



Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	9.585,00	14.585,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.472.434,75	53.052.564,57
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.960.078,81	17.062.886,17
	66.432.513,56	70.115.450,74
	66.442.103,56	70.130.040,74
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	167.134.164,45	37.456.455,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	23.917,88	27.718,93
	167.158.082,33	37.484.174,86
II. Guthaben bei Kreditinstituten	55.033.313,89	7.828.896,98
	222.191.396,22	45.313.071,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.613,32	6.846,71
	288.642.113,10	115.449.959,29

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.058.220,00	2.058.220,00
2. Andere Gewinnrücklagen	55.391.313,82	44.137.187,00
IV. Bilanzgewinn	142.447.181,83	11.254.126,82
	226.439.755,65	83.992.573,82
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	358.522,00
2. Steuerrückstellungen	28.820.000,00	1.406.071,00
3. Sonstige Rückstellungen	485.886,66	180.000,00
	29.305.886,66	1.944.593,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	925.183,46
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.488,58	63.064,88
3. Verbindlichkeiten gegenüber		

	verbundenen Unternehmen	24.717.787,38	18.052.326,02
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	227.194,83	202.218,11
	- davon aus Steuern:		
	EUR 5.677,37 (Vj. EUR 5.882,03)		
		25.006.470,79	19.242.792,47
D.	Passive latente Steuern	7.890.000,00	10.270.000,00
		288.642.113,10	115.449.959,29

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

		2 0 1 9	2 0 1 8
		EUR	EUR
1.	Sonstige betriebliche Erträge	5.320.412,14	10.951.733,61
2.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	490.000,00	307.000,00
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.900,24	15.518,80
	- davon Aufwendungen für Altersversorgung:		
	EUR 0,00 (Vj. EUR 11.944,72)		
		493.900,24	322.518,80
3.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.000,00	417,00
4.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	947.693,63	800.076,40
		3.873.818,27	9.828.721,41
5.	Erträge aus Beteiligungen	173.361.020,18	1.768.098,27
	- davon aus verbundenen Unternehmen:		
	EUR 173.361.020,18 (Vj. EUR 1.768.098,27)		
6.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.211.948,80	2.193.136,34
	- davon aus verbundenen Unternehmen:		
	EUR 2.211.948,80 (Vj. EUR 2.193.136,34)		
7.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	9.640.154,66	8.303,49
8.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	700.227,46	0,00
	- davon aus verbundenen Unternehmen:		
	EUR 700.227,46 (Vj. EUR 0,00)		
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	219.223,01	263.410,66
	- davon an verbundene Unternehmen:		
	EUR 191.523,64 (Vj. EUR 217.727,31)		
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.440.000,29	2.240.071,00
	- davon aus latenten Steuern:		
	EUR -2.380.000,00 (Vj. EUR 2.350.000,00)		
11.	Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	142.447.181,83	11.278.170,87
12.	Gewinnvortrag	11.254.126,82	16.774.462,93
13.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a)	in die gesetzliche Rücklage	0,00	-24.044,05
b)	in andere Gewinnrücklagen	-11.254.126,82	-16.774.462,93
14.	Bilanzgewinn	142.447.181,83	11.254.126,82

Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2019

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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. Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden aufgelöst, wenn deren Grund entfallen ist.

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** wurden im Vorjahr nach anerkannten versicherungsmathematischen Methoden unter Zugrundelegung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienten die Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen wurden bei der Ermittlung der Verpflichtung in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Da die Pensionsverpflichtung zum Bilanzstichtag 2018 lediglich gegenüber der Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes bestand, wurde keine Fluktuationsrate berücksichtigt.

Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wurde in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 HGB bei der Abzinsung pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Es wurde dabei im Vorjahr ein Rechnungszinssatz von 3,21 % p. a. zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz basierte entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergab sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellung für Pensionen in Höhe von T€ 24. Dieser Unterschiedsbetrag war nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die Pensionsberechtigte ist im Geschäftsjahr 2019 verstorben. Die verbliebene Rückstellung wurde aus diesem Grund erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 164.898 (Vj.: T€ 32.406) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. April 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen (**genehmigtes Kapital**).

