

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	4.585,00	9.585,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.937.941,05	49.472.434,75
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.857.271,45	16.960.078,81
	<u>68.795.212,50</u>	<u>66.432.513,56</u>
	68.799.802,50	66.442.103,56
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	182.566.779,49	167.134.164,45
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	23.917,88
	<u>182.566.779,49</u>	<u>167.158.082,33</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	40.542.379,84	55.033.313,89
	<u>223.109.159,33</u>	<u>222.191.396,22</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	36.629,58	8.613,32
	<u>291.945.591,41</u>	<u>288.642.113,10</u>

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	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	197.015.207,65	55.391.313,82
IV. Bilanzgewinn	5.532.677,55	142.447.181,83
	<u>231.149.145,20</u>	<u>226.439.755,65</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	629.510,00	28.820.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	460.453,27	485.886,66
	<u>1.089.963,27</u>	<u>29.305.886,66</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.662,09	61.488,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.517.836,45	24.717.787,38
3. Sonstige Verbindlichkeiten	254.984,40	227.194,83
- davon aus Steuern: EUR 42.744,24 (Vj. EUR 5.677,37)		
	<u>22.776.482,94</u>	<u>25.006.470,79</u>
D. Passive latente Steuern	<u>36.930.000,00</u>	<u>7.890.000,00</u>
	<u>291.945.591,41</u>	<u>288.642.113,10</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2 0 2 0	2 0 1 9
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	2.216.419,93	5.320.412,14
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	574.104,70	490.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	5.891,04	3.900,24
	579.995,74	493.900,24
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.000,00	5.000,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	882.086,57	947.693,63
	749.337,62	3.873.818,27
5. Erträge aus Beteiligungen	3.084.023,42	173.361.020,18
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.084.023,42 (Vj. EUR 173.361.020,18)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.095.275,74	2.211.948,80
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.094.557,66 (Vj. EUR 2.211.948,80)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	7.001,39	9.640.154,66
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	700.227,46
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. EUR 700.227,46)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	539.258,47	219.223,01
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 539.258,47 (Vj. EUR 191.523,64)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	849.699,37	26.440.000,29
- davon aus latenten Steuern: EUR 29.040.000,00 (Vj. EUR -2.380.000,00)		
11. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	5.532.677,55	142.447.181,83
12. Gewinnvortrag	142.447.181,83	11.254.126,82
13. Gewinnausschüttungen	-823.288,00	0,00
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
in andere Gewinnrücklagen	-141.623.893,83	-11.254.126,82
15. Bilanzgewinn	5.532.677,55	142.447.181,83

**Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,
für das Geschäftsjahr 2020**

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 **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 Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 159.845 (Vj.: T€ 164.898) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2020 € 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 17. Juni 2020 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2019 in Höhe von € 823.288,00 als Dividende auszuschütten sowie in Höhe von € 141.623.893,83 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019		142.447
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-141.624	
Gewinnausschüttung	-823	
Jahresüberschuss 2020	5.533	
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020		<u>5.533</u>

4. Rückstellungen

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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Tantieme	223	250
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	117	119
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61
Übrige	59	56
	<u>460</u>	<u>486</u>

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 5 Jahre	über 5 Jahre
		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	4	4	0	0
	2019	61	61	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2020	22.518	3	22.515	0
	2019	24.718	332	24.386	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2020	255	255	0	0
	2019	227	227	0	0
	2020	22.777	262	22.515	0
	2019	25.006	620	24.386	0

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 Verlustvträge 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 01.01.2020	Veränderung	Stand 31.12.2020
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aktive latente Steuern	12.045	-3.947	8.098
Passive latente Steuern	19.935	25.093	45.028
Saldierte Steuerlatenzen (Passive latente Steuern)	7.890	29.040	36.930

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu den außergewöhnlichen Erträgen und Aufwendungen unter Punkt 4. des Abschnitts IV.

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:

	2020 T€	2019 T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	473	790
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11	330
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus abgeschriebenem Forderungen	1.332	4.048
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	46
	1.816	5.214

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** waren im Vorjahreszeitraum periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 105 enthalten.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 7 (Vj.: T€ 9.640) vorgenommen.

3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter der Position werden im Jahr 2020 Erträge in Höhe von T€ 28.327 aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu den außergewöhnlichen Erträgen und Aufwendungen unter 4. Diese Abschnitts.

4. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Dem Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG als Management-Holding folgend ist die Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig durch Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr 2020 lagen keine nennenswerten außergewöhnlichen Erträge oder Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen vor.

Unter den Beteiligungserträgen wurden 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. Gegenläufig waren im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 9.640 außergewöhnlich hohe Abschreibungen auf Finanzanlagen angefallen, die mit T€ 3.865 aus der Gewinnzuweisung der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG resultieren (ausschüttungsbedingte Abschreibung).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die durch den Verkauf der Immobilie der Tochtergesellschaft DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Insbesondere in Folge dessen wurden die in der Gesellschaft im Vorjahr gebildeten Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 28.327 aufgelöst und gleichzeitig die passiven latente Steuern in Höhe von T€ 29.040 erhöht.

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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€ 210 (Vj.: 235). Davon bestehen T€ 175 (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 T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-2.047	301
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.462	-1
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	470	66
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	-2.410	268
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-4.449	699
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	200	141
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	-574	17
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-2.034	188
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	996
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-456	56
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-33	195
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-2.908	-28
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	-95	215
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.570	41
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	5.350	-816
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	238
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	295
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	510
DRESTATE Services GmbH Objekt Verwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	4.793	358
Deutsche Real Estate DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	50,00%	Berlin	25	61	-4
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	751
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	28	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	80	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	137	25
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-3.117	689
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-19	-4
DRESTATE Project Development GmbH	100,00%	Berlin	25	7	-7

**2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG**

K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	817
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.250	91
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-285	78

**3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die
GET Grundstücksgesellschaft mbH**

DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.630	289
---	-------	--------	-------	--------	-----

**4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die
Achte TAXXUS Real Estate GmbH**

Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-174	-14
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0

5. Beteiligungen

BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg- Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.939	319
--	--------	----------	-------	-------	-----

- 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 2019
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

VII. Sonstige Angaben

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland
Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel
Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands
Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX
Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX
Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar
Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 offengelegt. 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

	2020 T€	2019 T€
Abschlussprüfungsleistungen	107	100
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	11	20
Sonstige Leistungen	0	2
	133	137

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

7. Vorstand

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG besteht aus:

- Boaz Rosen, Dreieich, Immobilienvorstand
- Matthias Kobek, Berlin, kaufmännischer Vorstand, seit dem 1. August 2020

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

Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2020 insgesamt T€ 574 (Vorjahr: T€ 490), von denen T€ 288 (Vorjahr: T€ 310) 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 sind

- Dr. Markus Beermann, Haltern am See, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Finanzvorstand, Berlin, (stellvertretender Vorsitzender) bis zum 17. Juni 2020 und ab dem 8. Juli 2020
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf T€ 48 (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

10. Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 in Höhe von € 5.532.677,55 zur Ausschüttung einer Dividende von € 0,04 je dividendenberechtigte Stückaktie, dies sind bei 20.582.200 dividendenberechtigten Stückaktien € 823.288,00 sowie zur Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von € 4.709.389,55 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 10. Dezember 2020 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft www.drestate.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 16. März 2021

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,
im Geschäftsjahr 2020**

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 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	67.685.861,64	0,00	0,00	67.685.861,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.540.077,81	2.000.000,00	102.807,36	19.437.270,45
	85.225.939,45	2.000.000,00	102.807,36	87.123.132,09
	85.264.696,61	2.000.000,00	102.807,36	87.161.889,25

Kumulierte Abschreibungen

	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	17.251,14	5.000,00	0,00	0,00	22.251,14
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	18.213.426,89	7.001,39	472.507,69	0,00	17.747.920,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	579.999,00	0,00	0,00	0,00	579.999,00
	18.793.425,89	7.001,39	472.507,69	0,00	18.327.919,59
	18.822.593,05	12.001,39	472.507,69	0,00	18.362.086,75

Buchwerte

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.585,00	9.585,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.937.941,05	49.472.434,75
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.857.271,45	16.960.078,81
	68.795.212,50	66.432.513,56
	68.799.802,50	66.442.103,56

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020. 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 2020 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 297.578 m². Weiterhin wurden noch 75 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
- Investmentstrategie
- Finanzierung

Asset- und Property-Management-Strategie

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls durch Investitionen, beispielweise bei Mieterwechseln, 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

