

**Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft**

Berlin

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013**

**Bilanz zum 31. Dezember 2013**

**Aktiva**

	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2,00	245,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190,00	11.191,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.953.664,25	25.937.652,81
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.190.406,05	10.352.554,15
3. Beteiligungen	500.002,00	455.003,00
	40.644.072,30	36.745.209,96
	40.644.264,30	36.756.645,96
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.500,68	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.351.910,86	16.337.365,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	767.543,51	1.155.762,10
	26.146.955,05	17.493.127,35
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.133.781,09	2.028.789,39
	28.280.736,14	19.521.916,74
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	13.282,59	15.575,43
	68.938.283,03	56.294.138,13

**Passiva**

	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	751.599,07	751.599,07
2. Andere Gewinnrücklagen	19.768.225,67	19.768.225,67
IV. Bilanzverlust	-6.562.906,50	-22.997.457,54
	40.499.958,24	24.065.407,20
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	678.413,00	667.483,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.341.161,07	3.865.985,97
	3.019.574,07	4.533.468,97
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.725.887,86	3.236.936,77
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.445,25	100.704,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.319.266,12	24.098.625,15
4. Sonstige Verbindlichkeiten	281.151,49	258.995,75
- davon aus Steuern:		
EUR 4.564,16 (Vj. EUR 27.623,17)		
	25.418.750,72	27.695.261,96

68.938.283,03 56.294.138,13

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	2013	2012
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	16.066.455,43	6.411.217,84
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	145.000,00	390.225,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	27.839,24	21.064,62
- davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 27.839,24 (Vj. EUR 15.881,84)		
	172.839,24	411.290,05
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	939,00	8.516,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.743.733,07	3.548.313,04
	13.148.944,12	2.443.098,75
5. Erträge aus Beteiligungen	2.772.193,72	1.096.306,46
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.505.821,14 (Vj. EUR 822.433,88)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.102.644,03	2.081.160,78
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.102.338,03 (Vj. EUR 2.033.340,39)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.035.287,26	279.275,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	552.474,05	397.589,24
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 228.441,91 (Vj. EUR 243.930,68)		
	3.287.076,44	2.500.602,46
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.436.020,56</b>	<b>4.943.701,21</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-122,66	-1.043.327,86
11. Sonstige Steuern	1.592,18	432,00
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>16.434.551,04</b>	<b>5.986.597,07</b>
13. Verlustvortrag	-22.997.457,54	-28.984.054,61
<b>14. Bilanzverlust</b>	<b>-6.562.906,50</b>	<b>-22.997.457,54</b>

### Anhang für das Geschäftsjahr 2013

#### I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Es handelt sich bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (Deutsche Real Estate AG) um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB. Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Seit dem 1. Januar 2010 wird auf die Bildung von Sammelposten verzichtet und wie folgt bilanziert: Bewegliche geringwertige Anlagegüter werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Weiterhin wurde ein Rechnungszinssatz von 4,88 % (Vorjahr 5,04 %) p. a. zugrunde gelegt. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie im Vorjahr in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Da die Pensionsverpflichtung lediglich gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied besteht, wird keine Fluktuationsrate berücksichtigt.

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

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

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

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

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr bis auf die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 21.961 (Vj. T€ 13.127) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

#### 3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2013 € 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

In dem **Bilanzverlust** in Höhe von T€ 6.563 ist ein Verlustvortrag von T€ 22.997 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen (**genehmigtes Kapital**).

#### 4. Rückstellungen

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

	31.12. 2013 T€	31.12. 2012 T€
Beteiligungsrisiken	1.990	3.600
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	103	106

Veröffentlichung, Geschäftsberichte,		
Hauptversammlung	100	101
Übrige	148	59
	2.341	3.866

## 5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis	von 1 bis	über
			1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber</b>					
Kreditinstituten	2013	2.726	2.726	0	0
	2012	3.237	1.555	1.682	0
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>					
	2013	93	93	0	0
	2012	101	101	0	0
<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>					
	2013	22.319	476	21.843	0
	2012	24.098	241	23.857	0
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>					
	2013	281	281	0	0
	2012	259	259	0	0
	<b>2013</b>	<b>25.419</b>	<b>3.576</b>	<b>21.843</b>	<b>0</b>
	2012	27.695	2.156	25.539	0

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

## 6. Latente Steuern

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

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

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. In 2013 ergab sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

### 1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2013	2012
	T€	T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	5.077	5.363
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.387	580

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	8.162	57
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	105
	<b>15.626</b>	<b>6.105</b>

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten mit T€ 0 (Vj. T€ 48) periodenfremde Erträge gemäß § 233 a AO.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** bestehen - wie im Vorjahr - ausschließlich aus periodenfremden Erträgen.

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

## 2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen in Höhe von T€ 1.035 (Vj. T€ 279) auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

## 3. Auf- und Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 32 (Vj. T€ 34) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

## V. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Die Deutsche Real Estate AG hat Patronatserklärungen für Tochter- und Beteiligungsunternehmen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen abgegeben. Hieraus ergeben sich zum Bilanzstichtag Haftungsverpflichtungen in Höhe von T€ 206.829 (Vj. T€ 216.016). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der Gesellschaft aus den abgegebenen Erklärungen wird zurzeit - auch vor dem Hintergrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit und der wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmer - grundsätzlich als gering angesehen. Für die Tochtergesellschaften, die voraussichtlich gemäß Budgetplan ihren Kapitaldienst nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 1.590 (Vj. T€ 1.200) gebildet. Bei der Aufstellung des Budgetplans bestehen dabei die üblichen inhärenten Planungsunsicherheiten.

Weiterhin hat sich die Deutsche Real Estate AG im Rahmen eines Darlehensvertrages für eine Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Laufzeit des Darlehens die Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag zu erfüllen. Der Restvalutastand des Darlehens beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 400. Die Risiken aus einer Inanspruchnahme schätzt die Gesellschaft als gering ein, da das Tochterunternehmen über ausreichende Liquiditätszuflüsse zur Bedienung des Darlehens verfügt.