Die gesetzliche Rücklage wurde entsprechend den Regelungen in § 150 AktG in Vorjahren gebildet.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 23. Mai 2019 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2018 in Höhe von € 11.254.126,82 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018		11.254
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-11.254	
Jahresüberschuss 2019	142.447	
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019		142.447

4. Rückstellungen

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

	31.12. 2019	31.12. 2018

	T€	T€
Tantieme	250	0
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	119	116
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61
Übrige	56	3
	486	180

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	2019	0	0	0	0
	2018	925	925	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	61	61	0	0
	2018	63	63	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2019	24.718	332	24.386	0
	2018	18.053	615	17.438	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2019	227	227	0	0
	2018	202	202	0	0
	2019	25.006	620	24.386	0
	2018	19.243	1.805	17.438	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31. Dezember 2018 durch Grundschulden nebst Zweckerklärung für Grundschulden und durch die Abtretung von Ausschüttungsansprüchen gegen den BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk sowie durch die anteilige Abtretung von Mietforderungen gesichert.

6. Latente Steuern

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

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

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

	Stand 1.1.2019	Veränderung	Stand 31.12.2019
	T€	T€	T€
Aktive latente Steuern	7.559	4.486	12.045
Passive latente Steuern	17.829	2.106	19.935
Saldierete Steuerlatenzen			
(Passive latente Steuern)	10.270	2.380	7.890

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

1. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

	2019	2018
	T€	T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	790	8.786
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	330	846
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus abgeschriebenen Forderungen	4.048	1.223
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	46	0
	5.214	10.855

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 105 enthalten.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 9.640

(Vj.: T€ 8) vorgenommen.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnliche Aufwendungen entfielen im Vorjahr T€ 13 auf Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter der Position wurden im Vorjahr periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 110 aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

5. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Unter den Beteiligungserträgen werden im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von T€ 171.286 außergewöhnlich hohe Erträge ausgewiesen, die aus dem Verkauf der in Berlin gelegenen Immobilie der Tochtergesellschaft DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG resultieren.

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

Im Geschäftsjahr 2019 bestehen in Höhe von T€ 4.048 (Vj.: T€ 1.223) außergewöhnlich hohe Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie in Höhe von T€ 790 (Vj.: T€ 8.786) aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Gegenläufig liegen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 9.640 (Vj.: T€ 8) außergewöhnlich hohe Abschreibungen auf Finanzanlagen vor, die mit T€ 3.865 aus der Gewinnzuweisung der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG resultieren (ausschüttungsbedingte Abschreibung).

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Deutsche Real Estate AG hat sich im Rahmen eines Darlehensvertrags zugunsten einer Tochtergesellschaft verpflichtet, während der Laufzeit des Darlehens die Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag zu erfüllen. Der Restvalutastand des Darlehens beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.666.

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

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

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 235 (Vj.: T€ 240). Davon bestehen T€ 200 (Vj.: T€ 200) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

VI. Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Sitz	Gezeichnetes Kapital		Eigenkapital	Ergebnis
			31.12.2019	T€	31.12.2019	2019
T€						
Anteilsbesitzliste						
der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft						
Unmittelbare Tochtergesellschaften der						
1. Deutsche Real Estate AG						
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800		-2.348	-14
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25		4.463	19
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300		404	-270
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600		-2.678	73
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100		-5.149	92
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200		91	0
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800		-590	6
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-		-2.222	53

DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	785
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-512	-182
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-228	136
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-2.879	230
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	-310	53
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.529	31
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	6.166	-134
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	475	148
Achte TAXXUS Real Estate GmbH 1) 5)	100,00%	Berlin	50	52	0
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	50	279
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	200.412
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	4.435	525
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	65	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	816
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	32	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	84	-3
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	112	30
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-3.805	455
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	-36	-6
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-15	-4
DRESTATE Finance GmbH	100,00%	Berlin	25	14	-5
2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die					
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	518
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.341	103
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-363	13
3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die					
GET Grundstücksgesellschaft mbH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.920	224
4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die					
Achte TAXXUS Real Estate GmbH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-161	-15
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0
5. Beteiligungen					

- 1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 / 264 b HGB in Anspruch
- 2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz
- 3) mittelbarer Besitz
- 4) Angaben aus 2018
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