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

Investmentstrategie

Ziel der Investmentstrategie ist die Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten oder von Projektentwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Immobilienbestand zur Stärkung und Vergrößerung des Portfolios. Ein Ankauf wird dabei in Erwägung gezogen, wenn bestimmte definierte Ankaufkriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufkriterien sind dabei: Gewerbeimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie eine gute Mikrolage in einer deutschen Großstadt mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 Einwohnern. Projektentwicklungen sind möglich, wenn bestimmte Entwicklungskriterien und eine rentierliche Vermietung nach der Maßnahme hinreichend wahrscheinlich sind oder die neuen Flächen am Markt veräußert werden können, falls eine Übernahme in den Bestand nicht geplant sein sollte.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll grundsätzlich das derzeit historisch niedrige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2019 erfolgten weitgehenden Rückführung der Finanzschulden sowie der mittel- bis langfristigen Laufzeit der verbliebenen Bankdarlehen spielt die Finanzierungsstrategie zurzeit nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote.

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 2020 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 2020 befanden sich 36 (Vorjahr: 36) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Vorstand der Deutsche Real Estate AG war im Berichtsjahr unverändert Herr Boaz Rosen. Zum 1. August 2020 wurde Herr Matthias Kobek als weiterer Vorstand bestellt. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2020 betrug

die Mitarbeiterzahl 48 Personen (31. Dezember 2019: 49 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2020 bei 48 Mitarbeitern (2019: 48 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 31 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 65,6 %.

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 2020 befinden sich 26 (Vorjahr: 27) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 297.578 m² (Vorjahr: 297.131 m²) im Bestand. Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Erbbaurecht für die Immobilie in Ludwigshafen verkauft.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	26	27
Beteiligungen	1	1
Fremdobjekte in der Verwaltung	75	76
Verwaltete / betreute Objekte	101	103

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 lag stichtagsbezogen bei 28,3 % (31. Dezember 2019: 10,7 %). Der deutliche Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2019 ist dabei im Wesentlichen auf den Auszug der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, zurückzuführen. Die Mieterin hatte den Mietvertrag nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung zu Ende Oktober 2020 gekündigt.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2020 beträgt 3,0 Jahre (31. Dezember 2019: 3,7 Jahre).

VI. Steuerungssystem

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingsystem 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.

Nach der erfolgten Rückführung der wesentlichen Finanzschulden aus dem Verkaufserlös für die Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Geschäftsjahres 2019 spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2020 nur noch eine untergeordnete Rolle.

Die Steuerungsgröße bereinigtes EBITDA ist eine Kennzahl, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lässt. Die finanzielle Steuerungsgröße lässt 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 sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und die zur Bekämpfung der Pandemie vorgenommenen Lockdowns der Wirtschaft in Deutschland und auch weltweit in zahlreichen Ländern hatten sehr negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die exportlastige deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um -4,9 % geschrumpft. Dies war der stärkste Rückgang seit dem Jahr 2009. Ein sehr viel stärkerer Rückgang, der im Verlauf des Jahres 2020 noch erwartet worden war, wurde insbesondere durch die massiven Hilfsprogramme der Bundesregierung sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verhindert.

Für das Jahr 2021 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wachstum in Höhe von 3,0 % aus. Das Niveau vor der COVID-19-Pandemie soll frühestens im Laufe des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Allerdings hängt eine stabile wirtschaftliche Erholung von dem weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und einer erfolgreichen Eindämmung durch eine Impfung der Bevölkerung ab. Sollten im Jahresverlauf 2021 weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie (z.B. Lockdown-Maßnahmen) notwendig werden, könnte dies negative Auswirkungen auf die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung haben.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen spiegeln sich auch negativ in der Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte im Jahr 2020 wider. Auf dem Investmentmarkt sowie auf den Vermietungsmärkten für Büro- sowie Einzelhandelsflächen sind die Umsätze gegenüber dem Vorjahreszeitraum zum Teil sehr deutlich zurückgegangen. Einzig im Logistikbereich sind die Investment- sowie die Vermietungsumsätze gegenüber dem Jahr 2019 aufgrund des boomenden Onlinehandels durch die temporären Geschäftsschließungen im Rahmen des Lockdowns angestiegen.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien reduzierte sich nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) von rund € 70,0 Mrd. im Vorjahr auf € 56,4 Mrd. im Jahr 2020.