Ferner hat sich die Deutsche Real Estate AG gegenüber einer Tochtergesellschaft im Rahmen einer Kreditfinanzierung verpflichtet, die Zahlung von Mieten in Höhe von T€ 539 p.a. zu garantieren. Die Gesellschaft schätzt die Risiken aus der Garantie ebenfalls als gering ein, da der betroffene Mietvertrag bisher bedient wurde und keine Anhaltspunkte für eine Inanspruchnahme vorliegen.

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

## VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 281. Davon bestehen T€ 249 gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

## VII. Anteilsbesitz

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Sitz	Gezeichnetes Kapital 31.12.2013 T€	Eigenkapital 31.12.2013 T€	Ergebnis 2013 T€
<b>Anteilsbesitzliste</b>					
<b>der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft</b>					
<b>Unmittelbare Tochtergesellschaften</b>					
<b>1. der Deutsche Real Estate AG</b>					

Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	100,00%	Berlin	25	21	-10
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.800	-4.986	626
GET Grundstücksgesellschaft mbH	60,00%	Berlin	25	-433	307
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.300	3.024	-267
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.600	-937	-563
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.100	-7.320	-557
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900	-3.251	-614
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	80	52
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	200	-81	-60
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.800	251	1.137
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-2.127	-253
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	4.000	4.000	70
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.900	1.120	-271
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	-204	-121
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900	-4.342	-430
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	720	275	-223
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	150	2.481	5
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	6.300	1.716	-39
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600	-1.014	-32
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	100,00%	Berlin	50	-1.665	-1.042
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	50	50	58
DRESTATE Carreé Seestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	19.050	-10.111	-2.088
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	2.537	555
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	85	-8
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.750	1.634	642
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	50	-10.897	-1.075
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	57	31
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE GmbH	50,00%	Berlin	25	31	6
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	25	-2.194	-565
DRESTATE Wohnen GmbH	100,00%	Berlin	500	552	-8
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	-6	-9
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	6	-5

## 2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die

<b>Deutsche Shopping GmbH &amp; Co. KG</b>					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	30	235	106
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	1.000	-1.591	-2.224
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	700	-2.383	-320
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	50	-393	-322

## 3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die

<b>DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH &amp; Co. KG</b>					
---	--	--	--	--	--

mbH	100,00%	3) Berlin	26	-1.343	-75
<b>4. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH</b>					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	62,40%	1) 2) Berlin	2.500	-1.598	187
<b>5. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH</b>					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	100,00%	1) 3) Berlin	10	-79	-15
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	100,00%	3) 5) Berlin	26	259	0
<b>6. Beteiligungen</b>					
GbR Krausenstraße 8 Berlin	50,00%	4) Berlin	-	289	47
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	70,07%	4) Duisburg	7.005	2.013	250

Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b

1) HGB in Anspruch

sowohl unmittelbarer als auch

2) mittelbarer Besitz

3) mittelbarer Besitz

4) Angaben aus 2012

Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag

5) abgeschlossen

## VIII. Sonstige Angaben

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

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

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

## **2. Verbundene Unternehmen**

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315a HGB zum 31. Dezember 2013 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

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

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

## **3. Konzernzugehörigkeit**

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2013 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

## **4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter**

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin bei folgenden Gesellschaften:

GbR Heidelberg, Mannheimer Straße, Heidelberg,  
GbR Krausenstraße 8, Berlin.

## **5. Mitarbeiter**

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

## **6. Honorare des Abschlussprüfers**

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

## **7. Vorstand**

Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, war im Geschäftsjahr 2013 bzw. ist:



- Herr Boaz Rosen, Dreieich.

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

Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2013 eine Vergütung inklusive Sachbezüge in Höhe von T€ 145 (Vj. T€ 410), darin enthalten sind variable Vergütungen von T€ 25 (Vorjahr: T€ 92). An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 (Vj. T€ 48) geleistet. Die Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 678 (Vj. TEUR 667) erfasst die erwarteten Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

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

## 8. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind

- Dr. Markus Beermann, Essen, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Herr Dr. Heiko Lehmkuhl, Rechtsanwalt, Potsdam (seit dem 21. Januar 2013, stellvertretender Vorsitzender)
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Abraham Limor, Raanana, Israel, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, St.-Sulpice, Schweiz, Kauffrau

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

John Sinclair Lamb

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

Dr. Heiko Lehmkuhl

- GlucoMetrix AG, Potsdam, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2013 beläuft sich auf T€ 55 (Vj. T€ 53).

## 9. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 16. Dezember 2013 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft [www.drestate.de](http://www.drestate.de) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 26. Februar 2014

Boaz Rosen  
Vorstand

### Entwicklung des Anlagevermögens der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, im Geschäftsjahr 2013

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	1.1.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte				
	11.836,14	0,00	0,00	11.836,14

<b>Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
	73.385,41	0,00	39.067,23		34.318,18
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen					
Unternehmen	64.153.461,64	12.500,00	225.000,00		63.940.961,64
Ausleihungen an ver-					
bundene Unternehmen					
	18.955.000,00	0,00	0,00		18.955.000,00
Beteiligungen					
	2.366.074,19	60.000,00	746.277,62		1.679.796,57
	85.474.535,83	72.500,00	971.277,62		84.575.758,21
	85.559.757,38	72.500,00	1.010.344,85		84.621.912,53
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
	1.1.2013	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte					
	11.591,14	243,00	0,00	0,00	11.834,14
<b>Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
	62.194,41	696,00	0,00	28.762,23	34.128,18
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen					
Unternehmen	38.215.808,83	873.139,16	5.076.651,60	24.999,00	33.987.297,39
Ausleihungen an ver-					
bundene Unternehmen					
	8.602.445,85	162.148,10	0,00	0,00	8.764.593,95
Beteiligungen					
	1.911.071,19	0,00	0,00	731.276,62	1.179.794,57
	48.729.325,87	1.035.287,26	5.076.651,60	756.275,62	43.931.685,91
	48.803.111,42	1.036.226,26	5.076.651,60	785.037,85	43.977.648,23
<b>Buchwerte</b>					
	31.12.2013		31.12.2012		
	EUR		EUR		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte					
			2,00		245,00
<b>Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
			190,00		11.191,00
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen					
Unternehmen		29.953.664,25		25.937.652,81	
Ausleihungen an ver-					
bundene Unternehmen					
		10.190.406,05		10.352.554,15	
Beteiligungen					
		500.002,00		455.003,00	
		40.644.072,30		36.745.209,96	
		40.644.264,30		36.756.645,96	

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

### Präambel

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

### A) Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

#### I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (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 verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 32 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 383.737 m<sup>2</sup>. Weiterhin werden zurzeit noch 70 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im amtlichen Handel 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. Standorte sind dabei Berlin sowie Frankfurt am Main.

