



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2019 insgesamt 27 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

| | | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Erträge aus Investment Properties | T € | 30.457 | 29.109 | 30.426 |
| Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) | T € | 20.440 | 19.819 | 19.758 |
| Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) | T € | 79.386 | 246.585 | 70.321 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT) | T € | 27.282 | 9.315 | 22.433 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | T € | 73.989 | 234.845 | 60.276 |
| Konzern-Periodenergebnis (EAT) | T € | 62.464 | 198.174 | 51.164 |
| Bilanzsumme ¹⁾ | T € | 496.668 | 608.010 | 432.260 |
| Investment Properties ¹⁾ | T € | 433.480 | 592.650 | 368.627 |
| Eigenkapital ¹⁾ | T € | 405.855 | 343.254 | 143.238 |
| Eigenkapitalquote ¹⁾ | % | 81,72 | 56,45 | 33,14 |
| Finanzschulden ¹⁾ | T € | 15.811 | 201.105 | 258.694 |
| Finanzschuldenquote ¹⁾ | % | 3,18 | 33,07 | 59,84 |
| Eigene Bestandsobjekte ¹⁾ | m ² (Anzahl) | 297.131 (27) | 359.413 (28) | 369.348 (29) |
| Beteiligungen (quotale gerechnet) ¹⁾ | m ² (Anzahl) | 3.729 (1) | 3.729 (1) | 3.729 (1) |
| Verwaltete / betreute Objekte gesamt¹⁾ | Anzahl | 103 | 84 | 85 |

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

| | | |
|----------------------------|----|----------------------------|
| AN UNSERE AKTIONÄRE | 4 | VORWORT AN DIE AKTIONÄRE |
| | 6 | BERICHT DES AUFSICHTSRATS |
| | 9 | ZUR AKTIE |
| | 10 | CORPORATE GOVERNANCE KODEX |

| | | |
|-------------------------------|----|--|
| KONZERNJAHRESABSCHLUSS | 14 | ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT |
| | 34 | KONZERNBILANZ |
| | 35 | KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG |
| | 36 | KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG |
| | 38 | KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG |
| | 39 | KONZERNANHANG |
| | 72 | AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES |
| | 75 | ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS |
| | 76 | WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS |

| | | |
|------------------------|----|-------------------|
| WEITERE ANGABEN | 83 | AUF EINEN BLICK |
| | 85 | OBJEKTÜBERSICHT |
| | 86 | STANDORTÜBERSICHT |

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 mit 0,6 % schwächer gewachsen als zu Jahresbeginn prognostiziert worden war. Das niedrige Wirtschaftswachstum hatte jedoch keine negativen Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Umsätze auf dem Investmentmarkt erreichten mit einem Gesamtwert von über € 70 Mrd. einen neuen Rekordwert.

Der Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Der florierende Investmentmarkt wurde genutzt, um am Ende des Geschäftsjahres die Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zu veräußern. Der Mittelzufluss aus dem Verkauf ist überwiegend zur Rückführung von Finanzschulden und damit zur weitgehenden Entschuldung des Konzerns verwendet worden.

Die Erträge aus Investment Properties sind von € 29,1 Mio. im Jahr 2018 um € 1,4 Mio. auf € 30,5 Mio. im Geschäftsjahr 2019 angestiegen. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 20,4 Mio. im Geschäftsjahr 2019 und liegt damit leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die Unternehmensprognose für das Geschäftsjahr 2019 ist durch das erzielte Ergebnis erreicht worden.

Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem positiven Ergebnis von € 46,7 Mio. im Jahr 2019 (Vorjahr: € 225,5 Mio.). Der wesentliche Anteil entfällt dabei auf Immobilien an den boomenden Immobilienstandorten Berlin und Hamburg. Gleichzeitig wurde durch den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, ein Ertrag aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 12,1 Mio. erzielt. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 74,0 Mio. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 62,5 Mio. im Jahr 2019.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,7 Mio. verbessert und beträgt € 19,6 Mio. Aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Berlin ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 218,1 Mio. Der Mittelzufluss aus dem Verkauf wurde zum Abbau von Finanzschulden verwendet, sodass aus der Finanzierungstätigkeit ein negativer Cashflow in Höhe von € 190,7 Mio. resultiert. Der positive Gesamt-Cashflow beläuft sich auf € 47,0 Mio. im Geschäftsjahr 2019.

Der Verlauf des ersten Quartals 2020 ist durch die sich weltweit ausbreitende Corona-Pandemie geprägt. Ein Ende der Pandemie sowie die negativen Folgen auf die Weltwirtschaft, auf die exportlastige deutsche Wirtschaft sowie auf die Kapitalmärkte sind zurzeit noch nicht ansatzweise absehbar. Durch die weitgehende Entschuldung verbunden mit einer sehr guten Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern zurzeit jedoch krisenfest aufgestellt.

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Geschäftsjahres 2019 und trotz der zunehmenden Unsicherheiten schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 vor, erstmals seit vielen Jahren, wieder eine Dividende zu zahlen.

Ich möchte mich an dieser Stelle auch nochmal herzlich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Deutsche Real Estate AG Konzerns bedanken, ohne deren außerordentlichen Einsatz dieses Ergebnis nicht möglich gewesen wäre. Weiterhin bedanke ich mich bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für Ihre anhaltende Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Berlin, im März 2020

Boaz Rosen

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengetreten. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

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

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In der **Sitzung am 19. März 2019** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2018 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2018 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Weiterhin wurden Beschlüsse zu Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In einer **außerordentlichen Sitzung am 11. April 2019** beriet der Aufsichtsrat über Fragen der Immobilienportfoliostruktur und etwaiger Änderungen.

In der **Sitzung am 22. Mai 2019** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, insbesondere mit Entwicklungen und Maßnahmen im Immobilienportfolio.

In der **Sitzung am 24. September 2019** bildete das operative Geschäft neben immobilienbezogenen Themen und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 17. Dezember 2019** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat erörterte intensiv das Vergütungssystem für den Vorstand und beschloss, an dem am 17. März 2014 beschlossenen und zuletzt am 18. Dezember 2018 bestätigten Vergütungssystem keine Änderung vorzunehmen sowie daran weiterhin bestätigend festzuhalten. Der Aufsichtsrat befasste sich erneut mit der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 17. Dezember 2019 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 23. Mai 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

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

Die für den 17. März 2020 einberufene Bilanzsitzung des Aufsichtsrates wurde wegen der Covid-19-Krise abgesagt und die Beratungen und Beschlussfassungen am selben Tag als Telefonkonferenz abgehalten. Der Abschlussprüfer hat an dieser Telefonkonferenz teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des

zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts hat der Aufsichtsrat in der Telefonkonferenz am 17. März 2020 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2019 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

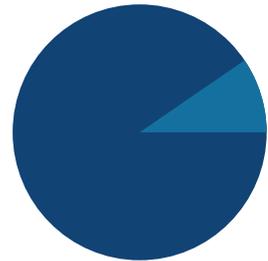
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 17. März 2020

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE

- 89,98 % Summit-Gruppe
- 10,02 % Streubesitz



KURSENTWICKLUNG

Die Kursentwicklung an dem deutschen Aktienmarkt war im Jahr 2019 von einem stetigen Aufwärtstrend geprägt. Der Leitindex DAX 30 verzeichnete insgesamt einen Kursanstieg von 10.558 Punkten Ende 2018 auf 13.249 Punkte zum Ende 2019 oder um rund 25,5 %. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 990 Punkten Ende 2018 um rund 25,1 % auf 1.239 Punkte Ende 2019. Im Gleichklang zum deutschen Aktienmarkt hat sich auch der europäische Markt entwickelt, der gemessen am EURO STOXX 50 einen Kursanstieg um 24,8 % verzeichnet hat.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2019 rund 15,2 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich im Jahr 2019 mit einem Kursanstieg von 180,5 % deutlich besser entwickelt als die vorgenannten deutschen Aktienmärkte. Am 2. Januar 2019 startete die Aktie mit € 4,0 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 2. Januar 2019 mit € 4,04 erreicht und der Höchstkurs lag am 20. November 2019 bei € 12,0. Der Schlusskurs 2019 wurde am 30. Dezember mit € 11,50 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich im Jahr 2019 auf 475.127 Stück (Vorjahr: 1.220.715 Stück). Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 30. Dezember 2019 mit rund € 236,7 Mio. (28. Dezember 2018: € 84,4 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2019, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte und Ad-Hoc-Mitteilungen sowie sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

| | | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Aktienvolumen zum 31.12. | Stück | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 |
| Handelsvolumen * | Stück | 475.127 | 1.220.715 | 394.553 | 567.061 | 199.608 |
| Jahreshöchstkurs | € | 12,00 | 5,20 | 3,37 | 3,78 | 1,50 |
| Jahrestiefstkurs | € | 4,04 | 2,80 | 1,15 | 1,14 | 0,60 |
| Jahresendkurs | € | 11,50 | 4,10 | 2,88 | 1,15 | 1,27 |
| Marktkapitalisierung zum 31.12. | € | 236.695.300 | 84.387.020 | 59.276.736 | 23.669.530 | 26.139.394 |
| Net Asset Value je Aktie (EPRA) | € | 21,95 | 19,85 | 8,36 | 5,55 | 4,37 |
| Ergebnis je Aktie | € | 3,03 | 9,63 | 2,49 | 0,99 | 0,74 |

* Börsenplatz Frankfurt am Main

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Fassung vom 07. Februar 2017 - seit der letzten Entsprechenserklärung vom 18. Dezember 2018 insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

Berlin, 17. Dezember 2019

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

| | | |
|---|----|--|
| ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT | 14 | |
| GRUNDLAGEN DES KONZERNS | 14 | UNTERNEHMEN |
| | 14 | ZIELE UND STRATEGIEN |
| | 14 | Asset- und Property-Mangement-Strategie |
| | 15 | Marketingstrategie |
| | 15 | Finanzierungsstrategie |
| | 15 | Investmentstrategie |
| | 15 | KONZERNSTRUKTUR |
| | 15 | ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER |
| | 16 | ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES |
| | 16 | STEUERUNGSSYSTEM |
| | 16 | Finanzielle Leistungsindikatoren |
| | 16 | Nicht finanzielle Leistungsindikatoren |
| WIRTSCHAFTSBERICHT | 17 | KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT |
| | 17 | Konjunkturelle Rahmenbedingungen |
| | 17 | Deutscher Immobilienmarkt |
| | 17 | Investmentmarkt |
| | 17 | Vermietungsmarkt |
| | 18 | GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG |
| | 19 | ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE |
| | 19 | Ertragslage |
| | 19 | Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge |
| | 20 | Aufwendungen und Periodenergebnis |
| | 21 | Vermögenslage |
| | 22 | Finanzlage |
| | 23 | GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE |
| | 23 | GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIEN- GESELLSCHAFT |
| | 23 | Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage |
| | 23 | Ertragslage |
| | 25 | Vermögens- und Finanzlage |
| | 25 | GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE |
| | 25 | SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT |

| | | |
|------------------------------------|----|---|
| CHANCEN- UND RISIKOBERICHT | 26 | RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM |
| | 26 | Risikomanagement |
| | 26 | Risikostrategie |
| | 26 | Risikofrüherkennungssystem |
| | 26 | Merkmale des Risikomanagementsystems |
| | 27 | KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN |
| | 27 | Risiken aus der Geschäftstätigkeit |
| | 27 | Finanzielle Risiken |
| | 28 | CHANCENBERICHT |
| PROGNOSEBERICHT | 28 | ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN |
| | 28 | ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG |
| | 28 | Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres |
| | 29 | Prognose für das Geschäftsjahr 2020 |
| WEITERE GESETZLICHE ANGABEN | 29 | KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM |
| | 30 | Internes Kontrollsystem |
| | 30 | VERGÜTUNGSBERICHT |
| | 30 | Vergütung des Vorstands |
| | 31 | Vergütung des Aufsichtsrates |
| | 32 | ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN |
| | 32 | ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB) |

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

UNTERNEHMEN

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2019 ein Portfolio von 27 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 297.131 m². Weiterhin wurden noch 76 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

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

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

ZIELE UND STRATEGIEN

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

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

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

- Asset- und Property Management
- Marketing
- Finanzierung
- Investmentstrategie

Asset- und Property-Management-Strategie

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

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit. Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über



Frankfurt a.M., Westerbachstraße

Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

Ziel der Marketingstrategie ist es, durch die Gewinnung neuer Mieter bzw. Verlängerung mit Bestandsmietern das vorhandene Potenzial der Immobilien zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst nach einer Analyse ein objektspezifisches Marketingkonzept erstellt. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes werden dann die festgelegten Marketingmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Nutzung bestehender Geschäftskontakte, Beschilderung, Internet-Auftritt, Schaltung von Anzeigen in Printmedien, Events für gezielte Gruppen, Direktsprache von potenziellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll das derzeitige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Rückführung der Finanzschulden bei einem gleichzeitigen Anstieg der Immobilienwerte wurde das mittelfristig angestrebte Ziel einer Beleihungsquote von unter 25 % erreicht.

Investmentstrategie

Ziel der Investmentstrategie ist die Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten zur Stärkung und Vergrößerung des Portfolios. Ein Ankauf wird dabei in Erwägung gezogen, wenn bestimmte definierte Ankaufskriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufskriterien sind dabei: Gewerbeimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie eine gute Mikrolage in einer deutschen Großstadt mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 Einwohnern.

KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Real Estate AG nimmt im Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Dabei werden die zentralen Funktionen wie Objektbetreuung, Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht und Verwaltung

durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht.

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

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2019 wird – wie im Vorjahr – nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Funktionalität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2019 befanden sich 36 (Vorjahr: 38) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER

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

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2019 betrug die Mitarbeiterzahl 49 Personen (31. Dezember 2018: 48 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2019 bei 48 Mitarbeitern (2018: 47 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind



Hamburg, Osterfeldstraße

32 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 65,3 %.