Im Anlagefokus standen dabei überwiegend Immobilien in den sieben größten Immobilienstandorten. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen belief sich nach Angaben von JLL im Jahr 2020 wie auch bereits in 2019 auf unter 40 %.

Im Jahr 2020 standen Investitionen in Büroimmobilien mit über 40 % des Gesamtvolumens weiter im Vordergrund. Ein deutlicher Umsatzanstieg war im Segment Logistik zu verzeichnen, hier stieg das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 2,0 Mrd. auf € 8,7 Mrd. im Jahr 2020.

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein deutlicher Rückgang um

33 % auf 2,7 Mio. m² zu verzeichnen. Einhergehend mit den rückläufigen Umsätzen sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 2,8 Mio. m² im Vorjahr auf 3,5 Mio. m² Ende 2020 angestiegen. Die fertiggestellten Neubauflächen lagen mit 1,5 Mio. m² um rund 29 % über dem Wert des Jahres 2019.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz ebenfalls im Jahr 2020 mit rund 385.000 m² um 25 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Dagegen war die Entwicklung im Segment Lager- und Logistikflächen aufgrund des boomenden Onlinehandels positiv. Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer erhöhte sich hier auf 6,9 Mio. m² im Geschäftsjahr 2020 und lag damit nur um 4 % unter dem bisherigen Rekordumsatz des Jahres 2018.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2020 in einem durch die COVID-19-Pandemie schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld gut entwickelt.

Das weiterhin attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Erbbaurecht für die Immobilie in Ludwigshafen zu einem Kaufpreis von € 0,5 Mio. zu veräußern. Der Immobilienbestand hat sich nach dem Verkauf auf 26 Objekte zum Bilanzstichtag vermindert. Anfang Januar 2021 wurde zudem ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden abgeschlossen.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich auf € 30,3 Mio. Das Ergebnis wird dabei im Wesentlichen durch einen positiven Ergebniseffekt aus der Immobilienbewertung in Höhe von € 19,9 Mio. sowie durch eine Verbesserung des Finanzergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Höhe von € 5,4 Mio. geprägt.

Der positive Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2020 aus Wertsteigerungen in Höhe von € 30,3 Mio., denen Wertminderungen in Höhe von € 10,4 Mio. gegenüberstehen. Die Wertsteigerungen liegen insbesondere an den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienstandorten Berlin und Hamburg vor und sind neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen, insbesondere konnte der Marktwert einer zurzeit ungenutzten Grundstücksteilfläche in Berlin erhöht sowie zwei weitere Entwicklungspotenziale in Hamburg erstmals bewertet werden. Insgesamt entfallen 85 % der Wertsteigerungen auf drei Objekte in Berlin und Hamburg mit Entwicklungspotenzial. Die Wertminderungen betreffen mit rund 70 % das Objekt Dietzenbach, Waldstraße 29, insbesondere aufgrund der Insolvenz des Ankermieters.

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 weitgehenden Entschuldung des Konzerns deutlich von € -5,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019 auf € 0,2 Mio. verbessert.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verminderte sich von € 19,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 12,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020. Dabei ist zu beachten, dass in den Vorjahreszahlen noch die zum Ende des Jahres 2019 verkaufte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten war. Unter Berücksichtigung des aufgrund von Auszahlungen für Investitionen und für eine Darlehensgewährung an die Summit-Gruppe negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -21,8 Mio. sowie des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,4 Mio. aufgrund der Rückzahlung von Finanzschulden sowie der Dividendenzahlung ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 ein negativer Gesamt-Cashflow in Höhe von € -12,5 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€	2020	2019
Erträge aus Investment Properties	24.008	30.457
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	19.922	46.707
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	123	12.138
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	36.026	79.386
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)	16.871	20.440
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen	15.933	15.144
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	35.978	73.989
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	30.329	62.464

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2020	2019
Erträge aus Investment Properties	24.008	30.457
Sonstige betriebliche Erträge	3.076	2.677
Bewirtschaftungskosten	-5.665	-7.898
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.713	-4.766
Sonstige Aufwendungen	-57	-226
Beteiligungserträge	222	196
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	16.871	20.440

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2020 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.), Erträge aus Kompensationszahlungen bei auslaufenden Mietverträgen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 30,5 Mio. im Jahr 2019 auf € 24,0 Mio. im Jahr 2020 vermindert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 19,4 Mio. (Vorjahr: € 24,4 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 4,6 Mio. (Vorjahr: € 6,1 Mio.) zusammen. Dabei ist zu beachten, dass in den Vorjahreszahlen noch die am Ende des Jahres 2019 veräußerte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten war.