## **II. Ziele und Strategien**

Im Folgenden werden aufgrund der reinen Holdingfunktion der 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.

Eine wichtige strategische Rahmenbedingung ist, bedingt durch die in Deutschland eingeleitete Energiewende, die Senkung des Energieverbrauchs. Auf Immobilien entfällt ein erhebliches Einsparpotenzial um dieses Ziel zu erreichen.

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

- Asset- und Property Management
- Marketing
- Finanzierung

### **Asset- und Property-Management-Strategie**

Oberstes Ziel dieser Strategie ist die konsequente Optimierung der Leistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Dieses Ziel wird einerseits erreicht durch die laufende Optimierung der Kostenstruktur und andererseits durch die Verbesserung der Vermietungssituation. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit.

Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

### **Marketingstrategie**

Ziel der Marketingstrategie ist es durch die Gewinnung neuer Mieter das vorhandene Leerstandspotenzial zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst eine Objektanalyse durchgeführt und ein individuelles Marketingkonzept erstellt. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes werden dann die festgelegten Marketingmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Nutzung bestehender Geschäftskontakte, Beschilderung, Internet – Auftritt, Schaltung von Anzeigen in Printmedien, Events für gezielte Gruppen, Direktansprache von potentiellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

### **Finanzierungsstrategie**

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie sollen eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit der Fremdkapitalfinanzierung erreicht werden und die Zinskosten zur Sicherung der Liquidität und Steigerung der Ertragskraft optimiert werden. Gleichzeitig soll durch Wertsteigerungen im Immobilienportfolio die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Strategie konnten in den letzten zwei Jahren alle wesentlichen Bankdarlehen zur Finanzierung der Investment Properties mittel- bis langfristig verlängert bzw. refinanziert und das derzeit niedrige Marktzinsniveau gesichert werden.

Mittelfristig wird eine Beleihungsquote (sogenannte Loan-to-Value-Ratio) von 50 % für die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken angestrebt.

## **III. Konzernstruktur**

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

Die vollkonsolidierten Immobilien werden als strategisches Kerngeschäft des Konzerns in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ oder aber mit wenigen anderen Immobilien zusammen in Gesellschaften gehalten, die mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, in den meisten

Fällen zu 100 % im Besitz der Deutsche Real Estate AG stehen.

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

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2013 befanden sich 41 (Vorjahr: 41) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern. Die Objektgesellschaft für das Objekt Frankfurt am Main, Zeil, wurde nach dem Verkauf durch Anwachsung beendet. Gleichzeitig wurde eine neue Komplementärgesellschaft gegründet.

#### **IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter**

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtsjahr unverändert aus Herrn 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 2013 betrug die Mitarbeiterzahl 43 Personen (31. Dezember 2012: 46 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2013 bei 44 Mitarbeitern.

Der Vorstand sieht die große Motivation und das hohe Engagement der im Konzern tätigen Mitarbeiter als eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung an.

#### **V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes**

Im Geschäftsjahr 2013 wurde das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück in Frankfurt am Main, Zeil, sowie eine unbebaute Grundstücksteilfläche in Böblingen veräußert. Bedingt durch den Verkauf des Gebäudes in Frankfurt am Main, Zeil, befinden sich zum 31. Dezember 2013 nunmehr 32 (Vorjahr: 33) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 383.737 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 386.967 m<sup>2</sup>) im Bestand.

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

Kennzahlen Geschäftsvolumen	31.12.2013	31.12.2012
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	32	33
Beteiligungen	2	2
Fremdobjekte in der Verwaltung	70	71
Verwaltete Objekte	102	104

Problematisch bleibt die Vermietungssituation im Düsseldorfer Objekt Bonner Straße, das derzeit leer steht. Im Geschäftsjahr 2013 wurden im Objekt Frankfurt am Main, Rahmhofstraße, Flächen von 3.580 m<sup>2</sup> an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe vermietet.

Die Leerstandsquote ist leicht von 14,4 % zum 31. Dezember 2012 auf 14,2 % Ende Dezember 2013 gesunken. Ohne Berücksichtigung der Vermietung der Flächen in Frankfurt am Main an eine Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe würde sich die Leerstandsquote auf 15,1 % belaufen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit blieb mit 3,5 Jahren zum Ende 2013 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahresstichtag (31. Dezember 2012: 3,6 Jahre).

#### **VI. Steuerungssystem**

Es wird im Folgenden aufgrund der Holdingfunktion der Deutsche Real Estate AG das Steuerungssystem auf Ebene des Konzerns erläutert.

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

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

Zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades dient als nicht finanzielle Kennzahl die Loan-to-Value-Ratio. Diese Kennzahl ist

grundsätzlich auch in den Darlehensverträgen als sogenannter Financial Covenant vereinbart worden. Die Kennzahl zeigt das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten bzw. Bankdarlehen zu den Immobilienwerten.

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

Weiterhin wird die Leerstandsquote als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl verwendet. Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der nicht vermieteten Fläche an der Gesamtfläche. Zur besseren Veranschaulichung wird diese Kennzahl auch im Lagebericht angegeben.