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

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 31. Dezember 2019 befinden sich 27 (Vorjahr: 28) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 297.131 m² (Vorjahr: 359.413 m²) im Bestand. Ende des Geschäftsjahres 2019 wurde die größte Immobilie im Bestand des Deutsche Real Estate AG Konzerns, die Immobilie Berlin, Carrée Seestraße, verkauft.

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

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| | Objekte | Objekte |
| Eigene Bestandsobjekte | 27 | 28 |
| Beteiligungen | 1 | 1 |
| Fremdojekte in der Verwaltung | 76 | 56 |
| Verwaltete/ betreute Objekte | 103 | 84 |

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2019 liegt nach dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, stichtagsbezogen unverändert zum Vorjahresstichtag bei 10,7 %.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2019 beträgt 3,7 Jahre (31. Dezember 2018: 3,4 Jahre).

STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für

den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingsystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades diente im Geschäftsjahr noch das Loan-to-Value-Verhältnis. Die Kennzahl zeigt das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten bzw. Bankdarlehen zu Immobilienwerten. Durch die Rückführung der wesentlichen Finanzschulden aus dem Verkaufserlös für die Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Geschäftsjahres 2019 spielt der Finanzschuldendeckungsgrad ab dem Jahr 2020 nur noch eine untergeordnete Rolle.

Die beschriebenen Steuerungsgrößen sind Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich jedoch auf die Konzernabschlusskennzahlen überleiten.

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

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zusätzlich sind für unseren Geschäftserfolg die Zufriedenheit der Kunden und der Mitarbeiter als nicht finanzielle

Leistungsfaktoren maßgeblich. Um eine größere Kunden-
nähe und damit auch die Möglichkeit zu haben, schnell
und zeitnah auf Kundenwünsche zu reagieren, wird die
Verwaltung der Immobilien durch eigene Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter durchgeführt. Der Konzern geht davon
aus, dass durch die Betreuung auch die Kundenzufrieden-
heit gesteigert werden kann.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 % gewachsen und damit so schwach wie seit Jahren nicht mehr. Ursächlich für die deutliche Abschwächung waren die zunehmenden weltweiten protektionistischen Handlungstendenzen, die negative Auswirkungen auf die exportabhängige deutsche Wirtschaft hatten. Gestützt wurde die Konjunktur durch den stabilen Arbeitsmarkt und privaten Konsum.

Im ersten Quartal 2020 wird die wirtschaftliche Entwicklung durch die sich weltweit ausbreitende Corona-Pandemie neben der ungeklärten zukünftigen Anbindung Großbritanniens an die EU und dem zunehmenden weltweiten Protektionismus immer stärker negativ beeinflusst. Die damit einhergehenden Unsicherheiten wirken sich zurzeit immer gravierender auf die Realwirtschaft und auch auf die Kapitalmärkte aus. Die Bundesregierung geht für das Jahr 2020 zurzeit noch von einem gegenüber dem Jahr 2019 höheren Wirtschaftswachstum von 1,1 % aus (vor Coronakrise).

Deutscher Immobilienmarkt

Im Jahr 2019 haben sich alle Teilmärkte positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern nach wie vor sehr gefragt und es wurde zum wiederholten Mal ein neuer Rekordwert erreicht. Auf den Büroimmobilienmärkten wurden im Jahr 2019 Vermietungsumsätze auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes erzielt. Die Ver-

mietungsumsätze im Einzelhandel haben sich gegenüber dem Jahr 2018 leicht verbessert. Einzig im Logistikbereich waren die Vermietungsumsätze nach dem Rekordjahr 2018 rückläufig.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erreichte nach einer Erhebung von Catella im Jahr 2019 aufgrund von Preissteigerungen mit rund € 70,7 Mrd. (Vorjahr: € 60,3 Mrd.) einen neuen Rekordwert. Im Anlagefokus standen dabei überwiegend Immobilien in den sieben größten Immobilienstandorten. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen belief sich nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2019 wie auch bereits in 2018 auf unter 40 %.



Böblingen, Otto-Lilienthal-Strasse

Die Renditen waren in fast allen Teilsegmenten im Jahr 2019 aufgrund steigender Immobilienpreise weiter rückläufig. Im Jahr 2019 standen Investitionen in Büroimmobilien mit über 50 % des Gesamtvolumens wieder im Vordergrund.

Vermietungsmarkt

Im Jahr 2019 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von JLL gegenüber dem Jahr 2018 nahezu unverändert entwickelt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen beläuft sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart auf 4,0 Mio. m² bei einer gleichzeitig heterogenen Entwicklung auf den Teilmärkten. An einzelnen Standorten besteht eine Verknappung von verfügbaren Flächen. Einhergehend mit den Umsätzen sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 3,4 Mio. m² im Vorjahr auf 2,8 Mio. m² Ende 2019 zurückgegangen. Die fertiggestellten Neubaufächen lagen mit 1,1 Mio. m² um rund 21 % über dem Wert des Jahres 2018.

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt er-

reichten laut JLL 6,6 Mio. m² im Jahr 2019 nach 7,2 Mio. m² im Rekordjahr 2018 und verminderten sich damit um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr.

Bei den Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 der Flächenumsatz in Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % auf 500.000 m² nach 480.000 m² im Jahr 2018.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2019 wiederum hervorragend entwickelt.

Das weiterhin sehr attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um die Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2019 zu einem Kaufpreis von € 225 Mio. zu veräußern. Aus dem Verkauf resultiert ein Ergebniseffekt in Höhe von € 12,1 Mio. Der Immobilienbestand hat sich nach dem Verkauf auf 27 Objekte zum Bilanzstichtag vermindert.

Der Kaufpreis aus der Immobilie wurde genutzt um entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen, ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung, die gegenüber verbundenen Unternehmen bestehenden Finanzschulden vollständig zurückzuführen und dadurch den Deutsche Real Estate AG Konzern weitestgehend zu entschulden.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2019 beläuft sich auf € 62,5 Mio. nach € 198,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang des Perioden-Ergebnisses ist im Wesentlichen auf die Verminderung des Ergebnisses aus den Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties um € 178,8 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Der Anstieg der Fair Values im Geschäftsjahr 2019 resultiert dabei insbesondere aus weiter steigenden Marktmieten in den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienstandorten Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main. Die gestiegenen Marktmieten resultieren dabei aus einer hohen Nachfrage nach verfügbaren Gewerbe- und Logistikflächen bei einer gleichzeitig weiter zunehmenden Angebotsverknappung an ausgewählten Standorten. Aus der Veränderung der Fair Values resultiert insgesamt eine

Werterhöhung in Höhe von € 46,7 Mio., der wesentliche Anteil der Werterhöhung entfällt dabei auf die Objekte an den Standorten Berlin und Hamburg. Die Wertsteigerungen sind dabei neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen. Darüber hinaus wurde zum 31. Dezember 2019 eine zurzeit ungenutzte Grundstücksteilfläche mit einem Marktwert von € 11,5 Mio. bewertet. 85 % der Wertsteigerungen entfallen dabei auf fünf Objekte. Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

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

Das Finanzergebnis hat sich nach der erfolgten Umfinanzierung im Vorjahr und der damit verbundenen Einmalbelastung sowie aufgrund der Tilgung von Finanzschulden deutlich von € -11,5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 auf € -5,2 Mio. verbessert.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich von € 17,9 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 19,6 Mio. im Geschäftsjahr 2019 erhöht. Unter Berücksichtigung des aufgrund von Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 218,1 Mio. sowie des negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -190,7 Mio. aufgrund der Rückzahlung von Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 47,0 Mio.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

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

Ertragslage

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

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|--------|---------|
| Erträge aus Investment Properties | 30.457 | 29.109 |
| Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert) | 46.707 | 225.530 |
| Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties | 12.138 | 498 |
| Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) | 79.386 | 246.585 |
| Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) | 20.440 | 19.819 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen | 15.144 | 8.817 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 73.989 | 234.845 |
| Konzern-Periodenergebnis (EAT) | 62.464 | 198.174 |

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| Erträge aus Investment Properties | 30.457 | 29.109 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.677 | 2.274 |
| Bewirtschaftungskosten | -7.898 | -7.643 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -4.766 | -4.013 |
| Sonstige Aufwendungen | -226 | -104 |
| Beteiligungserträge | 196 | 196 |
| Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) | 20.440 | 19.819 |

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2019 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,8 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) und einmalige Abbruchkosten von € 0,2 Mio. betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 29,1 Mio. im Jahr 2018 auf € 30,5 Mio. im Jahr 2019 verbessert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 24,4 Mio. (Vorjahr: € 23,3 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 6,1 Mio. (Vorjahr: € 5,8 Mio.) zusammen.

Aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zum Ende des Geschäftsjahres 2019 konnten Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 12,1 Mio. erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 3,1 Mio. im Jahr 2018 auf € 3,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019 leicht erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 0,7 Mio. höheren Erträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen, gleichzeitig haben sich die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um € 0,3 Mio. vermindert.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 22 Immobilien (Vorjahr: 26 Immobilien) um insgesamt € 48,4 Mio. (Vorjahr: € 227,6 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

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

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 7,6 Mio. im Jahr 2018 auf € 7,9 Mio. erhöht. Die Veränderung ist insbesondere auf einen Anstieg der Instandhaltungskosten um € 0,2 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 4,8 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,8 Mio. angestiegen. Die Veränderung ist überwiegend durch die Veränderung der Personalkosten um € 0,6 Mio. auf € 3,3 Mio. begründet.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 0,6 Mio. Der Anstieg um € 0,4 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen zur Vorbereitung der geplanten Projektentwicklungsmaßnahme für die Immobilie Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zurückzuführen.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 1,7 Mio. im Jahr 2019. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 4 (Vorjahr: 2) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 46,7 Mio. nach € 225,5 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen haben sich im Wesentlichen aufgrund von im Vorjahreszeitraum angefallenen Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung des Clara-Portfolios und der vorzeitigen Ablösung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte von € 11,8 Mio. im Jahr 2018 auf € 5,4 Mio. im Jahr 2019 vermindert.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2019 mit € 20,4 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres. Nach

Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 62,5 Mio. nach € 198,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Bereinigtes EBITDA | 20.440 | 19.819 |
| ./. Zinsaufwand FFO | -5.332 | -6.504 |
| ./. Laufende Ertragsteuern | -5 | -5 |
| + Substanzwahrende Investitionen | 1.269 | 1.115 |
| FFO | 16.372 | 14.425 |
| Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stck. | 20.582.200 | 20.582.200 |
| FFO je Aktie unverwässert/verwässert* | 0,80 | 0,70 |

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



Stuttgart, Rosensteinstraße

Vermögenslage

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Bilanzsumme | 496.668 | 608.010 |
| Investment Properties | 433.480 | 592.650 |
| Finanzanlagevermögen | 3.296 | 3.159 |
| Vorräte | 3.090 | 2.578 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 488 | 562 |
| Liquide Mittel | 55.076 | 8.056 |
| Eigenkapital | 405.855 | 343.254 |
| Eigenkapitalquote | 81,7 % | 56,5 % |
| Finanzschulden | 15.811 | 201.105 |
| Finanzschuldenquote | 3,2 % | 33,1 % |
| Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties | 3,6 % | 33,9 % |

Der deutliche Rückgang des langfristigen Vermögens von € 596,2 Mio. am Vorjahresende auf € 437,5 Mio. zum 31. Dezember 2019 sowie damit einhergehend auch die Verminderung der Bilanzsumme ist insbesondere auf den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Geschäftsjahres 2019 und die Verwendung des Kaufpreises zur Tilgung von Finanzschulden zurückzuführen. Gleichzeitig sind die Marktwerte der anderen Immobilien im Geschäftsjahr 2019 im Saldo um € 46,7 Mio. angestiegen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 11,8 Mio. zum 31. Dezember 2018 auf € 59,2 Mio. Ende 2019 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem um € 47,0 Mio. höheren Bestand an liquiden Mitteln. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 11,9 % zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 1,9 %). Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2019 zu 168,6 % (Vorjahr: 141,3 %).

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 62,5 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 343,3 Mio. Ende 2018 auf € 405,9 Mio. zum 31. Dezember 2019.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich ebenfalls deutlich von 56,5 % Ende 2018 auf nunmehr 81,7 % zum 31. Dezember 2019, bei einer gleichzeitig reduzierten Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 von € 256,4 Mio. auf € 55,7 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Tilgung von Finanzschulden aus dem Mittelzufluss durch den Verkauf der Immobilie in Berlin zurückzuführen. Die Finanzschulden reduzierten sich um € 185,3 Mio. auf € 15,8 Mio. Ende 2019. Gleichzeitig haben sich die latenten Steuern um € 17,5 Mio. vermindert.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere aufgrund des Anstiegs der tatsächlichen Ertragsteuerschulden von € 8,4 Mio. Ende des Jahres 2018 auf € 35,1 Mio. Ende 2019.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 55,1 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 15,8 Mio. zum 31. Dezember 2019 deutlich. Ende des Geschäftsjahres 2018 beliefen sich die bereinigten Nettofinanzschulden (Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) noch auf € 193,0 Mio.

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

| Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40 in T€ | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern | 405.697 | 343.106 |
| Latente Steuern auf Investment Properties | 46.201 | 65.479 |
| EPRA NAV | 451.898 | 408.585 |
| Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück | 20.582.200 | 20.582.200 |
| EPRA NAV pro Aktie in € | 21,95 | 19,85 |

Finanzlage

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

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2019 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 55,1 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten die wesentlichen Mittelzuflüsse aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße sowie aus den laufenden Mieteinnahmen.