VII. Sonstige Angaben

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Hahistadrut 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, zum Ende des Geschäftsjahres 2019 zuzurechnen ist, beläuft sich gemäß den von der Summit Real Estate Holdings Ltd. zur Verfügung gestellten Informationen auf 18.519.864 Aktien und entspricht rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

2. Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315e HGB zum 31. Dezember 2019 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 Properties Ltd. (vormals 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 2019 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 2019 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,

(kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

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

5. Mitarbeiter

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

	2019	2018
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen	100	100
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	20	27
Sonstige Leistungen	2	5
	137	147

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

7. Vorstand

Vorstand der Deutsche Real Estate AG, Berlin, war im Geschäftsjahr 2019 bzw. ist Herr Boaz Rosen, Dreieich.

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

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

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

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

8. Nachtragsbericht

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

9. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind

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

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf T€ 49 (Vj.: T€ 49).

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

Dr. Markus Beermann

- GxP German Properties AG, Berlin (Vorsitzender)

Amir Sagy

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

Sharon Marckado-Erez

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

10. Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 142.447.181,83 zur Ausschüttung einer Dividende von € 0,04 je dividendenberechtigte Stückaktie sowie zur Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von € 141.623.893,83 zu verwenden.

11. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

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

Berlin, 17. März 2020

Boaz Rosen

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, im Geschäftsjahr 2019

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				
		1.1.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.836,14	0,00	0,00	26.836,14	
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.921,02	0,00	0,00	11.921,02	
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	63.315.861,64	5.770.000,00	1.400.000,00	67.685.861,64	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.642.885,17	0,00	102.807,36	17.540.077,81	
		80.958.746,81	5.770.000,00	1.502.807,36	85.225.939,45	
		80.997.503,97	5.770.000,00	1.502.807,36	85.264.696,61	
		Kumulierte Abschreibungen				
		1.1.2019	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2019
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	12.251,14	5.000,00	0,00	0,00	17.251,14
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.916,02	0,00	0,00	0,00	11.916,02
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	10.263.297,07	9.640.153,66	790.024,84	899.999,00	18.213.426,89
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	579.999,00	0,00	0,00	0,00	579.999,00
		10.843.296,07	9.640.153,66	790.024,84	899.999,00	18.793.425,89
		10.867.463,23	9.645.153,66	790.024,84	899.999,00	18.822.593,05
		Buchwerte				
				31.12.2019	31.12.2018	
				EUR	EUR	
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte			9.585,00	14.585,00	
II.	Sachanlagen					
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			5,00	5,00	
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen			49.472.434,75	53.052.564,57	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen			16.960.078,81	17.062.886,17	
				66.432.513,56	70.115.450,74	
				66.442.103,56	70.130.040,74	

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“)

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

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

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

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

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

II. Ziele und Strategien

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

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

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

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

Asset- und Property-Management-Strategie

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

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit. Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühstmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

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

Finanzierungsstrategie

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

Investmentstrategie

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

III. Konzernstruktur

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

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

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

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

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

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

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2019 betrug die Mitarbeiterzahl 49 Personen (31. Dezember 2018: 48 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2019 bei 48 Mitarbeitern (2018: 47 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 32 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 65,3 %.

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

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

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

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

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

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

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

VI. Steuerungssystem

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

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

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

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

2. Deutscher Immobilienmarkt

Im Jahr 2019 haben sich alle Teilmärkte positiv entwickelt. Als Investmentstandort ist Deutschland bei den Anlegern nach wie vor sehr gefragt und es wurde zum wiederholten Mal ein neuer Rekordwert erreicht. Auf den Büroimmobilienmärkten wurden im Jahr 2019 Vermietungsumsätze auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes erzielt. Die Vermietungsumsätze im Einzelhandel haben sich gegenüber dem Jahr 2018 leicht verbessert. Einzig im Logistikbereich waren die Vermietungsumsätze nach dem Rekordjahr 2018 rückläufig.

Investmentmarkt

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

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

Vermietungsmarkt

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

Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt erreichte laut JLL 6,6 Mio. m² im Jahr 2019 nach 7,2 Mio. m² im Rekordjahr 2018 und verminderten sich damit um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr.