Aus dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen im Geschäftsjahr 2020 konnten Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 0,1 Mio. erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 3,2 Mio. im Jahr 2019 auf € 3,5 Mio. im Geschäftsjahr 2020 leicht erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 0,4 Mio. höheren Erträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 9 Immobilien (Vorjahr: 22 Immobilien) um insgesamt € 30,3 Mio. (Vorjahr: € 48,4 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge resultieren aus Zinserträgen aus der Gewährung eines Darlehens an die Summit-Gruppe in Höhe von € 0,3 Mio. sowie Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.).

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 7,9 Mio. im Jahr 2019 auf € 5,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020 reduziert. Der Rückgang ist insbesondere auf den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Jahres 2019 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 4,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert geblieben.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 1,3 Mio. Der Anstieg um € 0,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen in einem höheren Wertberichtigungsbedarf begründet.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 10,4 Mio. im Jahr 2020. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 15 (Vorjahr: 4) 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 € 19,9 Mio. nach € 46,7 Mio. im Vorjahr.

Die weitgehende Rückführung der Finanzschulden durch den Geldzufluss aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Jahres 2019 führte im Wesentlichen im Jahr 2020 zu einem deutlich verbesserten positiven Finanzergebnis von € 0,2 Mio. nach einem negativen Finanzergebnis von € -5,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2020 mit € 16,9 Mio. leicht über dem Niveau der Prognose. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 30,3 Mio. nach € 62,5 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€	2020	2019
Bereinigtes EBITDA	16.871	20.440
./. Zinsaufwand FFO	-267	-5.332
./. Laufende Ertragsteuern	-154	-5
+ Substanzwahrende Investitionen	786	1.269
FFO	17.236	16.372
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stck.	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert*in €	0,84	0,80

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

3. Vermögenslage

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	530.560	496.668
Investment Properties	453.080	433.480
Finanzanlagevermögen	3.595	3.296
Vorräte	4.719	3.090
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	600	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	22.406	559
Liquide Mittel	40.550	55.076
Eigenkapital	435.660	405.855
Eigenkapitalquote	82,1 %	81,7 %
Finanzschulden	13.711	15.811
Finanzschuldenquote	2,6 %	3,2 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	3,0 %	3,6 %

Der Anstieg des langfristigen Vermögens von € 437,5 Mio. am Vorjahresende auf € 459,2 Mio. zum 31. Dezember 2020 sowie damit einhergehend auch die Erhöhung der Bilanzsumme ist insbesondere auf die um € 19,9 Mio. höheren Marktwerte der Immobilien im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 59,2 Mio. zum 31. Dezember 2019 auf € 71,4 Mio. Ende 2020 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei aus der Gewährung eines Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an die Summit-Gruppe. Gleichzeitig haben sich die liquiden Mittel um € 14,5 Mio. gegenüber Ende Dezember 2019 vermindert. Weiterhin wurde die Immobilie in Gießen-Linden in die zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 13,5 % zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2019: 11,9 %). Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital um ein Vielfaches.

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 30,3 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 405,9 Mio. Ende 2019 auf € 435,7 Mio. zum 31. Dezember 2020. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht von 81,7 % Ende 2019 auf nunmehr 82,1 % zum 31. Dezember 2020, bei einer gleichzeitig gestiegenen Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 von € 55,7 Mio. auf € 90,9 Mio. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den Anstieg der latenten Steuern von € 41,2 Mio. auf € 74,9 Mio. Ende des Jahres 2020 insbesondere aufgrund der Bildung einer § 6b EStG-Rücklage begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich insbesondere aufgrund der Verringerung der tatsächlichen Ertragsteuerschulden nach der Bildung der § 6b EStG-Rücklage von € 35,1 Mio. Ende des Jahres 2019 auf € 4,0 Mio. Ende 2020.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 40,6 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 13,7 Mio. zum 31. Dezember 2020 deutlich.