## **B) Wirtschaftsbericht**

### **I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft**

#### **1) Konjunkturelle Rahmenbedingungen**

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft war mit 0,4 % so schwach wie seit dem Geschäftsjahr 2009 nicht mehr. Ursächlich hierfür waren vor allem der langanhaltende Winter und die anhaltende Rezession in einigen Staaten der EURO-Zone. Ein weiter gestiegener privater Konsum aufgrund des robusten Arbeitsmarktes sorgte dafür, dass das Gesamtergebnis nicht noch schlechter ausfiel. Die deutlichen Erholungstendenzen der Weltwirtschaft im Jahr 2014 werden auch ihren Niederschlag in Deutschland finden. So sagt die Bundesbank einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 % für das Jahr 2014.

#### **2) Deutscher Immobilienmarkt**

Die guten Ergebnisse des letzten Jahres konnten 2013 nicht in allen Teilmärkten wiederholt werden. Nach wie vor ist Deutschland als Investmentstandort bei den Anlegern beliebt, allerdings sanken die Vermietungsumsätze. Der Rückgang der Vermietungsumsätze ist durch eine selektivere Auswahl bei der Suche von neuen Mietflächen und damit verbunden in einem zögerlichen Umzugsverhalten der Mieter begründet.

#### **Investmentmarkt**

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle im Jahr 2013 nochmals um 21 % auf rund € 30,7 Mrd. an. 2013 war damit das transaktionsstärkste Jahr seit 2007. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage weiterhin auf vermietete Immobilien mit langfristig gebundenen, guten Mietern (sogenannte Core-Immobilien). Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen sank dabei deutlich von 42 % auf 33 %, auch absolut investierten sie mit € 10,1 Mrd. weniger als im Vorjahreszeitraum (€ 10,5 Mrd.). Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in den Segmenten unterhalb der Core-Immobilien in Zukunft leicht steigen wird, allerdings wird der Schwerpunkt der Transaktionen weiter auf Core-Immobilien liegen.

In 2013 stellten Investitionen in Büroimmobilien mit 46 % wieder den Hauptteil dar und ließen die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 26 % deutlich hinter sich; 7 % der Umsätze entfielen auf Logistik- und Industrieimmobilien.

#### **Vermietungsmarkt**

Im Jahr 2013 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland nach einer Studie von Jones Lang LaSalle auf hohem Niveau leicht abgeschwächt. Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen verringerte sich an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart leicht um rund 3,5 % auf 2,93 Mio. m<sup>2</sup>. Gleichzeitig sank, bedingt durch ein zögerliches Umzugsverhalten, an diesen Bürostandorten der Leerstand im Jahresvergleich von 7,8 Mio. m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 7,3 Mio. m<sup>2</sup>. Dies ist der niedrigste Wert seit dem Jahr 2002. Die fertiggestellten Neubauf Flächen blieben mit 0,9 Mio. m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (0,8 Mio. m<sup>2</sup>) nahezu konstant.

Der Vermietungsumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt sank um 9 % gegenüber dem Jahr 2012 und lag laut Jones Lang LaSalle 2013 bei 2,7 Mio. m<sup>2</sup>. Gleichzeitig stieg der Flächenumsatz durch Eigennutzer um 33 % auf rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup>.

Bei den Einzelhandelsimmobilien sank der Flächenumsatz in Innenstadtlagen auf 492.000 m<sup>2</sup> (-13 %), wobei insbesondere im vierten Quartal 2013 weniger als im Vergleichszeitraum 2012 vermietet wurde. Laut Jones Lang LaSalle war dabei ein starkes Interesse nach kleineren Läden bis 250 m<sup>2</sup> zu beobachten.

### **II. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate AG**

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2013 positiv. Durch die erfolgreichen Refinanzierungen wesentlicher Immobiliendarlehen und der damit verbundenen deutlichen Verlängerung der Laufzeiten wurden die Planungssicherheit des Konzerns signifikant erhöht und der Grundstein für die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren gelegt. Die Finanzierung sämtlicher Immobilien haltender Tochtergesellschaften ist dadurch mittel- bis langfristig gesichert.

Im Geschäftsjahr 2013 haben Tochtergesellschaften ein mit einem Geschäftshaus bebauten Grundstück sowie eine unbebaute Grundstücksteilfläche veräußert. Die Mittelzuflüsse in Höhe von € 11,0 Mio. wurden weitestgehend zur Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten verwendet.

Die Deutsche Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss von € 16,4 Mio. (Vorjahr: € 6,0 Mio.) erzielen. Ursächlich hierfür waren insbesondere gestiegene Marktwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien mit einhergehenden positiven Bewertungseffekten bei den Finanzanlagen und den Forderungen der Gesellschaft.

### III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 1) Ertragslage

in T€	2013	2012
Sonstige betriebliche Erträge	16.066	6.411
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	15.922	3.548
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14.886	3.260
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.436	4.944
Jahresüberschuss nach Steuern	16.435	5.987

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

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

in T€	2013	2012
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	5.077	5.363
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	8.162	57
Erträge aus konzerninternen Leistungen	408	295
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	2.352	538
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	67	158
	16.066	6.411
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-518	-1.158
Aufwendungen aus der Zuführung für Beteiligungsrisiken	-980	-1.200
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-670	-554
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-576	-636
	-2.744	-3.548
Erträge aus Beteiligungen	2.772	1.096
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.035	-279
Übrige Erträge und Aufwendungen des EBIT	-173	-420
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14.886	3.260

Die Ergebnisveränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus den Ergebniseffekten aus der Bewertung der im Finanzanlagevermögen gehaltenen Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Insbesondere aufgrund verbesserter Immobilienwerte bei den Tochtergesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013 Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und auf Beteiligungen in Höhe von insgesamt € 5,1 Mio. (Vorjahr: € 5,4 Mio.) vorgenommen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von € 8,2 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) aufgelöst.

Die Erträge aus konzerninternen Leistungen in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag.

Im Geschäftsjahr 2013 konnten Rückstellungen für Beteiligungsrisiken von € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) aufgelöst werden. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Verringerung der notwendigen Risikovorsorge für Rechtsstreitigkeiten aufgrund eines Teilurteils.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von € 3,5 Mio. im Jahr 2012 auf € 2,7 Mio. im Jahr 2013. Die Veränderung resultiert vorrangig aus den um € 0,6 Mio. auf € 0,5 Mio. reduzierten Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen.