Der Finanzierungsbereich war im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen durch die Tilgung von Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen aus dem Kaufpreiseingang für die Ende 2019 verkaufte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße geprägt. Nach der erfolgten Rückführung belaufen sich die Finanzschulden zum 31. Dezember 2019 noch auf € 15,8 Mio. nach € 201,1 Mio. Ende 2018. Von den Finanzschulden bestehen € 14,0 Mio. gegenüber Kreditinstituten aus der Finanzierung von zwei Immobilien. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2019 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Alle Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|---------------|--------------|
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 19.594 | 17.923 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 218.121 | 51.617 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -190.695 | -69.354 |
| Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel | 47.020 | 186 |
| Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode | 8.056 | 7.870 |
| Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode | 55.076 | 8.056 |

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich in 2019 auf € 19,6 Mio. und damit um € 1,7 Mio. über dem Vorjahreszeitraum.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, in Höhe von € 224,3 Mio. bei gleichzeitigen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 6,3 Mio. zu einem positiven **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € 218,1 Mio. (Vorjahr: € 51,6 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen aus den Mittelzuflüssen durch den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, geprägt. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -190,7 Mio. (Vorjahr: € -69,4 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich deutlich von € 8,1 Mio. Ende 2018 auf € 55,1 Mio. zum 31. Dezember 2019 erhöht.



Berlin, Seestraße

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich insbesondere aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, im Geschäftsjahr 2019 wiederum sehr positiv entwickelt.

Aus dem Verkauf der Immobilie resultiert ein Ergebniseffekt in Höhe von € 12,1 Mio. Die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf in Höhe von € 224,3 Mio. wurden zur vollständigen Rückführung der Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 181,5 Mio. verwendet und der Deutsche Real Estate AG Konzern fast vollständig entschuldet.

Nach Steuern wurde ein Konzern-Periodenergebnis in 2019 von € 62,5 Mio. erzielt. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2019 auf € 20,4 Mio. und liegt damit leicht über dem Niveau des Vorjahres.

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|---------|--------|
| Sonstige betriebliche Erträge | 5.320 | 10.952 |
| Erträge aus Beteiligungen | 173.361 | 1.768 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | 9.640 | 8 |
| Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis) | 1.259 | 1.212 |
| Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA) | 166.899 | 11.589 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 166.894 | 11.589 |
| Ergebnis vor Steuern | 168.887 | 13.518 |
| Jahresüberschuss | 142.447 | 11.278 |

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|----------|--------|
| Ergebnis nach Steuern | 142.447 | 11.278 |
| + Steuern vom Einkommen und Ertrag | 26.440 | 2.240 |
| = Ergebnis vor Steuern | 168.887 | 13.518 |
| -/+ Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo) | 8.850 | -8.778 |
| -/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo) | -4.039 | -1.210 |
| - Verminderung / Erhöhung der Rückstellungen für Beteiligungsrisiken | 0 | -836 |
| - Auflösung der Pensionsrückstellung | -329 | 0 |
| - Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo) | -172.465 | -1.572 |
| + Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte | 355 | 90 |
| = Bereinigtes Jahresergebnis | 1.259 | 1.212 |

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Ertragslage

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

Das bereinigte Jahresergebnis ist mit € 1,3 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert geblieben. Wie im Vorjahr waren die erhaltenen Zinserträge in Höhe von € 2,2 Mio. zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend.

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

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|----------------|---------------|
| Sonstige betriebliche Erträge | | |
| Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen | 790 | 8.786 |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen | 4.048 | 1.223 |
| Erträge aus konzerninternen Leistungen | 104 | 92 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken | 0 | 836 |
| Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge | 378 | 15 |
| | 5.320 | 10.952 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen | -9 | -13 |
| Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen | -400 | -400 |
| Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen | -539 | -387 |
| | -948 | -800 |
| Erträge aus Beteiligungen | 173.361 | 1.768 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | -9.645 | -8 |
| Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag | -700 | 0 |
| Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen | -494 | -323 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 166.894 | 11.589 |

Die deutliche Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 171,6 Mio. höheren Beteiligungserträgen, die im Geschäftsjahr 2019 insbesondere auf den Einmaleffekt aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zum Ende des Jahres 2019 zurückzuführen sind. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen in Höhe von € 173,2 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.) Ergebniszuzuweisungen aus verbundenen Immobilientergesellschaften sowie in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) Gewinnausschüttungen aus Beteiligungen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2019 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Die im Geschäftsjahr 2019 vorgenommenen Abschreibungen auf Finanzanlagen resultieren überwiegend aus Einmaleffekten und betreffen mit € 3,9 Mio. ausschüttungsbedingte Abschreibungen der Anteile an der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG, nachdem die Immobilie der Gesellschaft veräußert und der Bilanzgewinn der Deutsche Real Estate AG zugewiesen wurde.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie eines tatsächlichen Steueraufwands von € 28,8 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag € 0,1 Mio.) und latenten Steuerertrags von € 2,4 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag von € 2,4 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 142,4 Mio. nach € 11,3 Mio. im Jahr 2018.

Vermögens- und Finanzlage

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Bilanzsumme | 288.642 | 115.450 |
| Finanzanlagen | 66.433 | 70.115 |
| Umlaufvermögen | 222.191 | 45.313 |
| Eigenkapital | 226.440 | 83.993 |
| Eigenkapitalquote | 78,5 % | 72,8 % |
| Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern | 62.202 | 31.457 |

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um € 173,2 Mio. auf € 288,6 Mio. gestiegen. Die Veränderung der Bilanzposten ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zurückzuführen.

Die Abnahme des Finanzanlagevermögens um € 3,7 Mio. auf € 66,4 Mio. zum Jahresende 2019 resultiert insbesondere aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung nach der Gewinnzuweisung aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße.

Die deutliche Erhöhung des Umlaufvermögens um € 176,9 Mio. gegenüber dem Ende des Vorjahres auf € 222,2 Mio. zum 31. Dezember 2019 ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 129,6 Mio. sowie auf die stichtagsbezogene Zunahme der liquiden Mittel um € 47,2 Mio. auf € 55,0 Mio. zum 31. Dezember 2019 zurückzuführen. Die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert vor allem aus der Ausreichung liquider Mittel zur Rückführung der Gesellschafterdarlehen.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses um € 142,4 Mio. auf € 226,4 Mio. zum Bilanzstichtag Ende 2019. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich, bei einer deutlich gestiegenen Bilanzsumme, von 72,8 % Ende 2018 auf 78,5 % zum 31. Dezember 2019.

Der Anstieg der Steuerrückstellungen um € 27,4 Mio. basiert auf dem deutlich höheren Ergebnis vor Steuern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 6,7 Mio. auf € 24,7 Mio. erhöht.

Im Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG werden im Geschäftsjahr 2019 neben den Steuerrückstellungen passive latente Steuern in Höhe von € 7,9 Mio. (Vorjahr: € 10,3 Mio.) ausgewiesen, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 47,2 Mio. positiv, nach einem positiven Cashflow im Vorjahr von € 2,6 Mio. Wesentliche zahlungswirksame Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2019 auf Ebene der AG nicht getätigt. Das Bankdarlehen der AG in Höhe von € 0,9 Mio. Ende 2018 wurde in 2019 vollständig zurückgezahlt.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2019 durch den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße geprägt und mit einem Jahresergebnis in Höhe von € 142,4 Mio. außerordentlich erfolgreich. Das bereinigte Jahresergebnis liegt mit € 1,3 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres.

SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2019 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

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

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜH- ERKENNUNGSSYSTEM

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

Marktgegebenheiten angepasst.

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

Merkmale des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2020 laufen Mietverträge über ca. 44.500 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,6 Mio. p.a. aus, jedoch handelt es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann.

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

Die steuerlichen Strukturen im Deutsche Real Estate AG Konzern sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (z.B. Organschaften und Besteuerun-

gen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Regelungen der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbsteuerlichen Kürzung für Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung sowie aus der Veräußerung sind an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sind teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet und könnten im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen.

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

Finanzielle Risiken

Im Geschäftsjahr 2019 konnten sämtliche Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen zurückgeführt werden, so dass zum Bilanzstichtag 2019 nur noch festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 15,8 Mio. ausgewiesen werden. Insofern sind die im Vorjahresabschluss genannten Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken derzeit zu vernachlässigen.

Die bei Kreditinstituten bestehenden Darlehen werden durch die finanzierenden Banken regelmäßig Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2019 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dieses Risiko ist zurzeit aufgrund der vorhandenen Liquiditätsausstattung unbedeutend.

CHANCENBERICHT

Ende 2019, ohne Berücksichtigung der verkauften Immobilie Berlin, Carrée Seestraße, beläuft sich der Leerstand auf 10,7 %. Der weitere Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse, auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

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

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien oder durch den Neubau von Gewerbeflächen Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft an ausgewählten attraktiven Standorten diese Möglichkeit. Für das Objekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde im Januar 2019 die Baugenehmigung für den Bau von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche erteilt. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Umnutzung bzw. der Neubau grundsätzlich mit einem hohen Investitionsbedarf verbunden ist.

Aufgrund der weiterhin attraktiven Marktsituation und der vorhandenen Investitionsfähigkeit der Deutsche Real Estate AG könnten sich grundsätzlich Chancen zur Vergrößerung bzw. Optimierung des bestehenden Portfolios aus dem An- und Verkauf von Immobilien ergeben.



Berlin, Friedrichstraße

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

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 % gewachsen, und damit deutlich schwächer als ursprünglich prognostiziert.

Im ersten Quartal 2020 wird die wirtschaftliche Entwicklung durch die sich weltweit ausbreitende Corona-Pandemie neben der ungeklärten zukünftigen Anbindung Großbritanniens an die EU und dem zunehmenden weltweiten Protektionismus zunehmend negativ beeinflusst. Die damit einhergehenden Unsicherheiten wirken sich immer stärker auf die Realwirtschaft und auch auf die Kapitalmärkte aus. Die Bundesregierung geht für das Jahr 2020 zurzeit noch von einem gegenüber dem Jahr 2019 höheren Wirtschaftswachstum von 1,1 % aus (vor Coronakrise).

Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der fehlenden Anlagealternativen erwartet der Vorstand, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2020 weiter zumindest stabil entwickeln werden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein bereinigtes EBITDA in Höhe von € 20,4 Mio. und damit wie prognostiziert leicht über dem Niveau des Vorjahres erzielt. Die Erträge aus Investment Properties haben sich gegenüber dem Jahr 2018 um rund 4,6 % verbessert und liegen damit am oberen Ende der prognostizierten Bandbreite von 2 % bis 5 %.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 89,3 % auf dem Vorjahresniveau, die erwartete leichte Verbesserung ist somit nicht eingetreten. Die mittelfristig geplante Zielgröße des Loan-to-Value-Verhältnisses der Finanzschulden von unter 25 % wurde nach der Rückführung von Finanzschulden aus dem Mittelzufluss durch den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße frühzeitig mehr als erreicht.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 6,5 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2019 mit Auszahlungen in Höhe von € 7,6 Mio. überschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2019 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) auf dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit T€ 1.259 nach T€ 1.212 im Jahr 2018 ebenfalls erreicht.

Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung, die die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die in dem Chancen- und Risikobericht entsprechend dargestellt sind. In die Unternehmensplanung sind ferner die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Im Geschäftsjahr 2020 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist Anfang des Jahres 2020 von einer zunehmenden Unsicherheit geprägt. Insbesondere die Auswirkungen des weltweit sich ausbreitenden Corona-Virus sowie die damit einhergehende weitere Entwicklung und die Auswirkungen auf die Realwirtschaft sind zurzeit nicht abschätzbar. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Immobilienwerte, auch unterstützt durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie aufgrund fehlender Anlagealternativen grundsätzlich zumindest stabil entwickeln werden. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieses Zieles erschweren. Insgesamt erwartet der Konzern, dass die Leerstandsquote zumindest auf dem Vorjahresniveau verbleibt.

Der Konzern geht davon aus, dass sich nach dem Verkauf der Immobilie Berlin, Carrée Seestraße die Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 24,0 Mio. bis € 25,0 Mio. bewegen werden. Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir rund € 3,9

Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der An- und Verkauf von Immobilien zur Vergrößerung bzw. Optimierung des bestehenden Portfolios ist zwar in der Unternehmensplanung nicht berücksichtigt, wird aber aufgrund der weiterhin attraktiven Marktsituation nicht ausgeschlossen.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2020 und darüber hinaus gesichert.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet der Vorstand nach dem Verkauf der Immobilie Berlin, Carrée Seestraße ein bereinigtes EBITDA in einer Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das Zinsergebnis und damit auch das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2020 leicht über dem Niveau des im Jahr 2019 erzielten Ergebnisses liegen werden.

WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

Dieses System hat als Zielsetzung die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist dabei in das im Konzern bestehende Kontroll- und Risikomanagementsystem integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt organisatorisch durch die

Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstandes. Die Abschlussarbeiten für alle in den Konzern einbezogenen Gesellschaften werden dabei zentral in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen durchgeführt. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

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

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

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

Internes Kontrollsystem

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

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

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Ar-

beitsabläufe entsprechend angepasst. Trotz der geringen Mitarbeiterzahl wird das Vier-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten.

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2019 wurden auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision auch durch externe Dienstleister durchgeführt.

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

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2019 insgesamt T€ 490 (Vorjahr: T€ 307), von denen T€ 310 (Vorjahr: T€ 139) variabel vergütet wurden. Der im Geschäftsjahr 2019 gebuchte Personalaufwand für die Vorstandsvergütung entspricht mit Ausnahme der Pensionsverpflichtungen sowie der im Personalaufwand enthaltenen Zuführung zu der Tantiemerückstellung in Höhe von T€ 250 den Auszahlungen in 2019. Für die Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitglieds wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 29 (Vorjahr: T€ 32) geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertrags Elemente stellt sich wie folgt dar:

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

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

vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.