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

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

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

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

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

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

Der Anstieg der Fair Values im Geschäftsjahr 2019 resultiert dabei insbesondere aus weiter steigenden Marktmieten in den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienstandorten Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main. Die gestiegenen Marktmieten resultieren dabei aus einer hohen Nachfrage nach verfügbaren Gewerbe- und Logistikflächen bei einer gleichzeitig weiter zunehmenden Angebotsverknappung an ausgewählten Standorten. Aus der Veränderung der Fair Values resultiert insgesamt eine Werterhöhung in Höhe von € 46,7 Mio., der wesentliche Anteil der Werterhöhung entfällt dabei auf die Objekte an den Standorten Berlin und Hamburg. Die Wertsteigerungen sind dabei neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen. Darüber hinaus wurde zum 31. Dezember 2019 eine zurzeit ungenutzte Grundstücksteilfläche mit einem Marktwert von € 11,5 Mio. bewertet. 85 % der Wertsteigerungen entfallen dabei auf fünf Objekte. Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

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

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

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

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

2. Ertragslage

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

in T€	2019	2018
Erträge aus Investment Properties	30.457	29.109
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	46.707	225.530
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	12.138	498
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	79.386	246.585
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	20.440	19.819

Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen	15.144	8.817
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	73.989	234.845
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	62.464	198.174

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

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

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

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

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

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

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

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

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

Aufwendungen und Periodenergebnis

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

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

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

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

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

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2019 mit € 20,4 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 62,5 Mio. nach € 198,2 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

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

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

3. Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2019	2018
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	405.697	343.106
Latente Steuern auf Investment Properties	46.201	65.479
EPRA NAV	451.898	408.585
Zahl der Aktienunverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	21,95	19,85

4. Finanzlage

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

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

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

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

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

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

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

2. Ertragslage

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

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

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

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

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

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

in T€	2019	2018
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	790	8.786
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	4.048	1.223
Erträge aus konzerninternen Leistungen	104	92
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken	0	836
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	378	15
	5.320	10.952
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-9	-13
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-400	-400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-539	-387
	-948	-800
Erträge aus Beteiligungen	173.361	1.768

Abschreibungen auf Anlagevermögen	-9.645	-8
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag	-700	0
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-494	-323
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	166.894	11.589

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

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

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

3. Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

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

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

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

Merkmale des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

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

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

Die steuerlichen Strukturen im Deutsche Real Estate AG Konzern sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (z.B. Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Regelungen der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbsteuerlichen Kürzung für Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung sowie aus der Veräußerung sind an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sind teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet und könnten im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen.

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

Maßnahmen und stützt sich neben vorhandenem eigenen Know-how auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme.

2. Finanzielle Risiken

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

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

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

III. Chancenbericht

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

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

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

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

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

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

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

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

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

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

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

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

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 20 20

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

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

Der Konzern geht davon aus, dass sich nach dem Verkauf der Immobilie Berlin, Carrée Seestraße die Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 24,0 Mio. bis € 25,0 Mio. bewegen werden. Für Instandhaltungen und substanzwählende Investitionen planen wir rund € 3,9 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

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

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2020 und darüber hinaus gesichert.

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

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

E. Weitere gesetzliche Angaben

I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

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

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 2019 insgesamt T€ 490 (Vorjahr: T€ 307), von denen T€ 310 (Vorjahr: T€ 139) variabel vergütet wurden. Der im Geschäftsjahr 2019 gebuchte Personalaufwand für die Vorstandsvergütung entspricht mit Ausnahme der Pensionsverpflichtungen sowie der im Personalaufwand enthaltenen Zuführung zu der Tantiemerückstellung in Höhe von T€ 250 den Auszahlungen in 2019. Für die Witwe eines ehemaligen Vorstandsmitglieds wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 29 (Vorjahr: T€ 32) geleistet.

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

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitglieds sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu

einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.

4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.

5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt und umfasst eine Strafrechtsschutzversicherung. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.

6. Die Vorstandsdiensverträge enthalten Regelungen über die Gewährung von Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.

7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.

8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

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

2. Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

III. Übernahmerelevante Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2019 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:

„Vertretung und Geschäftsführung

(1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

(2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

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

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle

Satzungsänderungen

(1) [...]

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

· Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 23. Mai 2019 bis zum 30. April 2024 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienaussgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.

