuschätzen, zumal sich die wirtschaftliche Entwicklung erst mit einem zeitlichen Verzug am Immobilienmarkt niederschlägt.

2) Ausblick

Im Berichtsjahr konnten die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften die Vermietungsquote stabilisieren. Die Erholung des Immobilienmarktes führte zu einer Verbesserung der Vermietungsquote und damit verbunden der Immobilienwerte. Die Vermietungsquote hat sich stichtagsbezogen von 82,8 % zum 31. Dezember 2010 auf 86,1 % zum 31. Dezember 2011 erhöht.

In den Jahren 2012 und 2013 steht die weitere Verbesserung der Vermietungsquote im Vordergrund. Aufgrund der personellen Aufstockung der Mitarbeiteranzahl im Vermietungsbereich geht die Gesellschaft davon aus, die Vermietungsquote sukzessive weiter erhöhen zu können. Allerdings könnten nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieses Zieles erschweren. Mit entsprechenden Erfolgen wird auch die positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie des Ergebnisses der Gruppe einhergehen und der operative Cashflow sich verbessern.

Aus heutiger Sicht sind in den nächsten Jahren weiterhin keine Akquisitionen zu erwarten. Über diesen mittelfristigen Ausblick hinaus besteht - nach wie vor - die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus des Portfolios an Gewerbeimmobilien. Verkäufe einzelner Objekte werden erfolgen, wenn damit bessere Ergebnis- bzw. bessere und/oder notwendige Cashflow-Beiträge erreicht werden können, als mit einem Verbleib im Bestand.

Durch die vertraglich vereinbarte jährlich ansteigende Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf Ebene der Tochtergesellschaften sowie aus einmaligen Sondereffekten wird der Gesamt-Cashflow des Konzerns, trotz eines geplanten positiven operativen Cashflows vor Einmaleffekten, in den nächsten Jahren weiterhin negativ sein. Wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation von fälligen Finanzschulden. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung wird es erforderlich werden, Immobilien oder Beteiligungen gezielt zu veräußern oder andere Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Zu beachten ist dabei, dass die Deutsche Real Estate AG aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen, die gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben wurden, mit dem Bestand an liquiden Mitteln die potenziellen Liquiditätsengpässe in den Tochtergesellschaften kompensieren muss.

Neben den Liquiditätsabflüssen werden darüber hinaus das Ergebnis und damit das Eigenkapital der Deutsche Real Estate AG wesentlich durch die Ergebnisse der Tochtergesellschaften und durch die Entwicklung der Wertansätze der von den einzelnen Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien beeinflusst. Insbesondere können negative Veränderungen des operativen Cashflows auf Einzelebene und damit einhergehende Liquiditätsanforderungen an die Deutsche Real Estate AG auf Ebene der Muttergesellschaft zu einem erhöhten kurz- bzw. mittelfristigen Forderungsbestand und damit zu einem potenziellen Wertberichtigungsbedarf aufgrund fehlender zukünftiger Liquidität bei Tochtergesellschaften führen. Eine verbindliche Schätzung des zukünftigen Wertberichtigungsbedarfs ist kaum möglich.

Bei den Immobilienmarktwerten sind deutliche Veränderungen nicht zu erwarten, allerdings sollte sich die angestrebte weitere Verbesserung der Vermietungsquote positiv auswirken.

Die Gesellschaft erwartet für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 auf Einzelabschlussebene vor Bewertungseffekten zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis.

H) Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2011 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über 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.“

I) Übernahmerelevante Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Stückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.

Nach der Übernahme der Summit Germany Ltd., Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der 16.254.809 Aktien und damit rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.

Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.

- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 5:

„Vertretung und Geschäftsführung

(1) Der Vorstand besteht aus mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

(2) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB 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 18. Mai 2011 bis zum 30. April 2016 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 einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein.

Berlin, 19. März 2012

Rami Zoltak Matthias Kobek

Vorstandsvorsitzender Vorstand

Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

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

Berlin, 19. März 2012

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 (Anlage 5) erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 19. März 2012

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2011 gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften befasst. Er hat dabei seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei wurde der Vorstand bezüglich der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns intensiv beraten und überwacht. Der Vorstand hat Entscheidungen von grundlegender Bedeutung frühzeitig mit dem Aufsichtsrat beraten und abgestimmt.