7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

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

Vergütung des Aufsichtsrates

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

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz der Auslagen eine jährliche Vergütung von € 7.500,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Eine erfolgsorientierte Vergütung ist nicht vorgesehen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf T€ 49 (Vorjahr: T€ 49). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2019 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:
„Vertretung und Geschäftsführung
(1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
(2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle

oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:
„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
(1) [...]
(2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 23. Mai 2019 bis zum 30. April 2024 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.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht. Die Deutsche Real Estate AG verfolgt dabei das Ziel, die Darstellung der Unternehmensführung übersichtlich und prägnant zu halten. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nicht Prüfungsobjekt im Rahmen der Prüfung des zusammengefassten Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 17. März 2020

Boaz Rosen

Vorstand

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

| Aktiva in T€ | Anhang | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--------|----------------|----------------|
| Langfristiges Vermögen | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 13 | 21 |
| Investment Properties | (31) | 433.480 | 592.650 |
| Übriges Sachanlagevermögen | | 545 | 102 |
| Finanzanlagevermögen | (32) | 3.296 | 3.159 |
| Latente Steuern | (39) | 121 | 279 |
| | | 437.455 | 596.211 |
| Kurzfristiges Vermögen | | | |
| Vorräte | (33) | 3.090 | 2.578 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (34) | 488 | 562 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | (34) | 559 | 603 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | (35) | 55.076 | 8.056 |
| | | 59.213 | 11.799 |
| | | 496.668 | 608.010 |
| Passiva in T€ | | | |
| EIGENKAPITAL | | | |
| | (36) | | |
| Grundkapital | | 20.582 | 20.582 |
| Kapitalrücklage | | 7.045 | 7.045 |
| Gewinnrücklagen | | 377.774 | 315.320 |
| Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals | | 296 | 159 |
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | | 405.697 | 343.106 |
| Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | | 158 | 148 |
| | | 405.855 | 343.254 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Finanzschulden | (37) | 13.711 | 196.970 |
| Latente Steuern | (39) | 41.194 | 58.651 |
| Pensionsrückstellungen | (41) | 0 | 401 |
| Übrige langfristige Schulden | (42) | 793 | 382 |
| | | 55.698 | 256.404 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Finanzschulden | (37) | 2.100 | 4.135 |
| Tatsächliche Ertragsteuerschulden | | 28.821 | 1.406 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (42) | 1.721 | 717 |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | (40) | 1.500 | 1.059 |
| Übrige kurzfristige Schulden | (42) | 973 | 1.035 |
| | | 35.115 | 8.352 |
| | | 496.668 | 608.010 |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

| in T€ | Anhang | 2019 | 2018 |
|---|--------|----------------|----------------|
| Erträge aus Investment Properties | (19) | 30.457 | 29.109 |
| Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties | (20) | 12.138 | 498 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (21) | 3.188 | 3.109 |
| Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties | (22) | 48.367 | 227.591 |
| Summe der betrieblichen Erträge | | 94.150 | 260.307 |
| Bewirtschaftungskosten der Investment Properties | (23) | -7.898 | -7.643 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | (24) | -4.766 | -4.013 |
| Sonstige Aufwendungen | (26) | -636 | -201 |
| Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties | (27) | -1.660 | -2.061 |
| Summe der betrieblichen Aufwendungen | | -14.960 | -13.918 |
| Finanzerträge | | 196 | 208 |
| Finanzaufwendungen | | -5.397 | -11.752 |
| Finanzergebnis | (28) | -5.201 | -11.544 |
| Konzern-Periodenergebnis vor Steuern | | 73.989 | 234.845 |
| Ertragsteuern | (29) | -11.525 | -36.671 |
| Konzern-Periodenergebnis nach Steuern | | 62.464 | 198.174 |
| Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente | | 137 | 449 |
| Versicherungsmathematische Gewinne | | | |
| Versicherungsmathematische Gewinne | | 0 | 5 |
| Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne | | 0 | -1 |
| Versicherungsmathematische Gewinne nach Steuern | | 0 | 4 |
| Nicht reklassifizierbare Gewinne | | 137 | 453 |
| Cashflow-Hedges | | | |
| Nettowertänderungen von Cashflow-Hedges vor Steuern | | 0 | 1.633 |
| Latente Steuern auf Wertänderungen von Cashflow-Hedges | | 0 | -244 |
| Nettoergebnis aus Cashflow-Hedges nach Steuern | | 0 | 1.389 |
| Reklassifizierbare Gewinne | | 0 | 1.389 |
| Sonstiges Ergebnis | | 137 | 1.842 |
| Gesamtergebnis | | 62.601 | 200.016 |
| Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | 62.454 | 198.166 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 10 | 8 |
| Konzern-Periodenergebnis | | 62.464 | 198.174 |
| Zurechnung des sonstigen Ergebnisses | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | 137 | 1.842 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 0 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis | | 137 | 1.842 |
| Zurechnung des Gesamtergebnisses | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | 62.591 | 200.008 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 10 | 8 |
| Gesamtergebnis | | 62.601 | 200.016 |
| Ergebnis je Aktie in € | (30) | | |
| - unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200) | | 3,03 | 9,63 |

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2019

| in T€ | Grundkapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| Stand am 1. Januar 2018 | 20.582 | 7.045 | 117.150 |
| Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern | 0 | 0 | 198.166 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | | | |
| Neubewertung gemäß IAS 19 | 0 | 0 | 4 |
| Wertänderungen Cashflow-Hedges | 0 | 0 | 0 |
| Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 4 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 198.170 |
| Stand am 31. Dezember 2018 | 20.582 | 7.045 | 315.320 |
| Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern | 0 | 0 | 62.454 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | | | |
| Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 62.454 |
| Stand am 31. Dezember 2019 | 20.582 | 7.045 | 377.774 |

GesamtergebnisSonstige Bestandteile des Eigenkapitals

| Hedging-Rücklage | Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstru- mente | Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter | Summe Eigenkapital |
|-------------------------|--|---|--|-------------------------------|
| -1.389 | -290 | 143.098 | 140 | 143.238 |
| 0 | 0 | 198.166 | 8 | 198.174 |
| 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| 1.389 | 0 | 1.389 | 0 | 1.389 |
| 0 | 449 | 449 | 0 | 449 |
| 1.389 | 449 | 1.842 | 0 | 1.842 |
| 1.389 | 449 | 200.008 | 8 | 200.016 |
| 0 | 159 | 343.106 | 148 | 343.254 |
| 0 | 0 | 62.454 | 10 | 62.464 |
| 0 | 137 | 137 | 0 | 137 |
| 0 | 137 | 137 | 0 | 137 |
| 0 | 137 | 62.591 | 10 | 62.601 |
| 0 | 296 | 405.697 | 158 | 405.855 |

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|-----------------|----------------|
| Konzern-Periodenergebnis | 62.464 | 198.174 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen | 96 | 31 |
| Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties | -46.706 | -225.530 |
| Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties | -12.138 | -498 |
| Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern | -17.300 | 36.776 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen | 116 | 1.632 |
| Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen | 491 | -745 |
| Zinsaufwendungen | 5.385 | 8.944 |
| Zinserträge | 0 | -11 |
| Ertragsteuerergebnis | 28.825 | -105 |
| Veränderung des Working Capital | 284 | 1.838 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern | 21.517 | 20.506 |
| Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen) | -1.411 | -5 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand | 20.106 | 20.501 |
| Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien) | -512 | -2.578 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 19.594 | 17.923 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties | 224.314 | 54.883 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties | -6.349 | -3.444 |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen | -40 | -29 |
| Erhaltene Beteiligungsausschüttungen | 196 | 196 |
| Erhaltene Zinsen | 0 | 11 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 218.121 | 51.617 |
| Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital | -1.679 | -200.391 |
| Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit | 0 | -4.247 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen | 0 | 145.000 |
| Auszahlungen zur Tilgung von Darlehen von verbundenen Unternehmen | -181.535 | 0 |
| Leasingzahlungen | -55 | 0 |
| Gezahlte Zinsen | -7.426 | -9.716 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -190.695 | -69.354 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 47.020 | 186 |
| Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres | 8.056 | 7.870 |
| Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres | 55.076 | 8.056 |

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2019 ein Portfolio von 27 eigenen Objekten (Vorjahr: 28) mit einer Gesamtfläche von 297.131 m². Weiterhin wurden noch 76 (Vorjahr: 56) weitere Konzernobjekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

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

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

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 17. März 2020 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2019 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315e Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2019 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2019 neu angewendet:

Der Standard IFRS 16 »Leasingverhältnisse« ersetzt IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 sowie SIC-27 und ist verpflichtend für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Er regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten von Leasingverhältnissen. Mit der Neuregelung entfällt die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease Vereinbarungen beim Leasingnehmer. Nunmehr hat der Leasingnehmer das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand als Nutzungsrecht zu bilanzieren und über die Leasinglaufzeit abzuschreiben. Gleichzeitig ist in Höhe des Barwertes der Leasingzahlungen eine Verbindlichkeit zu erfassen. Bei Leasinggebern entspricht die Abgrenzung den bisherigen Regelungen des IAS 17. Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat den Vertragsbestand, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, auf sich ergebende Änderungen analysiert. Die erstmalige Anwendung der IFRS 16 erfolgte im Deutsche Real Estate AG Konzern modifiziert retrospektiv. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten und für Leasinggegenstände

mit einem Wert von unter T€ 5 wurde Gebrauch gemacht. Der Deutsche Real Estate AG Konzern mietet im Wesentlichen Büroräume und Hardware.

Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergibt sich die folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

| in T€ | |
|--|------------|
| Operative Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 | 440 |
| Anwendungserleichterung für kurzfristige Leasingverhältnisse | -1 |
| Anwendungserleichterung für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte | -3 |
| Sonstiges | 130 |
| Brutto-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 | 566 |
| Abzinsung | -74 |
| Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten aus der Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 | 492 |

Die Verbindlichkeiten wurden zum Barwert, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Deutsche Real Estate AG Konzerns, angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 2,94 %. Die entsprechenden Nutzungsrechte werden im Zugangszeitpunkt in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt.

In der Konzernkapitalflussrechnung werden die Abschreibungen der Nutzungsrechte im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit und die Zins- und Tilgungszahlungen im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

| in T€ | Barwert 31.12.2019 | Barwert 01.01.2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| AKTIVA | | |
| Übriges Sachanlagevermögen (Nutzungsrechte) | | |
| Gebäude | 418 | 465 |
| Hardware | 13 | 27 |
| Gesamt | 431 | 492 |
| PASSIVA | | |
| Übrige langfristige Schulden | | |
| | 385 | 437 |
| Übrige kurzfristige Schulden | | |
| | 52 | 55 |
| Gesamt | 437 | 492 |

| in T€ | 2019 |
|---|-----------|
| Mietaufwand | -68 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen (Nutzungsrechte) | 61 |
| Zinsaufwand | 14 |
| Ergebniseffekt auf Periodenergebnis | -7 |

Mit IFRIC 23 wurde die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Für den Deutsche Real Estate AG Konzern haben sich keine wesentlichen Änderungen aus der Anwendung ergeben.

Die Erstanwendung weiterer anzuwendender Standards, Interpretationen oder Klarstellungen von Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

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

Der Standard IFRS 17 »Versicherungsverträge« wurde am 18. Mai 2017 veröffentlicht. Der Standard verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für

Versicherungsverträge. Die Bewertung der Versicherungsverbindlichkeiten hat mit dem aktuellen Erfüllungswert zu erfolgen. Der Standard ist für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Das EU-Endorsement ist noch nicht erfolgt.

Mit Datum 31. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen in IAS 1 und IAS 8 »Definition von Wesentlichkeit« bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen bekannt gemacht. Die Änderungen betreffen die Standards IAS 1 und IAS 8. Zusammen mit zusätzlichen Anwendungserläuterungen sollen die Änderungen insbesondere dem Ersteller eines IFRS-Abschlusses die Beurteilung von Wesentlichkeit erleichtern. Zudem soll mit den Änderungen sichergestellt werden, dass die Definition von Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.

Weiterhin hat das IASB mit Datum 26. September 2019 Änderungen an den Standards IAS 39 »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« und IFRS 9 »Finanzinstrumente« hinsichtlich der Sicherungsbeziehungen nach IFRS veröffentlicht. Das IASB reagiert auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die LIBOR Reform. Die Änderungen betreffen insbesondere die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen, die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cashflow-Hedges. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern erwartet aus der Anwendung der Standards bzw. Klarstellungen keine wesentlichen Auswirkungen.

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

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

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ auf-

gestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben. Die Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet.

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

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

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2019) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

Die Deutsche Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es

sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der Deutsche Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist.

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

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen

bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

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

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

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 36 (Vorjahr: 38) Unternehmen. Wie im Vorjahr wird auf die Einbeziehung eines weiteren Tochterunternehmens verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

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

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Gesellschaften veräußert. Eine Konzerngesellschaft ist durch Anwachsung auf eine andere Gesellschaft und eine weitere Konzerngesellschaft ohne aktive Geschäftstätigkeit ist durch Liquidation beendet worden.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5 ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge aus Investment Properties

Die Erträge resultieren aus der Vermietung der Bestandsimmobilien und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst. Die

Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließt. Für die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten werden auch die dazugehörigen Erlöse aus Nebenkosten erfasst. Der Ausweis der Erlöse und der Aufwendungen erfolgt dabei unsaldiert nach der Prinzipal-Methode.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

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

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Erträge werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Erwerber die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrades bzw. Leistungsfortschrittes vorzunehmen.

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividenderträge

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

Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionszusagen, unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung der als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sowie von in Sicherungsbeziehungen stehenden derivativen Finanzinstrumenten im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

6 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

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

| Vermögenswert | Nutzungsdauer in Jahren |
|------------------------------------|-------------------------|
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 bis 10 |

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern

werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

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

7 INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

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

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

8 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

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

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

9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, an dem der Konzern Vertragspartei wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows auslaufen oder der Vermögenswert übertragen wird. Die Klassifizierung der Vermögenswerte erfolgt unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Eigenschaften der Cashflows und entscheidet, ob die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Alle finanziellen Vermögenswerte wurden dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Bei Eigenkapitalinstrumenten wurde das unwiderrufliche Wahl-

recht ausgeübt, später erfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Im Falle des Abgangs werden Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

Wertminderungen bei den finanziellen Vermögenswerten werden nach dem Expected-Credit-Loss-Model ermittelt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet und eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit erfasst.