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

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

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

Berlin, 17. März 2020

Boaz Rosen
Vorstand

Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

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

Berlin, 17. März 2020

Boaz Rosen
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2019 bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von EUR 66,4 Mio. (Vj. EUR 70,1 Mio.), die mit EUR 49,5 Mio. (Vj. EUR 53,1 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen sowie mit EUR 17,0 Mio. (Vj. EUR 17,1 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen. Dies entspricht 23,0 % (Vj. 60,7 %) der Bilanzsumme. Darüber hinaus bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 167,1 Mio. (Vj. EUR 37,5 Mio.). Dies entspricht 57,9 % (Vj. 32,4 %) der Bilanzsumme. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten

und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder jeweils dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Der deutliche Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert aus der Ausreichung liquider Mittel an Tochtergesellschaften, die damit die bisherige Finanzierung durch Gesellschaften der Summit Gruppe abgelöst haben.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Vj. TEUR 8) vorgenommen. Gegenläufig wurden Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vj. EUR 1,2 Mio.) sowie Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vj. EUR 8,8 Mio.) erfasst.

Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hatte somit erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 142,4 Mio. (Vj. EUR 11,3 Mio.).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Ergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2019 maßgeblich durch die um EUR 171,6 Mio. höheren Beteiligungserträge geprägt wurde, die insbesondere auf den Einmaleffekt aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, zurückzuführen sind.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind unter den Punkten „II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie „IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung“ im Anhang (Anlage 3) enthalten. Weiterhin ist die Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Anlagenspiegel als integraler Bestandteil des Anhangs dargestellt. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im zusammengefassten Lagebericht.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen durch den gesetzlichen Vertreter erfolgt grundsätzlich durch Vergleich des Buchwerts des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Tochtergesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaft anhand der Zeitwerte vorhandener Immobilien zum 31. Dezember 2019 fortentwickelt.

Die Werthaltigkeit des Engagements ist maßgeblich von den in den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die des Engagements mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist, hat die Gesellschaft zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten Gutachten eines externen Sachverständigen zur Immobilienbewertung verwendet, dessen gutachterliche Bewertung vom Vorstand geprüft wurde. Eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 ist nach Ansicht des gesetzlichen Vertreters nicht erforderlich, da die der Bewertung zugrunde liegende Immobilienbewertung nachhaltige Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten berücksichtigt und keine nennenswerten unternehmensspezifischen Synergieeffekte oder wesentliche Gesellschaftskosten bestehen.

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

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

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

Die Bewertungseffekte spiegeln zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 tendenziell die positiven Ergebnisse aus der Immobilienbewertung im Konzernabschluss wider. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultieren im Geschäftsjahr 2019 überwiegend aus Einmaleffekten, die in Höhe von EUR 3,9 Mio. insbesondere eine ausschüttungsbedingte Abschreibung der Anteile an der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG betreffen, nachdem die Immobilie der Gesellschaft veräußert und der Bilanzgewinn der Deutsche Real Estate AG zugewiesen wurde. Unseres Erachtens ist das Bewertungsverfahren des gesetzlichen Vertreters sachgerecht. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass betreffend der Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen das Ermessen des gesetzlichen Vertreters nicht ausgewogen und angemessen wäre.

Sonstige Informationen

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

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 17. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze

Olaf Sackewitz

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

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

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

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

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

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

Tätigkeitsschwerpunkte

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

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

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

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

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

In der **Sitzung am 17. Dezember 2019** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die

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

Deutscher Corporate Governance Kodex

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

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

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

Die für den 17. März 2020 einberufene Bilanzsitzung des Aufsichtsrates wurde wegen der Covid-19-Krise abgesagt und die Beratungen und Beschlussfassungen am selben Tag als Telefonkonferenz abgehalten. Der Abschlussprüfer hat an dieser Telefonkonferenz teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts hat der Aufsichtsrat in der Telefonkonferenz am 17. März 2020 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

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

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Berlin, 17. März 2020

Der Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Aktiengesetz

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

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

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

Berlin, 17. Dezember 2019

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Boaz Rosen Dr. Markus Beermann
(Vorstand) (Aufsichtsratsvorsitzender)

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 17. März 2020 festgestellt.