Die detaillierten und stets zeitnahen Informationen des Vorstands an den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung, die strategische Entwicklung und die Geschäftslage erfolgten in Form einer regelmäßigen schriftlichen und ergänzenden mündlichen Berichterstattung. Etwaige Planungsabweichungen, strategische Entscheidungen sowie die Finanzierung des Unternehmens wurden dabei detailliert erörtert. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende standen über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand in einem engen Dialog.

Sachverhalte, die der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedurften, wurden in den Aufsichtsratssitzungen beraten. Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen statt. Daran hat der Vorstand jeweils vollständig teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates mitgewirkt. Beschlüsse in eilbedürftigen Vorgängen wurden auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Verfahren gefasst. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden immer einstimmig gefasst.

Besetzung des Vorstands, des Aufsichtsrates und des Personalausschusses

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand im gesamten Berichtszeitraum unverändert aus Herrn Rami Zoltak (als Vorstandsvorsitzenden) und Herrn Matthias Kobek.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus Frau Sharon Marckado-Erez sowie den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann (stellvertretender Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy. Die Hauptversammlung wählte am 18. Mai 2011 die Herren Dr. Markus Beermann und Gerd Münchow, deren Amtszeit mit Ablauf der Hauptversammlung endete, erneut in den Aufsichtsrat.

Neben dem Personalausschuss bestanden keine weiteren Ausschüsse des Aufsichtsrates. Der Personalausschuss setzte sich bis zum 26. September 2011 unverändert aus den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann und John Sinclair Lamb zusammen. Aufgrund der Änderungen in § 107 Absatz 3 Aktiengesetz und deren Berücksichtigung in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat hatte der Personalausschuss allerdings nur noch beratende und empfehlende Funktion. Da der Aufsichtsrat insgesamt aus nur sechs Mitgliedern besteht, beschloss dieser zur Vermeidung von Doppelberatungen die Auflösung des Personalausschusses, nachdem dessen Mitglieder ihre Ämter zuvor niedergelegt hatten.

Tätigkeitsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäfts, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Schwerpunkt der Beratungen waren die Folgen der in der 2. Hälfte des Geschäftsjahres 2011 wiederauflebenden Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Liquiditätssituation sowie die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns Deutsche Real Estate AG.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 22. März 2011 wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2010 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2010 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten, der Einzelabschluss der Gesellschaft mit dem Lagebericht festgestellt und der Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat fasste Beschlussempfehlungen an die Hauptversammlung für verschiedene Satzungsänderungen und legte die Tagesordnung für die Hauptversammlung fest. Weiterhin wurden über die Änderung des Vergütungssystems für den Vorstand bezüglich der Behandlung des privaten Nutzungsvorteils der Privatnutzung von Dienstwagen sowie über die Bestellung eines Geschäftsführers einer Tochtergesellschaft Beschlüsse gefasst.

Besondere Beratungsthemen in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 17. Mai 2011 waren die Vermietungssituation im Objekt Düsseldorf, Finanzierungsfragen bei einer Tochtergesellschaft sowie der Stand des selbständigen gerichtlichen Beweisverfahrens bezüglich der Ursache von Mängeln eines 2004 verkauften Hotelgrundstücks in Freising.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 26. September 2011 berichtete der Vorstand über die Vermietungssituation und Konzepte zum Abbau vom Leerstand im Immobilienbestand von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie über die Finanzlage. Der Aufsichtsrat fasste nach Beratung Beschlüsse über

Finanzierungsmaßnahmen bei Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie über die Auflösung des Personalausschusses mit sofortiger Wirkung.

Der Aufsichtsrat befasste sich in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 12. Dezember 2011, neben der vorläufigen Budgetplanung für die Jahre 2012-2014, mit dem Verfahren zur Auswahl des Wirtschaftsprüfers 2012 und dem Vergütungssystem für den Vorstand, wobei er nach intensiver Überprüfung und Erörterung beschloss, an dem am 22. März 2011 gefassten Beschluss zum Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen und daran bestätigend festzuhalten.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr nur einmal am 22. März 2011 getagt. Dabei ging es um eine Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Beschlussfassung über das Vergütungssystem für den Vorstand und über eine einmalige Tantiemezahlung an ein Vorstandsmitglied. Im Übrigen erschien es dem Personalausschuss sinnvoll, die anstehenden Themen gleich im Aufsichtsrat zu beraten, zumal die drei Mitglieder des Personalausschusses als Aufsichtsratsmitglieder an den Beratungen des Aufsichtsrates teilgenommen haben. Der Aufsichtsrat hat am 26. September 2011 die Auflösung des Personalausschusses mit sofortiger Wirkung beschlossen.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die Deutsche Real Estate AG entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben jeweils am 19. März 2012 gemäß § 161 Aktiengesetz die Entsprechenserklärung, in der die Ausnahmen von den Empfehlungen des Kodex aufgeführt sind, beschlossen. Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2011 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der nach den Regeln des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss 2011, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2011 sowie der Lage- und der Konzernlagebericht 2011 der Deutsche Real Estate AG wurden durch die von der Hauptversammlung am 18. Mai 2011 bestellte und durch den Aufsichtsrat beauftragte Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 19. März 2012, an der die Abschlussprüfer der Gesellschaft teilnahmen, wurden die wesentlichen Einzelheiten des Jahresabschlusses, des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, des Konzernabschlusses sowie des Lage- und Konzernlageberichts erörtert. Die anwesenden Wirtschaftsprüfer berichteten über die Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten Fragen ausführlich. Im Nachgang zu dieser Sitzung hat der Aufsichtsrat am 22. März 2012 nach eigener Prüfung den Ergebnissen des Abschlussprüfers zugestimmt und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der

Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2011 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011.

Auch im Geschäftsjahr 2011 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. 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 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.

Für den Einsatz des Vorstands und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Real Estate AG gilt dafür der besondere Dank des Aufsichtsrats.

Berlin, 22. März 2012

Der Aufsichtsrat

Vorsitzender

Entsprechenserklärung Deutscher Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der Deutsche Real Estate AG erklären gemäß § 161 Aktiengesetz:

Die Deutsche Real Estate AG hat seit ihrer letzten Entsprechenserklärung vom 17. Mai 2010 den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers am 18. Juni 2009 bekannt gemachten Fassung und ab dem 27. Mai 2010 bis zum heutigen Tag in der im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers am 26. Mai 2010 bekanntgemachten Fassung (nachfolgend "**Kodex**") mit folgenden Ausnahmen entsprochen und wird diesen Empfehlungen des Kodex mit diesen Ausnahmen und mit der Benennung der Zielsetzung gemäß Ziffer 5.4.1 des Kodex auch künftig entsprechen:

Abweichend von Ziffer 2.3.3 Satz 2 sieht die Satzung der Deutsche Real Estate AG die Möglichkeit einer Briefwahl nicht vor. Vorstand und Aufsichtsrat sehen davon ab, der Hauptversammlung eine entsprechende Satzungsänderung vorzuschlagen. Die Deutsche Real Estate AG bietet den Aktionären bereits die Möglichkeit, einen von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter mit der Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Somit haben die Aktionäre bereits jetzt die Möglichkeit, ihre Stimme auch vor dem Tag der Hauptversammlung abzugeben, so dass die Wahrnehmung der Aktionärsrechte durch die zusätzliche Möglichkeit einer Briefwahl im Ergebnis nicht noch erleichtert würde.

Darüber hinaus sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass vor dem Hintergrund des überschaubaren Aktionärskreises der Gesellschaft die Kosten eines Verfahrens zur Briefwahl dessen Nutzen bei Weitem übersteigen.

Abweichend von Ziffer 3.8 des Kodex ist in der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden. Haftungsrisiken der Aufsichtsratsmitglieder aus ihrer Tätigkeit werden gegenwärtig durch eine schon länger bestehende, von der Summit-Unternehmensgruppe ohne Selbstbehalt abgeschlossene Konzernpolice abgedeckt. Eine vergleichbare von der Gesellschaft mit Selbstbehalt abgeschlossene Einzelversicherung könnte nur zu höheren Kosten vereinbart werden. Zudem ist der Vorstand der Meinung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein zu verbessern, mit dem die Mitglieder des Aufsichtsrats die ihnen übertragenen Aufgaben wahrnehmen. Eine Änderung des für die Aufsichtsräte bestehenden Versicherungsschutzes ist daher nicht beabsichtigt.

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex hatte der Vorstand der Deutsche Real Estate AG, der aus zwei Personen besteht, bis zur Bestellung von Herrn Zoltak bis zum 25. September 2010 keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Vorstand und Aufsichtsrat waren zum damaligen Zeitpunkt der Auffassung, dass bei nur zwei Vorstandsmitgliedern die Funktion eines Vorstandsvorsitzenden nicht erforderlich ist, zumal beide Vorstandsmitglieder gleichberechtigt und gemeinsam die Gesellschaft führen sollen.

Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile der Vorstandsvergütung negativen Entwicklungen nicht Rechnung getragen, da der Aufsichtsrat der Meinung ist, dass dies nicht die Sorgfalt optimiert, mit der die Vorstandsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.