10 VORRÄTE

Bei den Vorräten handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt zum Bau von frei finanzierten Eigentumswohnungen, die verkauft werden sollen. Solange kein Kundenauftrag vorliegt, werden die Vorräte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

11 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die im Konzern bis zur Ablösung im Geschäftsjahr 2018 genutzten derivativen Finanzinstrumente betrafen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert wurden. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 wurde das Wahlrecht ausgeübt, weiterhin die Vorschriften des IAS 39 zur Bilanzierung der Sicherungsgeschäfte anzuwenden.

Die von der Deutsche Real Estate AG eingesetzten Zinssicherungsinstrumente (Swaps und Caps) dienen der Absicherung von Zahlungsströmen (sog. „Cashflow Hedge“).

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

12 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zu drei Monaten. Wir verweisen auf Tz. 35.

13 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

14 STEUERN

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

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

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) zugrunde gelegt. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG für Investment Properties grundsätzlich nicht an.

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

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

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

15 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgte nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker zu jedem Bilanzstichtag. Der Dienstzeitaufwand wurde unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen, der Zinsanteil der Rückstellungszuführung im Finanzergebnis. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wurden vollständig in der Periode ihres Entstehens erfasst und als Bestandteil des sonstigen Ergebnisses direkt in den Gewinnrücklagen erfasst. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Pensionsrückstellung aufgrund des Ablebens der Pensionsempfängerin erfolgswirksam aufgelöst.

16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

17 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse werden seit dem 1. Januar 2019 nach den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert, hinsichtlich der Auswirkungen aus der Erstanwendung von IFRS 16 verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 1. Zu unterscheiden ist

dabei, ob der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber oder als Leasingnehmer auftritt.

Als Leasinggeber werden die Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing klassifiziert. Dabei wird ein Leasingvertrag als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Falls dies nicht zutrifft, wird das Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasings, sofern es nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst. Wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

Tritt der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasingnehmer auf wird geprüft, ob der Vertrag die folgenden Punkte erfüllt:

- bezieht sich der Vertrag auf einen identifizierten Vermögenswert,
- besteht das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen,
- kann die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der Nutzungsdauer vom Leasingnehmer bestimmt werden.

Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede Komponente getrennt bilanziert. Zum Bereitstellungszeitpunkt des Leasinggegenstandes wird ein Nutzungsrecht aktiviert und eine Verbindlichkeit erfasst. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen dabei im Zugangszeitpunkt der Höhe der Verbindlichkeit gegebenenfalls unter Berücksichtigung der anfänglichen direkten Kosten. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, d.h. das Nutzungsrecht wird linear über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Höhe der Leasingverbindlichkeit zum Zugangszeitpunkt ergibt sich aus dem Barwert der Leasingzahlungen über die vereinbarte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung des dem Leasingvertrages zugrundeliegenden Zinssatzes, oder falls nicht bekannt, des Grenzfremdkapitalzinssatzes

des Deutsche Real Estate AG Konzerns. In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Bewertungszinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Leasingraten vermindert. Änderungen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn das Leasingverhältnis teilweise oder vollständig beendet wird. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr (short-term-leases) oder Leasingverhältnissen über Vermögenswerte mit einem Wert von unter T€ 5 (low-value-leases) wird von den Erleichterungsvorschriften Gebrauch gemacht und die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In der Bilanz erfolgt der Ausweis der Nutzungsrechte unter dem übrigen Sachanlagevermögen und der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten unter den übrigen Schulden. Finanzierungsleasingverträge, bei denen der Deutsche Real Estate AG Konzern die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingobjekt trägt, werden nicht abgeschlossen.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

19 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2019 auf T€ 30.457 (Vorjahr: T€ 29.109) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 24.355 (Vorjahr: T€ 23.281) und Mietnebenkosten mit T€ 6.102 (Vorjahr: T€ 5.828).

20 ERTRÄGE AUS REALISIERTEN MARKTWERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

Unter dieser Position werden im Geschäftsjahr 2019 realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks Berlin, Carrée Seestraße, ausgewiesen. Der Ertrag in Höhe von T€ 12.138 (Vorjahr: T€ 498) setzt sich aus dem Nettoveräußerungserlös (Veräußerungserlös abzüglich Transaktionskosten) in Höhe von T€ 224.314 abzüglich aufwandswirksamen Buchwertabgängen in Höhe von T€ 212.176 zusammen. Im Jahr 2018 wurde unter diesem Posten die realisierte Marktwertänderung aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks in Düsseldorf, Bonner Straße, gezeigt.

21 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH) | 2.513 | 1.832 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 491 | 827 |
| Erträge aus Versicherungsschädigungen | 136 | 322 |
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen | 0 | 2 |
| Erträge aus abgeschriebenen Forderungen | 2 | 3 |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 2 | 0 |
| Übrige Erträge | 44 | 123 |
| Gesamt | 3.188 | 3.109 |

22 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 48.367 (Vorjahr: T€ 227.591). Wir verweisen auf die unter Tz. 31 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse. Die Erträge resultieren maßgeblich aus dem sich weiterhin positiv entwickelnden Marktumfeld.

23 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Heizkosten (Brennstoffe) | 1.429 | 1.392 |
| Instandhaltung | 1.269 | 1.115 |
| Grundsteuer | 1.110 | 1.171 |
| Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen | 1.077 | 989 |
| Stromkosten | 710 | 766 |
| Wasser / Abwasser / Kanal | 585 | 556 |
| Gebäudeversicherungen | 217 | 218 |
| Vermietungskosten (Maklerkosten) | 163 | 163 |
| Sonstige | 1.338 | 1.273 |
| Gesamt | 7.898 | 7.643 |

24 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Personalaufwand | 3.321 | 2.716 |
| Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten | 663 | 478 |
| Büro und Kommunikation | 194 | 259 |
| Reisekosten | 107 | 110 |
| Beiträge und Gebühren | 100 | 71 |
| Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung | 66 | 63 |
| Übrige Verwaltungskosten | 315 | 316 |
| Gesamt | 4.766 | 4.013 |

25 PERSONALAUFWAND

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

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Löhne und Gehälter | 2.843 | 2.298 |
| Sozialabgaben | 478 | 418 |
| Gesamt | 3.321 | 2.716 |

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2019 T€ 195 (Vorjahr: T€ 184).

26 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|
| Abbruch- und Marketingkosten der laufenden Projektentwicklung | 372 | 0 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste | 105 | 66 |
| Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen | 96 | 31 |
| Nicht abziehbare Vorsteuern | 38 | 42 |
| Übrige Aufwendungen | 25 | 62 |
| Gesamt | 636 | 201 |

27 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 1.660 (Vorjahr: T€ 2.061). Wir verweisen auf die unter Tz. 31 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

28 FINANZERGEBNIS

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|---------------|----------------|
| Beteiligungserträge | 196 | 196 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | |
| Laufende Zinserträge | 0 | 12 |
| Finanzerträge | 196 | 208 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | |
| Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen | 5.397 | 11.752 |
| Finanzaufwendungen | 5.397 | 11.752 |
| Finanzergebnis | -5.201 | -11.544 |

Die laufenden Zins- und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Darlehen aus der Finanzierung der Investment Properties sowie im Geschäftsjahr 2018 auf Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Konsortialkredits. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 37 und Tz. 45.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2019 mit T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von T€ 14 (Vorjahr: T€ 0) enthalten.

29 ERTRAGSTEUERN

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Laufender Ertragsteueraufwand (Vorjahr: -ertrag) / Tatsächliche Ertragsteuern | -28.825 | 105 |
| Latenter Steuerertrag (Vorjahr: -aufwand) (saldiert) | 17.300 | -36.776 |
| Steueraufwand | -11.525 | -36.671 |

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

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern | 73.989 | 234.845 |
| Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz) | -11.709 | -37.164 |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen | -248 | -39 |
| Berücksichtigung Gewerbesteuern | -75 | -41 |
| Periodenfremdes Steuerergebnis | 542 | 560 |
| Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge | 4 | 3 |
| Sonstige | -39 | 10 |
| Effektive Ertragsteuern | -11.525 | -36.671 |
| Effektiver Steuersatz | 15,6 % | 15,6 % |

30 ERGEBNIS JE AKTIE

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

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber | 62.454 | 198.166 |
| Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück) | 20.582 | 20.582 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€) | 3,03 | 9,63 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (€) | 3,03 | 9,63 |

Zum Bilanzstichtag 2019 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

31 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 45.

| Entwicklung der Investment Properties in T€ | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Stand 01.01. | 592.650 | 368.627 |
| Zugänge | 6.299 | 3.043 |
| Abgänge | -212.176 | -3.002 |
| Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo) | 46.707 | 225.530 |
| Umgliederung in Vorräte | 0 | -1.548 |
| Stand 31.12. | 433.480 | 592.650 |

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen. Der Abgang betrifft die Ende 2019 veräußerte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße. Innerhalb der Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wurde der Marktwert einer zurzeit ungenutzten Grundstücksteilfläche in Höhe von T€ 11.500 berücksichtigt.

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

| Mindestleasingzahlungen in T€ | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Jahr | 18.611 | 22.552 |
| 2.-5. Jahr | 44.536 | 53.038 |
| ab 6. Jahr | 16.740 | 19.021 |
| Gesamt | 79.887 | 94.611 |

Der Rückgang der Mindestleasingzahlungen gegenüber dem Vorjahr ist auf den Verkauf des Objektes Berlin, Carrée Seestraße Ende 2019 zurückzuführen.

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2019 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---------------------------|--------|--------|
| Mieterlöse | 30.457 | 29.109 |
| Zurechenbare Aufwendungen | 7.898 | 7.643 |

Unter den zurechenbaren Aufwendungen sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen und sonstige Bewirtschaftungskosten enthalten.

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der von der Summit Luxco S.à r.l., Luxembourg, beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die von dem Gutachter ermittelten Werte werden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

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

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftig freiwerdender Cashflows. Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren. Ausgangspunkt für die Bewertung sind dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer zur Verfügung gestellten Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Zahlungsströme. Bestehende Mieteroptionen auf eine Verlängerung des Mietvertrages werden mieterspezifisch unter Berücksichtigung der jeweiligen Mietkonditionen berücksichtigt. Unter Verwendung marktnaher Informationen, wie z.B. aktuelle und erwartete zukünftige Marktmieten, und objektspezifischer Investi-

onsmaßnahmen werden Anschlussvermietungen geplant.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen geplant, von denen die vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Gross Rental Income) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Non-Recoverable Costs) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Rental Income) ergibt. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen und vom Gutachter unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt werden. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein.

Erfolgt in dem Zehn-Jahres Betrachtungszeitraum ein Auszug eines Mieters aufgrund der Beendigung des Mietvertrages, wird von dem Gutachter unterstellt, dass wie bei den bestehenden Leerstandsflächen entsprechende Investitionen in die Flächen erfolgen, um in der Nachvermietung die ortsübliche Marktmiete zu erzielen.

Vom Net Rental Income werden folglich konkrete Auszahlungen zur Sicherung der geplanten Mieteinzahlungen (Refurbishment, Leasing Commissions, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis das Net Operating Income als Diskontierungsgrundlage ergibt.

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

Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

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

Für eine separat bewertete, zurzeit unbebaute Grundstücksteilfläche erfolgte die Ermittlung durch einen Gutachter, der eine Bewertung unter Berücksichtigung von Bau- und weiteren Kosten sowie der erzielbaren Marktmiete abzüglich eines Abschlags für Unwägbarkeiten vorgenommen hat.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden untenstehende Bewertungsparameter verwendet. Die Vorjahreswerte wurden zwecks Vereinheitlichung der Ermittlung der Bewertungsfaktoren angepasst, so dass diese zu den Bewertungsfaktoren des Geschäftsjahres vergleichbar sind. Ungenutzte Grundstücksteilflächen sowie der auf diese entfallende Fair Value wurden bei der Ermittlung der wesentlichen Bewertungsfaktoren nicht berücksichtigt.

| Wesentliche Bewertungsfaktoren | 31.12.2019 Durchschnitt | Minimum | Maximum |
|---|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude) | 6,91 € / m ² / p.a. | 0,42 € / m ² / p.a. | 16,59 € / m ² / p.a. |
| Refurbishment | 16,50 € / m ² / p.a. | 1,10 € / m ² / p.a. | 128,50 € / m ² / p.a. |
| Diskontierungszinssatz | 4,86 % p.a. | 4,0 % p.a. | 7,25 % p.a. |
| Kapitalisierungszinssatz | 5,46 % p.a. | 3,75 % p.a. | 10,0 % p.a. |
| Marktmiete | 7,87 € / m ² | 2,69 € / m ² | 24,93 € / m ² |

| Wesentliche Bewertungsfaktoren | 31.12.2018 Durchschnitt | Minimum | Maximum |
|---|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude) | 9,25 € / m ² / p.a. | 1,64 € / m ² / p.a. | 22,15 € / m ² / p.a. |
| Refurbishment | 12,55 € / m ² / p.a. | 1,14 € / m ² / p.a. | 36,37 € / m ² / p.a. |
| Diskontierungszinssatz | 5,12 % p.a. | 4,0 % p.a. | 7,5 % p.a. |
| Kapitalisierungszinssatz | 5,31 % p.a. | 3,75 % p.a. | 10,0 % p.a. |
| Marktmiete | 8,82 € / m ² | 2,50 € / m ² | 21,90 € / m ² |

| Wesentliche Bewertungsergebnisse | 31.12.2019 |
|---|---------------------------------------|
| Markt-Mieten Multiplikator | 15,1-fach |
| Fair Value | 1.422 € pro m ² Mietfläche |

| Wesentliche Bewertungsergebnisse | 31.12.2018 |
|---|---------------------------------------|
| Markt-Mieten Multiplikator | 15,6-fach |
| Fair Value | 1.649 € pro m ² Mietfläche |