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2020	2019
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	435.495	405.697
Latente Steuern auf Investment Properties	50.686	46.201
EPRA NAV	486.181	451.898
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	23,62	21,95

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 im Geschäftsjahr 2020 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 2020 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 40,6 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen durch die weitere Tilgung von Finanzschulden geprägt. Zum Jahresende 2020 belaufen sich die Finanzschulden noch auf € 13,7 Mio., dabei bestehen von den Finanzschulden € 13,6 Mio. gegenüber einem Kreditinstitut aus Finanzierungen von zwei Immobilien. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber der finanzierenden Bank zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2020 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2020	2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12.682	19.594
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.790	218.121
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.418	-190.695
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-12.526	47.020
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	55.076	8.056
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	40.550	55.076

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich in 2020 auf € 12,7 Mio. und liegt damit um € 6,9 Mio. unter dem Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in den Vorjahreszahlen noch die zum Ende des Jahres 2019 verkaufte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten war.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen in Höhe von € 0,5 Mio. bei gleichzeitigen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € -2,8 Mio. sowie für die Gewährung eines kurzfristigen Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an die Summit-Gruppe zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -21,8 Mio. (Vorjahr: € 218,1 Mio.). Der positive Cashflow des Vorjahres resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von € 2,1 Mio. sowie durch die Zahlung von Dividenden in Höhe von € 0,8 Mio. geprägt. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,4 Mio. (Vorjahr: € -190,7 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen - von € 55,1 Mio. Ende 2019 auf € 40,6 Mio. zum 31. Dezember 2020 vermindert.

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich, trotz des aufgrund der COVID-19-Pandemie schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes, im Geschäftsjahr 2020 positiv entwickelt.

Aus der Bewertung der Immobilien ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von € 19,9 Mio. Weiterhin hat sich das Finanzergebnis durch die weitgehende Entschuldung des Konzerns zum Ende des Geschäftsjahres 2020 deutlich um insgesamt € 5,4 Mio. gegenüber dem Jahr 2019 verbessert.

Nach Steuern wurde ein Konzern-Periodenergebnis im Jahr 2020 von € 30,3 Mio. erzielt. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf € 16,9 Mio. und liegt somit leicht über der prognostizierten Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio. für das Geschäftsjahr 2020.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2020 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€	2020	2019
Sonstige betriebliche Erträge	2.216	5.320
Erträge aus Beteiligungen	3.084	173.361
Abschreibungen auf Finanzanlagen	7	9.640
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	1.797	1.259
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	3.831	166.899
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.826	166.894
Ergebnis vor Steuern	6.383	168.887
Jahresüberschuss	5.533	142.447

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2020	2019
Ergebnis nach Steuern	5.533	142.447
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	850	26.440
= Ergebnis vor Steuern	6.383	168.887
-/+ Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	-466	8.850
-/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	-1.325	-4.039
- Auflösung der Pensionsrückstellung	0	-329
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-2.862	-172.465
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	+67	+355
= Bereinigtes Jahresergebnis	1.797	1.259

Das bereinigte Jahresergebnis hat sich mit € 1,8 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbessert. Wie im Vorjahr waren die erzielten Zinserträge in Höhe von € 3,1 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€	2020	2019
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	473	790
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	1.332	4.048
Erträge aus konzerninternen Leistungen	400	104
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	11	378
	2.216	5.320
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-6	-9
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-350	-400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-526	-539
	-882	-948

Erträge aus Beteiligungen	3.084	173.361
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-12	-9.645
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag	0	-700
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-580	-494
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.826	166.894

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern beläuft sich auf € 3,8 Mio. nach € 166,9 Mio. im Jahr 2019. Dabei ist zu beachten, dass im Jahr 2019 der Einmaleffekt aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, in Höhe von € 171,3 Mio. unter den Beteiligungserträgen ausgewiesen worden war.

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 2020 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. Im Vorjahr resultierten die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 9,6 Mio. überwiegend aus Einmaleffekten und entfielen in Höhe von € 3,9 Mio. auf ausschüttungsbedingte Abschreibungen der Anteile an der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) sowie eines tatsächlichen Steuerertrags von € 28,2 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand € 28,8 Mio.) und eines latenten Steueraufwands von € 29,0 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag von € 2,4 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 5,5 Mio. nach € 142,4 Mio. im Jahr 2019. Der Steuerertrag resultiert aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten Steuerrückstellungen aufgrund der Bildung einer § 6b EStG-Rücklage bei einer Tochtergesellschaft. Die Bildung der Rücklage ist gleichzeitig auch weitestgehend ursächlich für den latenten Steueraufwand in diesem Jahr.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	291.946	288.642
Finanzanlagen	68.795	66.433
Umlaufvermögen	223.109	222.191
Eigenkapital	231.149	226.440
Eigenkapitalquote	79,2 %	78,5 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	60.796	62.202

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr leicht um € 3,3 Mio. auf € 291,9 Mio. angestiegen.