Abweichend von dem in Ziffer 4.2.3 des Kodex genannten Beispiel für variable Vergütungsbestandteile kommen, sowohl aufgrund der aktuellen Aktionärsstruktur als auch der geringen Varianzen von Aktien- und Unternehmenskennzahlen, nach Ansicht des Aufsichtsrates für die variable Vergütung der Vorstände auf das Unternehmen bezogene aktien- oder kennzahlenbasierte Vergütungselemente gegenwärtig nicht in Betracht. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.

Abweichend von Ziffer 4.2.5 des Kodex erfolgt in dem Vergütungsbericht lediglich eine allgemeine Darstellung des Vergütungssystems, jedoch keine individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütungs der Vorstandsmitglieder, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, dass eine Offenlegung der in §§ 285 Nr. 9 lit. a) S. 5 bis S. 8, 314 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) S. 5 bis S. 8 HGB verlangten Angaben unterbleibt.

Abweichend von Ziffer 5.1.2, 1. Absatz wird bei der Besetzung von Vorstandspositionen ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Bewerberin oder des Bewerbers geachtet.

Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex ist für immobilienpezifische Themen kein Ausschuss gebildet. Da nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben eines Immobilienausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen werden können, ist die Bildung eines Ausschusses für Immobilienangelegenheiten nicht beabsichtigt.

Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, weil nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben des Prüfungsausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates, insbesondere vom unabhängigen Aufsichtsratsmitglied, wahrgenommen wurden. Aus diesem Grund ist die Bildung eines Prüfungsausschusses nicht beabsichtigt.

Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen. Ein besonderer Nominierungsausschuss ist aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates entbehrlich, weil der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Anteilseigner besteht.

Gemäß Ziffer 5.4.1 des Kodex strebt der Aufsichtsrat bei Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung als konkrete Ziele für seine Zusammensetzung eine unter Berücksichtigung seiner zahlenmäßigen Größe möglichst große Vielfalt von immobilienpezifischen, betriebswirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Kenntnissen und Erfahrungen an, um die immobilienpezifische Ausrichtung des Unternehmens zu stärken. Vor diesem Hintergrund wird abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex von der Festsetzung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder abgesehen und bei der Neubesetzung des Aufsichtsrates ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Bewerberin oder des Bewerbers Bedacht genommen.

Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex üben einzelne Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sollen derartige Tätigkeiten deshalb auch zukünftig ausüben dürfen.

Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden Anträge auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes aus Gründen der Rechtssicherheit nicht immer mit einer Befristung bis zur nächsten Hauptversammlung gestellt, damit bei einer erfolgreichen Anfechtung der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes die gerichtliche Bestellung gegebenenfalls weiterhin Wirksamkeit entfaltet. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz den Aktionären nicht vorher bekannt gegeben, weil es sich aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats um einen gremieninternen Vorgang handelt und die Flexibilität des Aufsichtsrats nicht durch eine bestimmte Ankündigung gegenüber der Hauptversammlung eingeschränkt werden soll. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex werden Mitgliedschaften in Ausschüssen derzeit bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht berücksichtigt, weil die verbindlichen Regelungen in der Satzung dies nicht vorsehen. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten, zumal der Aufsichtsrat seinen Aufgaben im wesentlichen im Plenum nachkommt.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Corporate Governance Bericht individualisiert und aufgliedert nach Bestandteilen ausgewiesen. Es ist nicht beabsichtigt, diese Praxis zu ändern, weil sich die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates abschließend aus der Satzung ergibt und im Anhang des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG individualisiert angegeben ist.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex wurden die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert, da der Aufsichtsrat im Rahmen eines regelmäßigen Reportings laufend über die aktuellen Geschäftszahlen informiert wird. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex werden der Konzernabschluss nicht innerhalb von 90 Tagen und die Zwischenberichte nicht innerhalb von 45 Tagen sondern innerhalb der für die Veröffentlichung maßgeblichen gesetzlichen Fristbestimmungen veröffentlicht. Da die gesetzlichen Vorgaben aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates für eine zeitnahe Information der Aktionäre und des Kapitalmarkts ausreichend sind, ist es beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Berlin, den 22. März 2011

gez. Gerd Münchow(Aufsichtsratsvorsitzender)

gez. Rami Zoltak gez. Matthias Kobek

(Vorstandsvorsitzender) (Vorstand)

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 22. März 2012 festgestellt.