Die Veränderungen der Bewertungsfaktoren zum Vorjahr resultieren insbesondere aus der Ende 2019 veräußerten Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße. Bei Bereinigung der Bewertungsfaktoren aus 2018 um die in 2019 veräußerte Immobilie würden sich die folgenden bereinigten Bewertungsfaktoren ergeben:

| Wesentliche Bewertungsfaktoren (bereinigt) | 31.12.2018 Durchschnitt | Minimum | Maximum |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude) | 7,64 € / m ² / p.a. | 1,64 € / m ² / p.a. | 22,15 € / m ² / p.a. |
| Refurbishment | 7,54 € / m ² / p.a. | 1,14 € / m ² / p.a. | 29,91 € / m ² / p.a. |
| Diskontierungszinssatz | 5,31 % p.a. | 4,0 % p.a. | 7,5 % p.a. |
| Kapitalisierungszinssatz | 5,62 % p.a. | 3,75 % p.a. | 10,0 % p.a. |
| Marktmiete | 7,07 € / m ² | 2,50 € / m ² | 21,90 € / m ² |

Wesentliche Bewertungsergebnisse (bereinigt) 31.12.2018

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Markt-Mieten Multiplikator | 15,2-fach |
| Fair Value | 1.293 € pro m ² Mietfläche |

Sensitivitätsanalysen

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

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

| Änderung Marktmiete 2019 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | -42,2 | -21,0 | 21,2 | 42,4 |
| in % | -10,0 | -5,0 | 5,0 | 10,0 |

| Änderung Marktmiete 2018 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | -60,1 | -30,0 | 30,1 | 60,1 |
| in % | -10,1 | -5,1 | 5,1 | 10,1 |

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

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

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)

| 2019 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|--------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | 3,2 | 1,7 | -1,3 | -2,9 |
| in % | 0,8 | 0,4 | -0,3 | -0,7 |

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)

| 2018 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|--------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | 4,1 | 2,2 | -2,0 | -4,2 |
| in % | 0,7 | 0,4 | -0,3 | -0,7 |

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

Änderung Diskontierungszinssatz 2019

| | -0,5% | -0,25% | +0,25% | +0,5% |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | 18,2 | 9,0 | -8,6 | -17,2 |
| in % | 4,3 | 2,1 | -2,0 | -4,1 |

Änderung Diskontierungszinssatz 2018

| | -0,5 % | -0,25% | +0,25% | +0,5% |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | 26,3 | 13,0 | -12,4 | -24,7 |
| in % | 4,4 | 2,2 | -2,1 | -4,2 |

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

Änderung Exit Wert 2019

| | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|--------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | -31,5 | -15,5 | 15,7 | 31,8 |
| in % | -7,5 | -3,7 | 3,7 | 7,5 |

| Änderung Exit Wert 2018 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | -45,9 | -23,0 | 23,0 | 45,9 |
| in % | -7,7 | -3,9 | 3,9 | 7,7 |

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

32 FINANZANLAGEVERMÖGEN

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

| Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€ | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Stand 01.01. | 3.159 | 2.710 |
| Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 137 | 449 |
| Stand 31.12. | 3.296 | 3.159 |

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2019 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

33 VORRÄTE

Unter dieser Position wird die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, ausgewiesen. Die Baugenehmigung wurde Anfang 2019 erteilt.

34 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 488 | 562 |
| davon Mietforderungen | 488 | 562 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | 559 | 603 |
| davon gegen Summit-Gruppe | 292 | 344 |

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

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

| in T€ | Buchwert | Nennwert | Wertberichtigung |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 2019 | | | |
| Fällige Forderungen | 488 | 571 | 83 |
| Fälligkeit < 30 Tage | 89 | 90 | 1 |
| Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage | 73 | 75 | 2 |
| Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage | 11 | 12 | 1 |
| Fälligkeit > 90 Tage | 315 | 394 | 79 |
| 2018 | | | |
| Fällige Forderungen | 562 | 651 | 89 |
| Fälligkeit < 30 Tage | 96 | 97 | 1 |
| Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage | 122 | 125 | 3 |
| Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage | 6 | 7 | 1 |
| Fälligkeit > 90 Tage | 338 | 422 | 84 |

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

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| in T€ | 2019 | 2018 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Stand 01.01. | 89 | 72 |
| Inanspruchnahme | 0 | -22 |
| Auflösung | -6 | -2 |
| Zuführung | 0 | 41 |
| Stand 31.12. | 83 | 89 |

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2019 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 6.222 (Vorjahr: T€ 5.532) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 4.349 (Vorjahr: T€ 3.784) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 203 (Vorjahr: T€ 253) aus Mietkautionen und zu T€ 1.671 (Vorjahr: T€ 1.495) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonten entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 45 dargestellt.

35 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Zahlungsmittel und -äquivalente | 55.076 | 8.056 |

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 48.

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

36 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2019 und 2018 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2019 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 30. April 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu T€ 10.000 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

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

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

Zur Entwicklung der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurden im Vorjahr in der Gesamtergebnisrechnung sowie in den Gewinnrücklagen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Pensionsrückstellung aufgelöst, da der Rückstellungsgrund entfallen ist.

In der **Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente** wird der Bewertungseffekt für die im Finanzanlagevermögen ausgewiesene Beteiligung gezeigt.

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

| Gesellschaft | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | % | T€ | % | T€ |
| Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH | 50,0 | 16 | 50,0 | 18 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH | 50,0 | 42 | 50,0 | 43 |
| Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate | 50,0 | 32 | 50,0 | 34 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH | 50,0 | 68 | 50,0 | 53 |
| | | 158 | | 148 |

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

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

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

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

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

37 FINANZSCHULDEN

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------|----------------|
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 13.975 | 15.268 |
| - Hamburger Sparkasse AG | 13.975 | 14.342 |
| - Übrige | 0 | 926 |
| Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen | 0 | 183.627 |
| Sonstige Finanzschulden | 1.836 | 2.210 |
| Gesamt | 15.811 | 201.105 |

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung der Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen aus dem Mittelzufluss durch die Veräußerung der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße. Für die vorzeitige Ablösung der Finanzschulden sind keine Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen.

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

| in T€ | 31.12.2019 | | |
|------------------------|---|--|-------------------------|
| | Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten | Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten | Erwartete Zinszahlungen |
| bis 1 Jahr | 0 | 2.100 | 261 |
| 1 – 2 Jahre | 0 | 399 | 252 |
| 2 – 3 Jahre | 0 | 447 | 243 |
| 3 – 4 Jahre | 0 | 388 | 235 |
| 4 – 5 Jahre | 0 | 396 | 228 |
| über 5 Jahre | 0 | 12.081 | 403 |
| Buchwert Gesamt | 0 | 15.811 | 0 |

31.12.2018

| in T€ | Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten | Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten | Erwartete Zinszahlungen |
|------------------------|---|--|-------------------------|
| bis 1 Jahr | 176 | 1.482 | 7.744 |
| 1 – 2 Jahre | 186 | 497 | 5.231 |
| 2 – 3 Jahre | 40.653 | 460 | 5.214 |
| 3 – 4 Jahre | 0 | 501 | 3.283 |
| 4 – 5 Jahre | 0 | 442 | 3.275 |
| über 5 Jahre | 0 | 154.232 | 3.470 |
| Buchwert Gesamt | 41.015 | 157.614 | 2.476 |

Der im Vorjahr ausgewiesene Buchwert der erwarteten Zinszahlungen von T€ 2.476 enthielt die gestundeten und noch nicht gezahlten Zinsen (kurzfristige Finanzschulden).

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird diese Zahlung auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem die Gesellschaft die Zahlung leisten muss.

Darüber hinaus wurde eine Tilgung von Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Auslaufens einer Zinsbindungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

| Besicherung von Finanzschulden | 2019 | 2018 |
|---|--------|---------|
| in T€ | | |
| Investment Properties | 50.280 | 567.440 |
| Bankkonten | 0 | 0 |
| Mietforderungen | 0 | 0 |
| Sicherheitengestellung durch Muttergesellschaft (Patronate) | 1.666 | 1.970 |

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2019 und im gesamten Geschäftsjahr 2019 wurden ohne Ausnahme alle

Financial Covenants erfüllt. Als Folge der Rückführung eines erheblichen Teils der Finanzschulden ist der Wert der zur Besicherung der Finanzschulden hinterlegten Investment Properties deutlich gesunken.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 45 dargestellt.

Die Sicherheitengestellung durch die Muttergesellschaft Deutsche Real Estate AG betrifft im begrenzten Umfang die Haftung für den Kapitaldienst einer Tochtergesellschaft.

38 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

39 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

| Aktive latente Steuern in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Verlustvorträge | 4.839 | 6.675 |
| Vorräte | 233 | 233 |
| Immobilien | 90 | 170 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 58 | 158 |
| Rückstellungen | 0 | 23 |
| Pensionsrückstellungen | 0 | 22 |
| Aktive latente Steuern | 5.220 | 7.281 |

| Passive latente Steuern in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Immobilien | 46.291 | 65.649 |
| Schulden (kurz-/langfristig) | 2 | 4 |
| Passive latente Steuern | 46.293 | 65.653 |

| Nach Aufrechnung in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------|---------------|
| Aktive latente Steuern (Bilanzausweis) | 121 | 279 |
| Passive latente Steuern (Bilanzausweis) | 41.194 | 58.651 |

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

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

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen von T€ 168 (Vorjahr: T€ 544) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

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

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

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuer an. Für Investment Properties, bei denen der Vorstand eine Veräußerung nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließt, werden bei der Ermittlung der latenten Steuern zusätzlich Gewerbesteuer berücksichtigt, es sei denn, der Vorstand geht davon aus, dass diese Veräußerungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gewerbesteuerfrei erfolgen.

40 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt

| in T€ | Stand 01.01.2019 | Inanspruchnahme | Auflösung | Zuführung | Stand 31.12.2019 |
|---|---------------------|-----------------|------------|--------------|---------------------|
| Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten | 148 | 50 | 98 | 0 | 0 |
| Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten | 189 | 180 | 0 | 184 | 193 |
| Ausstehende Rechnungen | 464 | 462 | 2 | 547 | 547 |
| Objektspezifische Rückstellungen | 150 | 107 | 13 | 124 | 154 |
| Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung | 61 | 61 | 0 | 61 | 61 |
| Vorstandstantieme | 0 | 0 | 0 | 250 | 250 |
| Übrige Rückstellungen | 47 | 19 | 6 | 273 | 295 |
| Summe | 1.059 | 879 | 119 | 1.439 | 1.500 |

| in T€ | Stand 01.01.2018 | Inanspruchnahme | Auflösung | Zuführung | Stand 31.12.2018 |
|---|---------------------|-----------------|------------|------------|---------------------|
| Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten | 1.226 | 341 | 737 | 0 | 148 |
| Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten | 214 | 206 | 0 | 181 | 189 |
| Ausstehende Rechnungen | 415 | 398 | 17 | 464 | 464 |
| Objektspezifische Rückstellungen | 195 | 116 | 49 | 120 | 150 |
| Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung | 61 | 61 | 0 | 61 | 61 |
| Übrige Rückstellungen | 93 | 43 | 24 | 21 | 47 |
| Summe | 2.204 | 1.165 | 827 | 847 | 1.059 |

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

41 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2018 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei wurden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten berücksichtigt.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Rückstellung vollständig aufgrund des Ablebens der Pensionsempfängerin aufgelöst.

42 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------|--------------|
| Übrige langfristige Schulden | | |
| Verbindlichkeiten IFRS 16 | 385 | 0 |
| Vorausbezahlte Mieten | 252 | 277 |
| Übrige | 156 | 105 |
| Gesamt | 793 | 382 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.721 | 717 |
| Übrige kurzfristige Schulden | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mietern | 352 | 380 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt | 175 | 192 |
| Vorausbezahlte Mieten | 172 | 243 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen | 222 | 196 |
| Verbindlichkeiten IFRS 16 | 52 | 0 |
| Sonstige | 0 | 24 |
| Gesamt | 973 | 1.035 |

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 30.457 (Vorjahr: T€ 29.109) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

43 LEASINGVERHÄLTNISSE

Hinsichtlich der vom Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz.17. Mietverträge mit einer umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarung wurden nicht abgeschlossen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf angemietete Geschäftsräume und Hardware. Der Festmietzeitraum für die Geschäftsräume endet am 31. Dezember 2023 und es besteht eine Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahre.

Die Laufzeit der Verträge für gemietete Büro-Hardware beläuft sich auf drei bis sechs Jahre.

Für das Vorjahr ergeben sich aus der Anwendung von IAS 17 die folgenden Angaben: Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug im Jahr 2018 T€ 99. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen waren in 2018 Mindestleasingzahlungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 99 und mit einer Laufzeit von einem bis fünf Jahre in Höhe von T€ 341 zu leisten.

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

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

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

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

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten.

Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 31.

Der Vorstand geht davon aus, dass die ermittelten Nettokapitalwerte den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen und dass künftige Schwankungen dieser Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren

resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

Rückstellungen

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

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

Finanzanlagevermögen

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

Latente Steuern

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

Wertberichtigungen auf Forderungen

Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen wendet der Vorstand den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an und bemisst die Wertberichtigung in Höhe des über die Laufzeit erwarteten Kreditverlustes.