Die Zunahme des Finanzanlagevermögens um € 2,4 Mio. auf € 68,8 Mio. zum Jahresende 2020 resultiert neben den Zuschreibungen insbesondere mit € 2,0 Mio. aus der Gewährung eines Darlehens an eine Tochtergesellschaft.

Das Umlaufvermögen ist um € 0,9 Mio. gegenüber dem Ende des Vorjahres auf € 223,1 Mio. zum 31. Dezember 2020 angestiegen. Dabei haben sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um € 15,4 Mio. auf € 182,6 Mio. im Wesentlichen aufgrund der Gewährung eines kurzfristigen Darlehens an die Summit-Gruppe erhöht. Dementsprechend verminderten sich die liquiden Mittel stichtagsbezogen um € 14,5 Mio. auf € 40,5 Mio. zum 31. Dezember 2020.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 5,5 Mio. auf € 231,1 Mio. zum Bilanzstichtag Ende 2020. Gleichzeitig erfolgte im Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich, bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme, von 78,5 % Ende 2019 auf 79,2 % zum 31. Dezember 2020.

Der Rückgang der Steuerrückstellungen um € 28,2 Mio. resultiert aus der Bildung einer Rücklage nach § 6b EStG bei einer Tochtergesellschaft. Gleichzeitig sind die passiven latenten Steuern, 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, um € 29,0 Mio. angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 2,2 Mio. auf € 22,5 Mio. vermindert.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € -14,5 Mio. negativ, nach einem positiven Cashflow im Vorjahr von € 47,2 Mio. Die Veränderung des Gesamt-Cashflows ist im Wesentlichen auf die Ausreichung eines verzinslichen, unbesicherten Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an die Summit-Gruppe im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2020, trotz des aufgrund der COVID-19-Pandemie schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes, mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 5,5 Mio. erfolgreich. Das bereinigte Jahresergebnis liegt mit € 1,8 Mio. um € 0,5 Mio. über dem Niveau des Vorjahres.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2020 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. Im Jahr 2020 haben sich die vorgenannten Risiken aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage durch die COVID-19-Pandemie erhöht. Der Konzern hat diesem Umstand durch eine höhere Risikovorsorge durch gestiegene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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 oder bedingt durch die derzeitigen Einschränkungen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. 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 2021 laufen Mietverträge über ca. 51.000 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,1 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. Die durch die COVID-19-Pandemie aufgekommene Thematik einer stärkeren Nutzung von Homeoffice und damit einhergehend einer geringeren Nachfrage nach Büroflächen ist am Markt noch nicht bemerkbar. Zurzeit ist davon auszugehen, dass sich mit dem Abklingen der COVID-19-Pandemie die Planungssicherheit der Unternehmen verbessern und die Nachfrage nach Büroflächen wieder steigen wird. Zudem ist zu beachten, dass der

Flächenzuwachs durch die Fertigstellung von Neubauprojekten im Jahr 2021 zurückgehen wird, sodass die Angebotsknappheit an bestimmten Standorten weiter bestehen bleibt.

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.

Der Konzern verfügt im Eigenbestand über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund der langfristigen Zeiträume zur Realisierung von Entwicklungsprojekten ergeben sich insbesondere Risiken hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der Baukosten sowie der Fertigstellungstermine. Um die Risiken grundsätzlich zu minimieren, werden Projektentwicklungsaufträge vorzugsweise an Generalunternehmer vergeben. Im September 2020 wurde mit dem Bau von 68 Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, begonnen. Aufgrund von aufgetretenen lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt wurde das Projekt zwischenzeitlich gestoppt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht vorhergesagt werden, wann und in welchem Umfang die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden. Die bisher angefallenen Projektkosten wurden vollständig aus frei verfügbaren Eigenmitteln aufgebracht und beeinträchtigen aufgrund der vorhandenen freien Liquidität und der geringen Verschuldung nicht die weitere Entwicklung des Konzerns.