Darüber hinaus hat die Deutsche Real Estate AG aufgrund den gegenüber einer Immobilien finanzierenden Bank abgegebenen Haftungserklärungen für die Tochtergesellschaften, die gemäß des Budgets für die Geschäftsjahre 2014-2017 ihren Kapitaldienst nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, Rückstellungen in Höhe von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.) zugeführt.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf € 2,8 Mio. und betreffen in Höhe von € 2,4 Mio. (Vorjahr: € 0,8 Mio.) Ergebniszusweisungen aus verbundenen Immobilientergesellschaften sowie in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) Gewinnausschüttungen aus Beteiligungen.

Auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2013 Abschreibungen in Höhe von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,1 Mio. (Vorjahr: € 2,1 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von € 16,4 Mio. (Vorjahr: € 6,0 Mio.).

## 2) Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	68.938	56.294
Finanzanlagen	40.644	36.745
Umlaufvermögen	28.281	19.522
Eigenkapital	40.500	24.065
Eigenkapitalquote	58,7 %	42,7 %
Fremdkapital und Rückstellungen	28.438	32.229

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr auf € 68,9 Mio. gestiegen. Dies ist einerseits auf die Zuschreibungen auf Finanzanlagen mit den einhergehenden höheren Anteilswerten an verbundenen Unternehmen (+ € 4,0 Mio.) zurückzuführen, die wiederum vor allem in den höheren Immobilienwerten begründet sind. Weiterhin erhöhte sich der Wert des Umlaufvermögens durch die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen deutlich um € 8,8 Mio. auf € 28,3 Mio. Ende 2013. Die liquiden Mittel sind dabei - stichtagsbezogen - um € 0,1 Mio. auf € 2,1 Mio. zum 31. Dezember 2013 angestiegen.

Aufgrund des Jahresüberschusses von € 16,4 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital auf € 40,5 Mio. Entsprechend stieg die Eigenkapitalquote von 42,7 % Ende 2012 auf 58,7 % zum 31. Dezember 2013.

Die Rückstellungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,5 Mio. und betragen zum Bilanzstichtag 2013 insgesamt € 3,0 Mio.

Planmäßige Tilgungen in Höhe von € 0,5 Mio. führten zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 3,2 Mio. Ende 2012 auf € 2,7 Mio. zum Bilanzstichtag 2013.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um € 1,8 Mio. auf € 22,3 Mio. vermindert. Insgesamt reduzierten sich die Verbindlichkeiten von € 27,7 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf € 25,4 Mio. Ende 2013.

Ziel der **Finanzstrategie** im Konzern ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und im Bereich Treasury umgesetzt. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten im Konzern neben den laufenden Mieteinnahmen im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus dem Verkauf einer Immobilie sowie einer Grundstücksteilfläche.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2013 durch die folgenden Refinanzierungen in den Immobilien haltenden Tochtergesellschaften gekennzeichnet:

Die Deutsche Real Estate AG hat mit Datum vom 22. Februar 2013 das größte Immobilienportfolio im Konzern in einer Gesamtgrößenordnung von € 216 Mio. nicht zahlungswirksam refinanziert. Die bestehende Finanzierung über € 216 Mio. wurde hierzu in zwei Darlehenstranchen aufgeteilt. Ein Darlehen mit einer Gesamtvaluta von € 56 Mio. wurde von einer mit der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, verbundenen Gesellschaft erworben und rangiert im Rang hinter einem bei der Bank verbliebenen vorrangig besicherten Darlehen über € 160 Mio. Hierdurch wurde das bankbezogene Refinanzierungsrisiko in dem Kreditengagement erheblich reduziert. Die Bankenfinanzierung der nunmehr vorrangigen Tranche in Höhe von € 160 Mio. wie auch das Darlehen über € 56 Mio. haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017.

Darüber hinaus wurde am 29. November 2013 die Refinanzierung für eine von einer Tochtergesellschaft gehaltene Immobilie über € 23,5 Mio. abgeschlossen. Das neue Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2018 und dient der Refinanzierung eines auslaufenden Bankdarlehens.

Mit dem Abschluss dieser Refinanzierung sind nunmehr alle wesentlichen Bankdarlehen der Tochtergesellschaften langfristig verlängert, und die Planungssicherheit der Gruppe ist deutlich verbessert worden.

Der konzernweite **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** hat sich in 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von € 3,6 Mio. auf € 2,9 Mio. vermindert. Ursächlich hierfür waren insbesondere die steigenden Bewirtschaftungskosten. Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus den Verkäufen des Objektes Frankfurt am Main, Zeil, sowie einer Teilfläche in Böblingen (insgesamt € 11,0 Mio.) bei gleichzeitigen Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € 1,4 Mio. zu einem positiven **Cashflow aus Investitionstätigkeit** im Konzern von insgesamt € 9,5 Mio. (Vorjahr: € -1,4 Mio.).

Der konzernweite **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist durch die unterjährig erfolgte Refinanzierung eines Darlehens sowie durch die Verwendung der Mittelzuflüsse aus den Grundstücksverkäufen für Sondertilgungen gekennzeichnet. Den Einzahlungen aus der Aufnahme eines Bankdarlehens von € 23,3 Mio. stehen deshalb gleichzeitig Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von € 37,7 Mio. gegenüber. Diese Auszahlungen enthalten neben den planmäßigen Tilgungen Sondertilgungen von € 34,7 Mio. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -13,9 Mio. (Vorjahr: € -4,9 Mio.). Der Bestand der liquiden Mittel ist mit € 2,8 Mio. Ende 2013 gegenüber Ende 2012 nahezu unverändert geblieben.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 0,1 Mio. (Vorjahr: € -1,1 Mio.) dabei nur leicht positiv, da das EBIT maßgeblich durch nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge beeinflusst ist. Wesentliche zahlungswirksame Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht getätigt. Die bestehenden Bankdarlehen wurden in Höhe von € 0,5 Mio. zurückgeführt.