Objektivität von Schätzungen

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

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Bilanzierung

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

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties ist nach IFRS 13 das „highest-and-best-use“-Prinzip anzuwenden, wonach bei der Bewertung die bestmögliche Nutzungsalternative einer Immobilie herangezogen wird. Dabei ist zu beurteilen, ob die für die Bewertung unterstellte Nutzungsalternative rechtlich zulässig, physisch machbar und finanziell tragbar ist.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Prinzipal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorien „finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten“, oder „Erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind

die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

- Bei der Ermittlung der latenten und der tatsächlichen Steuern für die Ergebnisse aus der laufenden Bestandsverwaltung und insbesondere aus Verkäufen von Immobilien ist zu ermitteln, ob die Regelungen zur sogenannten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz angewendet werden können. Die Anwendung dieser Regelungen ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft und ggf. mit Rechtsunsicherheiten verbunden.

Wir weisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

45 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND SONSTIGE ANGABEN

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

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

Marktrisiko

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

Ausfallrisiko

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

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

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

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 34 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Das tatsächliche aus heutiger Sicht erwartete Ausfallrisiko wurde bereits in der Bewertung auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2019 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei

der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Die Deutsche Real Estate AG war durch ihre Finanzschulden einem erhöhten Zinsrisiko ausgesetzt, so dass sich Zinsänderungen zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen und zum anderen auf die Marktwerte von Finanzinstrumenten auswirken konnten.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfolgt durch den Abschluss festverzinslicher Darlehen grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik, wie die folgenden Übersichten verdeutlichen:

| Finanzschulden 2019 in T€ | festver- zinslich | variabel verzinslich | |
|--|------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Gesamt | 15.811 | ./. | 15.811 |
| davon durch Zins- sicherungsgeschäft abgesichert | ./. | ./. | ./. |
| davon nicht durch Zinssicherungsges- chäft abgesichert | 15.811 | ./. | 15.811 |
| Finanzschulden 2018 in T€ | festver- zinslich | variabel verzinslich | |
| Gesamt | 157.608 | 43.497 | 201.105 |
| davon durch Zins- sicherungsgeschäft abgesichert | ./. | ./. | ./. |
| davon nicht durch Zinssicherungsges- chäft abgesichert | 157.608 | 43.497 | 201.105 |

Die nicht durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesicherten variabel verzinslichen Finanzschulden 2018 betrafen in Höhe von T€ 39.011 Verbindlichkeiten gegenüber einem nahestehenden Unternehmen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde durch die Rückführung der Finanzschulden aus dem Verkaufserlös des Objektes Berlin, Carrée Seestraße der Konzern weitestgehend entschuldet. Die verbleibenden langfristigen Bankfinanzierungen sind festverzinslich, sodass am Bilanzstichtag kein Zinsänderungsrisiko mehr besteht.

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

| Finanzergebnis in T€ | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Zinsniveau +1 % | -252 | -558 |
| Zinsniveau -1 % | 252 | 558 |

Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten **Finanzinstrumenten** im Sinne der Kategorien IFRS 9 zusammen.

| 2019 in T€ | Bewertungs- kategorie nach IFRS 9 | Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 31.12.2019 | Fortgeführte Anschaf- fungskosten | Fair Value er- folgsneutral | Fair Value |
|---|---|---|---|--------------------------------|------------|
| AKTIVA | | | | | |
| Langfristiges Vermögen | | | | | |
| Finanzanlagevermögen (Beteiligungen) | FVOCI | 3.296 | - | 3.296 | 3.296 |
| Kurzfristiges Vermögen | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen | FAAC | 488 | 488 | - | 488 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | FAAC | 520 | 520 | - | 520 |
| Zahlungsmittel und -äquivalente | FAAC | 55.076 | 55.076 | - | 55.076 |
| PASSIVA | | | | | |
| Langfristige Schulden | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 13.711 | 13.711 | - | 12.196 |
| Kurzfristige Schulden | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 2.100 | 2.100 | - | 2.100 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 1.721 | 1.721 | - | 1.721 |
| Übrige kurzfristige Schulden | FLAC | 574 | 574 | - | 574 |

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: *Financial Assets at fair value through OCI*

FAAC: *Financial Assets measured at Amortised Cost*

FLAC: *Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

| 2018 in T€ | Bewertungs- kategorie nach IFRS 9 | Finanzielle Vermögenswer- te und Schulden 31.12.2018 | Fortgeführte Anschaf- fungskosten | Fair Value er- folgsneutral | Fair Value |
|---|---|---|---|--------------------------------|------------|
| AKTIVA | | | | | |
| Langfristiges Vermögen | | | | | |
| Finanzanlagevermögen (Beteiligungen) | FVOCI | 3.159 | - | 3.159 | 3.159 |
| Kurzfristiges Vermögen | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen | FAAC | 562 | 562 | - | 562 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | FAAC | 569 | 569 | - | 569 |
| Zahlungsmittel und -äquivalente | FAAC | 8.056 | 8.056 | - | 8.056 |
| PASSIVA | | | | | |
| Langfristige Schulden | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 196.970 | 196.970 | - | 199.374 |
| Kurzfristige Schulden | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 4.135 | 4.135 | - | 4.135 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 717 | 717 | - | 717 |
| Übrige kurzfristige Schulden | FLAC | 599 | 599 | - | 599 |

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

Nettogewinne und –verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten umfassen insbesondere Erträge und

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

| 2019 in T€ | Nettogewinn | Nettoverlust | Zinsertrag | Zinsaufwand |
|-------------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|
| Bewertungskategorie | | | | |
| Beteiligungen (FVOCI) | 196 | - | - | - |
| Forderungen und Kredite | - | 105 | - | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | - | - | - | 5.397 |
| 2018 in T€ | | | | |
| Bewertungskategorie | | | | |
| Zinssicherungsgeschäft | - | 2.846 | - | - |
| Beteiligungen (FVOCI) | 196 | - | - | - |
| Forderungen und Kredite | 2 | 66 | - | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | - | - | - | 8.900 |

Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

| Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values | | | | |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| in T€ | | | | |
| Vermögenswerte | 31.12.2019 | davon Stufe 1 | davon Stufe 2 | davon Stufe 3 |
| Investment Properties | 433.480 | 0 | 0 | 433.480 |
| Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente | 3.296 | 0 | 0 | 3.296 |
| <hr/> | | | | |
| Vermögenswerte | 31.12.2018 | davon Stufe 1 | davon Stufe 2 | davon Stufe 3 |
| Investment Properties | 592.650 | 0 | 0 | 592.650 |
| Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente | 3.159 | 0 | 0 | 3.159 |

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 31 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 31 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 46.707 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

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

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 6,75 % (Vorjahr: 7,00 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 137 (Vorjahr: T€ 449) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der auf Stufe 3 bewerteten Finanzbeteiligung:

Entwicklung der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden

| in T€ | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| 01.01. | 3.159 | 2.710 |
| Käufe | 0 | 0 |
| Verkäufe | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis aus Wertänderungen | 137 | 449 |
| - davon ergebniswirksam | 0 | 0 |
| - davon ergebnisneutral | 137 | 449 |
| 31.12. | 3.296 | 3.159 |
| realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern-Periodenergebnis) | 196 | 196 |

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

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und -äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten.

Bei den festverzinslichen Darlehen von Kreditinstituten wurde der Fair Value der langfristigen Finanzschulden un-

ter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist, mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe, der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

46 KAPITALSTEUERUNG

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 bestanden nach der vollständigen Rückzahlung der Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen aus dem Erlös aus dem Verkauf des Objektes in Berlin, Carrée Seestraße, nur noch Finanzschulden in Höhe von € 15,8 Mio.

Das über Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen beläuft sich dabei auf rd. € 14,0 Mio. und beträgt damit lediglich 2,8 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als wirtschaftliche Einheit. Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung.

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

47 VERPFLICHTUNGEN, EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Im Geschäftsjahr bestand zwischen der DRESTATE Services GmbH und der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ein Mietvertrag über die Anmietung von Geschäftsräumen mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028 und derzeitigen jährlichen Mietzahlungen in Höhe von T€ 200. Nach dem Verkauf der Immobilie zum 31. Dezember 2019 wird der Vertrag unter entsprechender Anwendung der Regelungen des IFRS 16 ab dem Jahr 2020 berücksichtigt werden.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen die nachfolgenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

| in T€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Miet- und Leasingverpflichtungen | | |
| - innerhalb eines Jahres fällig | 3 | 99 |
| - Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren | 1 | 341 |
| - Fälligkeiten größer 5 Jahre | 0 | 0 |
| | 4 | 440 |
| Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen | | |
| - innerhalb eines Jahres fällig | 185 | 175 |
| - Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren | 51 | 6 |
| - Fälligkeiten größer 5 Jahre | 0 | 0 |
| | 236 | 181 |
| Gesamt | 240 | 621 |

Der Rückgang der Miet- und Leasingverpflichtungen resultiert aus der erstmaligen Berücksichtigung von IFRS 16.

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 14,0 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

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

Der Nennbetrag offener Forderungen und die berücksichtigten Wertminderungen sind in Tz. 34 erläutert.

48 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Konzern-Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen.

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

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 55.076 (Vorjahr: T€ 8.056), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

| Überleitungsrechnung in T€ | 31.12. 2018 | zahlungswirksam | zahlungsunwirksam | 31.12. 2019 |
|--|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 15.268 | -1.305 | 12 | 13.975 |
| Finanzschulden gegenüber nahestehenden Unternehmen | 183.627 | -184.011 | 384 | 0 |
| Sonstige Finanzschulden | 2.210 | -374 | 0 | 1.836 |
| Finanzschulden | 201.105 | -185.690 | 396 | 15.811 |

Die Spalte zahlungsunwirksam enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode.

49 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

| Transaktionen mit der Summit Gruppe in T€ | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Gesamtergebnisrechnung | | |
| Erträge und Dienstleistungen | 2.713 | 2.016 |
| Zinsaufwand | 5.007 | 5.285 |
| Sonstige Aufwendungen | 0 | 432 |
| Bilanzposten | | |
| Forderungen | 292 | 344 |
| Verbindlichkeiten | 0 | 183.627 |

Mit Datum 14. März 2018 wurde zwischen der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Darlehensgeber und 19 Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft als Darlehensnehmer ein Darlehensvertrag über insgesamt € 145 Mio. zur vorzeitigen Rückzahlung des Konsortialbankkredites und zur Ablösung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Das Darlehen war endfällig und damit tilgungsfrei, hatte eine Laufzeit bis zum 5. Januar 2025 und war ab dem Auszahlungstag mit einem festen Zinssatz von 2,14 % p.a. zu verzinsen. Die Darlehensnehmer waren berechtigt, das Darlehen in voller Höhe oder in Teilbeträgen ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzuzahlen. Ende des Geschäftsjahres 2019 wurde das Darlehen vollständig zurückgeführt. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2019 Zinsen in Höhe von € 3,0 Mio. gezahlt.

Im Rahmen der am 22. Februar 2013 abgeschlossenen Refinanzierung des größten Immobilienportfolios der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft wurde ein Darlehensvolumen von € 56 Mio. von der Gallia Invest S.à.r.l., Luxembourg, übernommen. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2019 von der Gallia Invest S.à.r.l. auf die SUMMIT LOANCO LTD. übertragen. Die nachrangig aus dem frei verfügbaren Cashflow zu bedienenden Darlehen hatten nach erfolgter Verlängerung im Geschäftsjahr 2018 eine vertragliche Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021. Die Darlehen wurden mit 5 % zuzüglich des Drei-Monats-Euribors verzinst. Ende des Geschäftsjahres 2018 hatten die Darlehen eine Gesamtvaluta von € 36,5 Mio. Die Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2019 vollständig zurückgeführt. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2019 Zinsen in Höhe von € 1,6 Mio. sowie in Vorjahren gestundete Zinsen in Höhe von € 2,5 Mio. gezahlt.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2019 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 2.381 (Vorjahr: T€ 1.819) in Rechnung gestellt.

Zwischen Konzerngesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. bestehen mehrere Mietverträge über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 aus diesen Verträgen T€ 332 (Vorjahr: T€ 197) abgerechnet.

| Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€ | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Beteiligungserträge | 196 | 196 |
| Verbindlichkeiten | 222 | 196 |

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

| Transaktionen mit Organmitgliedern in T€ | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Aufsichtsratsvergütungen | 49 | 49 |
| Pensionszahlungen an die Witwe eines ehemaligen Vorstands | 29 | 32 |
| Vorstandsvergütung | 490 | 307 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen (Vj. inkl. Pensionsverpflichtungen) | 299 | 450 |

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

Die Gesamtvorstandsvergütung des Vorstands betrug in 2019 insgesamt T€ 490 (Vorjahr: T€ 307), von denen T€ 310 (Vorjahr: T€ 139) variabel vergütet wurden.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben. Zahlungen für beitragsorientierte Pläne (gesetzliche Rentenversicherung oder vergleichbare Einrichtungen) wurden in Höhe der gesetzlichen Beiträge geleistet.

50 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

| in T€ | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 130 | 130 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 15 | 15 |
| Steuerberatungsleistungen | 84 | 67 |
| Sonstige Leistungen | 2 | 5 |

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung der Jahresabschlüsse der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit

dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen entfallen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorische und damit zusammenhängende Tätigkeiten.