#### **IV. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2013 sehr positiv. Die Verbesserung der Marktwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien im Jahr 2013 führte zu positiven Bewertungseffekten im Finanzanlagevermögen der Deutsche Real Estate AG. Hauptsächlich aufgrund dieser Bewertungseffekte verbesserte sich das EBIT deutlich von € 3,3 Mio. im Jahr 2012 auf € 14,9 Mio. im Jahr 2013.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund der erfolgreichen Refinanzierungen der Darlehen in den Immobilien haltenden Tochtergesellschaften deutlich positiver dar. Durch die Laufzeitverlängerungen konnten die Bilanzkennzahlen verbessert werden und die Voraussetzungen für die weitere positive Entwicklung des Konzerns in den nächsten Jahren geschaffen werden. Allerdings haben die Tochtergesellschaften bis zum Ablauf von Zinssicherungsgeschäften im Oktober 2014 noch erhöhte Zinsaufwendungen zu tragen.

#### **V. Nachtragsbericht**

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG eingetreten, über die zu berichten wäre.

#### **VI. Abhängigkeitsbericht**

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2013 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

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

#### **C) Chancen- und Risikobericht**

##### **I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem**

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

##### **Risikomanagement**

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

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

##### **Risikostrategie**

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

##### **Risikofrüherkennungssystem**

Das Risikofrüherkennungssystem hat die Aufgabe, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren sowie Ursachen



zu erfassen und die erfassten Risiken zu kommunizieren. Erkannte Risiken werden soweit wie möglich vermieden oder es wird durch geeignete Gegenmaßnahmen versucht, dem Risiko gegenzusteuern. Das Risikofrüherkennungssystem wird laufend an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

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

### **Merkmale des Risikomanagementsystems**

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

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

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

## **II. Allgemeine Risiken**

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden Gruppen von Risiken ausgesetzt:

### **1) Immobilienrisiken**

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 Forderungsmanagement 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 niedriger 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 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.

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 im Konzern das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen, Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Darüber hinaus kann bei einer negativen Entwicklung der Immobilienwerte die in den Darlehensverträgen vereinbarte Loan-to-Value-Kennzahl unterschritten werden. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrecht durch das jeweils finanzierende Kreditinstitut die weitreichendste Folge.

### **2) Finanzierungsrisiken**

Die bestehenden wesentlichen Darlehen werden durch die finanzierenden Banken regelmäßig Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen, wie beispielsweise Zinsdeckungsgrad oder Loan-to-Value-Ratio. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2013 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten und der Konzern geht davon aus, dass dies auch im Jahr 2014 der Fall sein wird.

Ferner besteht das Risiko, dass das Zinsniveau am Markt wieder steigt. Zinssteigerungen hätten bei Darlehen mit einer variablen Verzinsung Auswirkungen auf die Rentabilität sowie auf die Liquidität des Konzerns. Daher sind die variabel verzinslichen Kredite im Konzern zum größten Teil mit Zinssicherungsgeschäften (Swaps) vor steigenden Zinsen abgesichert. Lediglich für zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von € 16,7 Mio. ist die Absicherung einer variablen Verzinsung zurzeit nicht vereinbart worden, eine Zinssicherung kann in diesen Fällen jedoch jederzeit abgeschlossen werden. Der Konzern beobachtet die Zinsentwicklung sorgfältig und behält sich vor, bei steigenden Zinsen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Kredite zu einer Zeit refinanziert werden müssen, in der beispielsweise die Immobilien konjunkturbedingt einen höheren Leerstand aufweisen oder Banken Kredite nur sehr restriktiv vergeben. Zurzeit besitzen alle wesentlichen Darlehen eine mittel- bis langfristige Laufzeit, so dass dieses Risiko nicht gegeben ist. Darüber hinaus beobachtet der Konzern den Markt, um sinnvolle Refinanzierungen ggf. frühzeitig vornehmen zu können.

Über die vorgenannten Risiken hinaus besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dieses Risiko besteht zurzeit aufgrund der im Rahmen der Refinanzierung des größten Immobilienportfolios getroffenen vertraglichen Vereinbarungen grundsätzlich nicht mehr.

### **3) Infrastrukturrisiken**

Risiken, die sich aus dem Ausfall von EDV-Systemen, fehlerhaften Geschäftsprozessen oder einzelnen Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know-how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG 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.

## **III. Einzelrisiken**

Darüber hinaus bestehen aktuell noch die folgenden Einzelrisiken:

### **1) Auslaufende Mietverträge**

Im nächsten Jahr laufen im Konzern Mietverträge über ca. 49.300 m<sup>2</sup> mit einer Nettokaltmiete von € 3,3 Mio. p.a. aus. Bei den meisten dieser Mieter handelt es sich um langjährige Bestandsmieter, bei denen von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Für Verträge, bei denen bereits jetzt feststeht, dass diese nicht vom Bestandsmieter verlängert werden, wurde mit der Suche nach Nachmietern schon begonnen.

### **2) Vorfälligkeitsentschädigungen**

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventualanprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2016 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft.

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

### **3) Dekontaminierung eines Grundstücks**

Für ein bebautes Grundstück bei einer Tochtergesellschaft besteht die Verpflichtung zur Dekontaminierung von Grund und Boden. Die letzte Kostenschätzung geht von Aufwendungen von bis zu € 3 Mio. aus. Für die Aufwendungen wurde im Jahresabschluss der Tochtergesellschaft eine Risikovorsorge in entsprechender Höhe getroffen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Maßnahme über ein Darlehen finanziert werden kann. Sollte diese Finanzierung nicht zustande kommen würde sich ein zusätzlicher Finanzbedarf für die Tochtergesellschaft und ggf. auch mittelbar für die Deutsche Real Estate AG in entsprechender Höhe ergeben.