51 MITARBEITER

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

52 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

53 CORPORATE GOVERNANCE

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 17. Dezember 2019 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

54 ANTEILSBESITZLISTE

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

ANTEILSBESITZLISTE

DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2019

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital % | Gezeichnetes Kapital T€ | Eigen- kapital T€ | Ergebnis T€ |
|--|------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|
| 1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG | | | | | |
| DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 3.800 | -2.348 | -14 |
| GET Grundstücksgesellschaft mbH | Berlin | 94,60 | 25 | 4.463 | 19 |
| DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 3.300 | 404 | -270 |
| DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.600 | -2.678 | 73 |
| DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.100 | -5.149 | 92 |
| DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 200 | 91 | 0 |
| DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.800 | -590 | 6 |
| GbR Heidelberg, Mannheimer Straße | Heidelberg | 87,50 | - | -2.222 | 53 |
| DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 4.000 | 4.000 | 785 |
| DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.900 | -512 | -182 |
| DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 600 | -228 | 136 |
| DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 900 | -2.879 | 230 |
| DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 720 | -310 | 53 |
| DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 150 | 2.529 | 31 |
| DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 6.300 | 6.166 | -134 |
| DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 600 | 475 | 148 |
| Achte TAXXUS Real Estate GmbH ¹⁾⁵⁾ | Berlin | 100,00 | 50 | 52 | 0 |
| DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 50 | 50 | 279 |
| DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 19.050 | 14.950 | 200.412 |

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital % | Gezeichnetes Kapital T€ | Eigenkapital T€ | Ergebnis T€ |
|---|----------|---------------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| DRESTATE Services GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | 4.435 | 525 |
| Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate | Berlin | 50,00 | 25 | 65 | -3 |
| DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 1.750 | 1.634 | 816 |
| Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH | Berlin | 50,00 | 25 | 32 | -4 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH | Berlin | 50,00 | 25 | 84 | -3 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH | Berlin | 50,00 | 25 | 112 | 30 |
| Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾ | Berlin | 100,00 | 25 | -3.805 | 455 |
| Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | -36 | -6 |
| Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | -15 | -4 |
| DRESTATE Finance GmbH | Berlin | 100,00 | 25 | 14 | -5 |
| 2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG | | | | | |
| K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ^{1) 3)} | Berlin | 100,00 | 30 | 235 | 518 |
| DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ^{1) 3)} | Berlin | 100,00 | 700 | -2.341 | 103 |
| K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ^{1) 3)} | Berlin | 100,00 | 50 | -363 | 13 |
| 3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH | | | | | |
| DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)} | Berlin | 94,9 | 2.500 | -2.920 | 224 |
| 4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHE TAXXUS REAL ESTATE GMBH | | | | | |
| Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ^{1) 3)} | Berlin | 100,00 | 10 | -161 | -15 |
| DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ^{1) 3) 5)} | Berlin | 100,00 | 26 | 259 | 0 |
| 5. BETEILIGUNGEN | | | | | |
| BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁴⁾ | Duisburg | 70,07 | 7.005 | 1.952 | 293 |

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

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ mittelbarer Besitz

⁴⁾ Angaben aus 2018

⁵⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

55 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind:

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

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

Dr. Markus Beermann

- GxP German Properties AG, Berlin (Vorsitzender)

Amir Sagy

- GxP German Properties AG, Berlin (stellv. Vorsitzender)

Sharon Marckado-Erez

- GxP German Properties AG, Berlin (seit dem 13. Mai 2019)

Berlin, 17. März 2020

Boaz Rosen
Vorstand

ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS (BILANZEID)

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

Berlin, 17. März 2020

Boaz Rosen
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsver-

merks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung von Investment Properties

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 433,5 Mio. aus. Dies entspricht 87,3 % (Vj. 97,5 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2019 werden Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 48,4 Mio. (Vj. EUR 227,6 Mio.) in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen, denen Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vj. EUR 2,1 Mio.) gegenüberstehen. Das saldierte Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen hat somit das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2019 von EUR 62,5 Mio. maßgeblich geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind unter den Punkten B. 7., C 22., C. 27., D. 31. und F. 44. im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch den gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich durch ein Discounted Cashflow Verfahren, in dem zukünftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse einer Immobilie unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. In allen Investment Properties erfolgten in den vergangenen zwei Geschäftsjahren physische Objektbegehungen durch den Sachverständigen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Investment Properties im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maß auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen.

Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

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

Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des von der Summit Luxco S.à r.l., Luxembourg, beauftragten externen Gutachters überzeugt. Bei der Summit Luxco S.à r.l., Luxembourg, handelt es sich um ein der Gesellschaft nahestehendes Unternehmen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Investment Properties haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

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

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und

- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB ist, sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 23. Mai 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. September 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 17. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götz
Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Essen

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Ramat Gan (Israel)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

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

Börsenplätze

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

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

BILDNACHWEIS

Ilan Zarantonello:

Titelseite, Seite 22, 28

Axel Stephan Fotodesign:

Seite 14

janlange fotografie:

Seite 15

gerodesign - fotografie:

Seite 17, 20

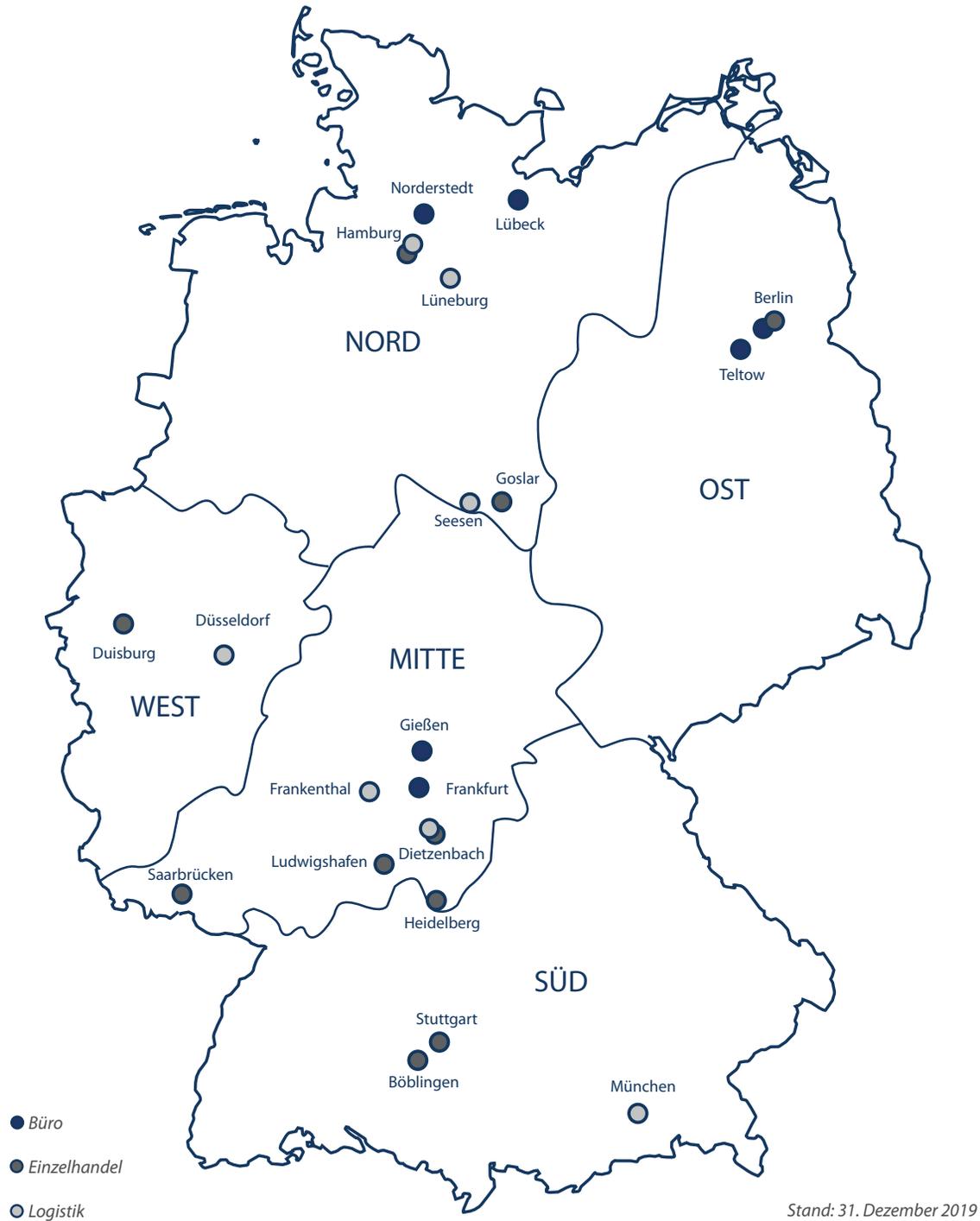
OBJEKTÜBERSICHT

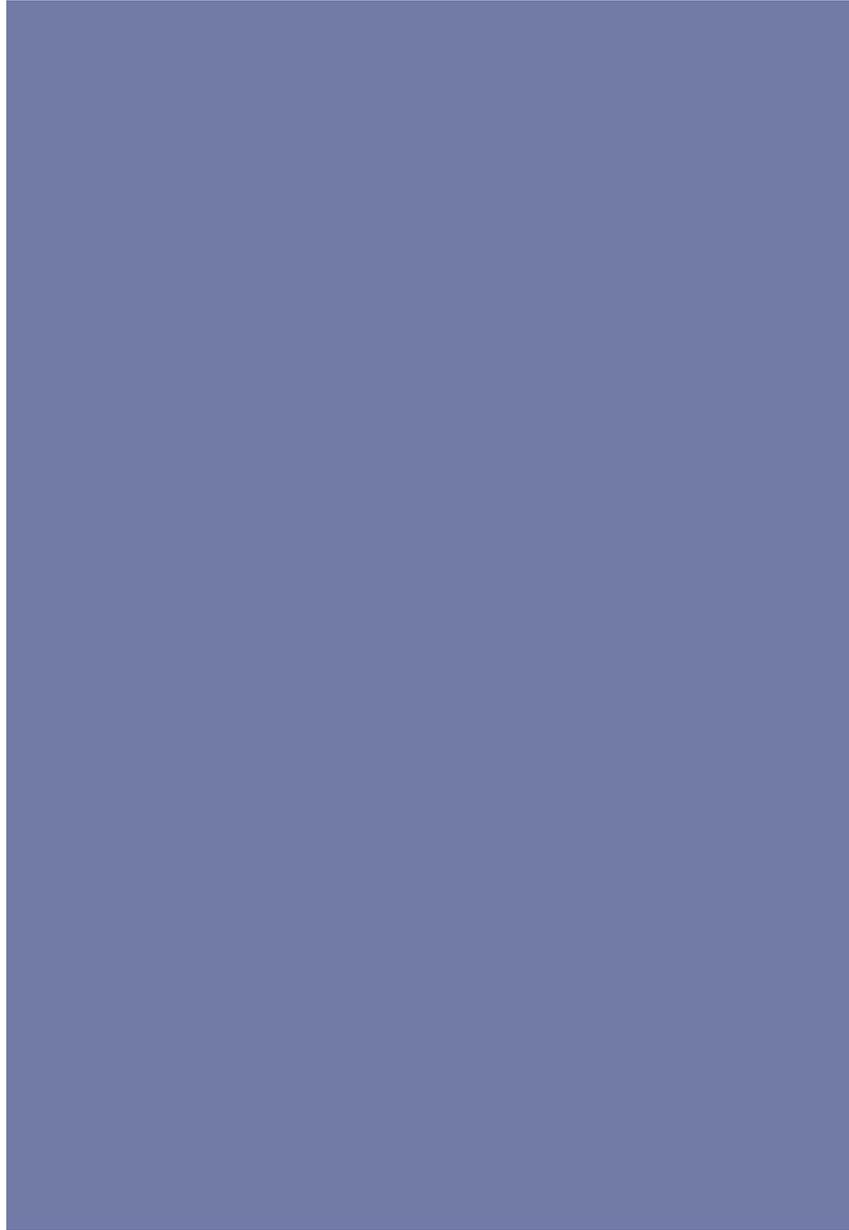
ZUM 31. DEZEMBER 2019

| Ort | Straße | Nutzungsart | Anteil in % | Grundstücksfläche in m ² | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietungsstand 31.12.2019 in % | Mieterträge p.a. in T€ |
|---|--------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Immobilien in verbundenen Unternehmen | | | | | | | |
| Mitte | Dietzenbach | Waldstr. 29 | | | | | |
| | Dietzenbach | Waldstr. 66-76a | | | | | |
| | Frankenthal | Beindersheimerstr. 79 | | | | | |
| | Frankfurt | Westerbachstr. 47 | | | | | |
| | Gießen | Robert-Bosch-Str. 3-5 | | | | | |
| | Heidelberg | Mannheimer Str. 1 | | | | | |
| | Ludwigshafen | Carl-Bosch-Str. 71 | | | | | |
| | Saarbrücken | Hafenstr. 16 | | | | | |
| | Saarbrücken | Kaiserstr. 25 | | | | | |
| Nord | Goslar | Im Schleeke 115-116 | | | | | |
| | Hamburg | Mendelssohnstr. 15 | | | | | |
| | Hamburg | Osterfeldstr. 12-14 | | | | | |
| | Hamburg | Pinkertweg 20 | | | | | |
| | Lübeck | Bei der Lohmühle 21a | | | | | |
| | Lüneburg | Lilienthalstr. 1 | | | | | |
| | Norderstedt | Kohfurth 15 | | | | | |
| | Seesen | Rudolf-Diesel-Str. 1 | | | | | |
| Ost | Berlin | Friedrichstr.231 | | | | | |
| | Berlin | Hauptstr. 13 | | | | | |
| | Berlin | Rödernallee 89/90 (K-Witt II) | | | | | |
| | Berlin | Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt) | | | | | |
| | Teltow | Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1 | | | | | |
| Süd | Böblingen | Otto-Lilienthal-Str. 38 | | | | | |
| | München | Maria-Probst-Str. 37 | | | | | |
| | Stuttgart | Lehmfeldstr. 7 | | | | | |
| | Stuttgart | Rosensteinstr. 22, 24 | | | | | |
| | Düsseldorf | Wahlerstr. 37-38 | | | | | |
| Summe 27 Immobilien in verbundenen Unternehmen | | | | 484.797 | 297.131 | Ø 89,3 | 19.216 |
| Immobilien in Finanzbeteiligungen | | | | anteilig | anteilig | | |
| West | Duisburg | Averdunk-Centrum | | | | | |
| Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen | | | | 861 | 3.729 | Ø 100,0 | 488 |
| GESAMT 28 Immobilien | | | | 485.658 | 300.860 | | |

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND





DEUTSCHE REAL ESTATE Aktiengesellschaft

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de