### **4) Prozessrisiken**

Der Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes Forderungen geltend machen oder Klagen gegen die Konzerngesellschaften anstrengen. Zur Vermeidung oder zur Risikoreduktion werden die wesentlichen Unternehmensaktivitäten sorgfältig intern oder – soweit notwendig – durch externe Anwälte überprüft. Zum Abschlussstichtag sind Klagen gegen die Gesellschaft anhängig. Die Gesellschaft hat Rückstellungen im notwendigen Umfang gebildet und schätzt darüber hinaus das Risiko sowie die finanziellen Auswirkungen aus diesen Klagen als gering ein.

In dem anhängigen Gerichtsverfahren wegen angeblicher Mängel in einem vor Jahren verkauften Objekt, bei dem der Konzern auf € 4,0 Mio. verklagt wird, wurde eine Teilklage vom Gericht aufgrund bereits eingetretener Verjährung abgewiesen. Der Vorstand geht aufgrund des Teilurteils nur noch von einem sehr geringen Restrisiko aus und hat die im letzten Jahr gebildeten Rückstellungen aufgelöst.

## **IV. Chancenbericht**

Ende 2013 beläuft sich der Leerstand in den vom Konzern gehaltenen Immobilien auf 14,2 %. Der Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von steigenden Immobilienmarktwerten zu profitieren.

Weiterhin kann sich durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnimmobilien Wertsteigerungspotenzial ergeben. Der Konzern prüft zurzeit an ausgewählten attraktiven Standorten diese Möglichkeit. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die

Umnutzung grundsätzlich mit einem hohen Investitionsbedarf verbunden ist.

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

## **D) Prognosebericht**

### **I. Entwicklung der Rahmenbedingungen**

Das Wirtschaftswachstum hat Ende 2013 wieder leicht an Fahrt gewonnen. Für das Jahr 2014 gehen die Bundesregierung sowie Wirtschaftsforschungsinstitute von einem Wachstum zwischen 1,6 % und 1,8 % aus. Allerdings wird mit keiner wesentlichen Veränderung der Arbeitslosenquote gerechnet. Insgesamt ist die allgemeine wirtschaftliche Situation in der EURO-Zone weiterhin als fragil zu bezeichnen, so dass auch im Jahr 2014 davon auszugehen ist, dass das Zinsniveau weiterhin niedrig bleiben wird.

Investitionen in Immobilien werden, auch aufgrund fehlender anderer Anlagealternativen, dementsprechend auch in 2014 weiterhin interessant bleiben. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Marktnachfrage weiter auf gute bis sehr gute Lagen konzentrieren wird.

Auf dem Vermietungsmarkt ist damit zu rechnen, dass sich die wirtschaftliche Belebung mit einer zeitlichen Verzögerung positiv auswirken wird und sich die Nachfrage und damit verbunden auch die Umsätze in den Tochterunternehmen verbessern werden.

### **II. Erwartete Geschäftsentwicklung**

#### **1) Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres**

Unsere Unternehmensprognose für das Jahr 2013, in der die Ergebniseffekte aus der Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen aufgrund der Planungsunsicherheit nicht berücksichtigt worden sind, wurde durch das erzielte Jahresergebnis eingehalten.

Auf Konzernebene wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmaleffekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 18,1 Mio. erzielt und damit das Niveau des Vorjahres (Vorjahr: € 18,2 Mio.) erreicht. Unsere Unternehmensprognose im Lagebericht des Vorjahres für das Jahr 2013 ist durch das erreichte Jahresergebnis grundsätzlich bestätigt.

Das Ziel, die Vermietungsquote zu verbessern, wurde aufgrund der zögerlichen Nachfrage nicht vollumfänglich erreicht. Allerdings konnte der Wert des Immobilienportfolios, wie im Vorjahr erwartet, leicht verbessert werden.

#### **2) Prognose für das Geschäftsjahr 2014**

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung für den Konzern, 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.

Die wirtschaftliche Belebung in Deutschland sollte mit einer zeitlichen Verzögerung zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer Verbesserung der Vermietungsquote im Konzern führen.

Mit den entsprechenden Erfolgen wird auch eine positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie des Ergebnisses des Konzerns einhergehen und sich der operative Cashflow verbessern. Allerdings können nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieser Ziele erschweren.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen gehen wir von einem Volumen über dem Niveau des Jahres 2013 aus. Der Ankauf oder Verkauf von Immobilien bzw. Finanzanlagen ist nicht geplant, allerdings könnte eine günstige Marktlage zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Die Liquidität für das Geschäftsjahr 2014 wurde durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der Refinanzierung gesichert.

Das Auslaufen von in Vorjahren abgeschlossenen Zinnsicherungsgeschäften im Oktober 2014 wird ab dem vierten Quartal 2014 zu einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses und damit auch des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit in den Tochtergesellschaften führen.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG erwartet der Vorstand unter der Annahme konstanter Immobilienwerte für das Geschäftsjahr 2014 positive Ergebniseffekte aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen im Verbundbereich und einhergehend ein wiederum positives Jahresergebnis. Die erwarteten Bewertungseffekte sind dabei maßgeblich durch das Auslaufen von Zinnsicherungsgeschäften der Tochtergesellschaften im Oktober 2014 begründet. Ohne diese Effekte geht der Vorstand von einem Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2013 aus.

Auf Konzernebene erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmaleffekten und Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien (bereinigtes EBITDA) ein Ergebnis leicht unter Niveau des Jahres 2013. Bei der Entwicklung der Marktwerte der Immobilien sind aus heutiger Sicht größere Veränderungen nicht zu erwarten.

## **E) Weitere gesetzliche Angaben**

### **I. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem**

Die Aufstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts 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 die dazugehörigen Lageberichte dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Feststellung oder Billigung.

### **Internes Kontrollsystem**

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

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

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

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2013 wurden die Arbeiten der internen Revision durch externe Dienstleister auf Basis des bestehenden Revisionsplans durchgeführt.

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

## **II. Vergütungsbericht**

### **1) Vergütung des Vorstands**

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2013 insgesamt T€ 145 (Vorjahr: T€ 410), von denen T€ 25 (Vorjahr: T€ 92) variabel vergütet wurden. Weiterhin wurden wie im Vorjahr an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG in 2011 beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente bestand im Berichtsjahr nach erfolgter Überprüfung in unveränderter Form weiter und 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. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.
6. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstands-tätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z. B. Neueinstellung). Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden.“

## **2) Vergütung des Aufsichtsrates**

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

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält eine feste Grundvergütung von € 7.500 p.a. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Neben dieser Festvergütung erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates eine erfolgsorientierte Vergütung in Höhe von insgesamt 1 % des um einen Betrag in Höhe von 4 % des geringsten Ausgabebetrags der ausgegebenen Aktien gekürzten Bilanzgewinns. Die variable Vergütung wird im gleichen Verhältnis auf die Aufsichtsratsmitglieder verteilt wie die feste Vergütung.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2013 beläuft sich auf T€ 55 (Vorjahr: T€ 53). Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2013 nicht gezahlt, Kredite werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

## **III. Übernahmerelevante Angaben**

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

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

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

- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. In der Hauptversammlung am 15. Mai 2012 wurde die Vertretungsbefugnis in § 5 neu geregelt. Diese lautet nun:

„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) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Z. Alternative BGB zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

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

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle

Satzungsänderungen

(1) [...]

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

· Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 18. Mai 2011 bis zum 30. April 2016 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktiengabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.

· Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt mehreren finanzierenden Banken ein Sonderkündigungsrecht ein.

#### **IV. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)**

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, [www.drestate.de](http://www.drestate.de), öffentlich zugänglich gemacht und beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex Angaben zu Unternehmensführungspraktiken und die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Deutsche Real Estate AG verfolgt dabei das Ziel, die Darstellung der Unternehmensführung übersichtlich und prägnant zu halten. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nicht Prüfungsobjekt im Rahmen der Prüfung des Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 26. Februar 2014

Boaz Rosen

Vorstand

#### **Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzleid)**

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

Berlin, 26. Februar 2014

Boaz Rosen

Vorstand

#### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Zu dem als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 (Anlage 5) haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 7. März 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

## **Bericht des Aufsichtsrats**

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2013 gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG 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 2013 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen und es hat kein Aufsichtsratsmitglied an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. Beschlüsse in eilbedürftigen Vorgängen wurden auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden immer einstimmig gefasst.

### **Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

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

Der Aufsichtsrat bestand zu Beginn des Geschäftsjahres aus folgenden fünf Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy.

Für den am 10. Oktober 2012 verstorbenen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Gerd Münchow wurde auf Antrag des Vorstandes Herr Dr. Heiko Lehmkuhl zum Mitglied des Aufsichtsrates der Deutschen Real Estate AG gemäß § 104 AktG vom Amtsgericht Berlin-Charlottenburg mit Beschluss vom 21. Januar 2013 bestellt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. März 2013 Herrn Rechtsanwalt Dr. Heiko Lehmkuhl einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. In der Hauptversammlung am 16. Mai 2013 wurde Herr Dr. Lehmkuhl in den Aufsichtsrat gewählt.

Da der Aufsichtsrat insgesamt aus nur sechs Mitgliedern besteht und Doppelberatungen vermieden werden sollen, bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates.

### **Tätigkeitsschwerpunkte**

Im Geschäftsjahr 2013 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. Schwerpunkt der Beratungen waren dabei die Maßnahmen zur Refinanzierung wesentlicher Teile des Immobilienbestandes sowie Verkaufsaktivitäten.

In der **Sitzung vom 18. März 2013** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2012 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2012 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Einzelabschlusses der Gesellschaft mit dem Lagebericht und die Billigung des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Weiterhin wurden zum Verkauf von Immobilien und Vorstandspersonalien Beschlüsse gefasst.

In der **Sitzung vom 15. Mai 2013** waren das operative Geschäft und die Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wesentliche Beratungsthemen.

In der **Sitzung vom 16. September 2013** bildeten die laufende Geschäftsentwicklung sowie die anstehende Refinanzierung eines Immobiliendarlehens die wesentlichen Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung.

In **der Sitzung am 16. Dezember 2013** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über die Budgetplanung für die Jahre 2014-2016 über sowie die Erneuerung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Weiterhin wurde das Vergütungssystem für den Vorstand besprochen, wobei der Aufsichtsrat nach intensiver Überprüfung und Erörterung zu dem Ergebnis kam, an dem am 22. März 2011 gefassten Beschluss zum Vergütungssystem ohne Änderung festzuhalten.

### **Deutscher Corporate Governance Kodex**

Letztmalig hatte die Deutsche Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit Entsprechenserklärung vom 19. März 2012 entsprochen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben jeweils am 17. Dezember 2012 und am 16. Dezember 2013 gemäß § 161 Aktiengesetz neue Entsprechenserklärungen beschlossen.

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

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

Deshalb erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 AktG, 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.

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.drestate.de](http://www.drestate.de) dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2013 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten.

### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutschen Real Estate AG zum 31. Dezember 2013 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 16. Mai 2013 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, vormals Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der Deutschen Real Estate AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Deutschen Real Estate AG und des Konzerns, der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 17. März 2014 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 17. März 2014 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2013 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013.

Auch im Geschäftsjahr 2013 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers 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.

Dem Einsatz des Vorstands und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern der Deutschen Real Estate AG gilt dabei der besondere Dank des Aufsichtsrats.

Berlin, 17. März 2014

Der Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender

### **Entsprechenserklärung Deutscher Corporate Governance Kodex**

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) in der Version vom 19. März 2012 bzw. in der Fassung vom 13. Mai 2013 - wie bisher - zukünftig insgesamt nicht entsprochen wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Für die Zeit seit der letzten Entsprechenserklärung vom 17. Dezember 2012 erklären Vorstand und Aufsichtsrat, dass den Empfehlungen des Kodex insgesamt nicht entsprochen wurde.

Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Übernahme der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Bei der Entscheidung über die Übernahme 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, den 16. Dezember 2013

Deutsche Real Estate AG

gez. Boaz Rosen, Vorstand

gez. Dr. Markus Beermann, Aufsichtsratsvorsitzender

### **Angaben zur Feststellung**

Der Jahresabschluss wurde am 17. März 2014 festgestellt.