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 gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbesteuerlichen 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. Weiterhin wurden die durch den Verkauf einer Immobilie aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Die Rücklage ist innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte die Übertragung nicht innerhalb der Reinvestitionsfrist möglich sein, so wäre die Rücklage spätestens am Ende der Reinvestitionsfrist erfolgswirksam aufzulösen und im Jahr der Auflösung für jedes volle Wirtschaftsjahr der Rücklagenbildung ein 6 %-iger Zuschlag auf den Gewinn vorzunehmen.

Es können sich auch Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften ergeben. Im Rahmen der COVID-19-Pandemie wurden durch den Gesetzgeber Vorschriften im Mietrecht kurzfristig geändert. Der Konzern war und ist in Kontakt mit von den temporären Geschäftsschließungen betroffenen Mietern, um konstruktive individuelle Lösungen zu finden. Aufgrund der im Portfolio vorhandenen Nutzungsarten ergaben und ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen bzw. es sind die bekannten Auswirkungen bereits durch eine ausreichende Risikovorsorge berücksichtigt worden. Eine Änderung der politischen Verhältnisse nach der nächsten Bundestagswahl könnte weitere regulatorische restriktive Eingriffe in das Mietrecht nach sich ziehen.

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

Zum Bilanzstichtag 2020 werden nur mittel- bis langfristige festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 13,7 Mio. ausgewiesen. Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken sind deshalb derzeit zu vernachlässigen.

Die bei Kreditinstituten bestehenden Darlehen werden durch die finanzierende Bank regelmäßigen 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 2020 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich der Leerstand aufgrund eines Einmaleffektes auf 28,3 %. Der 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 grundsätzlichen Marktlage weiterhin Chancen zur Generierung höherer Mieterlöse und somit steigender Immobilienmarktwerte gegenüber, sofern entsprechende Investitionen zur Wertsteigerung erfolgen.

Weiterhin hat der Konzern im Eigenbestand Immobilien mit Entwicklungs- und damit Wertsteigerungspotenzial. Der Konzern prüft bzw. arbeitet an der Realisierung des bereits identifizierten Potenzials an ausgewählten Standorten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien oder der Neubau von Gewerbeimmobilien langwierig, mit einem hohen Investitionsbedarf sowie zusätzlichen Risiken in der Projektumsetzung verbunden sind.

Aufgrund der vorhandenen Investitionsfähigkeit der Deutsche Real Estate AG könnten sich bei attraktiven Angeboten 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 sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und die zur Bekämpfung der Pandemie vorgenommenen Lockdowns der Wirtschaft in Deutschland und auch weltweit in zahlreichen Ländern hatten sehr negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die exportlastige deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um -4,9 % geschrumpft. Dies war der stärkste Rückgang seit dem Jahr 2009. Ein sehr viel stärkerer Rückgang, der im Verlauf des Jahres 2020 noch erwartet worden war, wurde insbesondere durch die massiven Hilfsprogramme der Bundesregierung sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verhindert.

Für das Jahr 2021 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wachstum in Höhe von 3,0 % aus. Das Niveau vor der COVID-19-Pandemie soll frühestens im Laufe des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Allerdings hängt eine stabile wirtschaftliche Erholung von dem weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und einer erfolgreichen Eindämmung durch eine Durchimpfung der Bevölkerung ab.

Aufgrund der zur Abmilderung der wirtschaftlichen Auswirkungen weiter sehr expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der fehlenden Anlagealternativen ist zu erwarten, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2021 zumindest stabil entwickeln werden. Voraussetzungen hierbei sind jedoch auch, dass die Inflationsrate und damit einhergehend auch die Zinssätze sich nicht deutlich erhöhen.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 24,0 Mio. erzielt und damit am unteren Ende der prognostizierten Bandbreite von € 24,0 Mio. bis € 25,0 Mio. Das bereinigte EBITDA liegt dagegen mit € 16,9 Mio. leicht über der prognostizierten Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 71,7 % deutlich unter der Vermietungsquote von 89,3 % zum Vorjahresbilanzstichtag. Dabei ist zu beachten, dass der Rückgang der Vermietungsquote im Wesentlichen durch den Auszug der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, Ende Oktober 2020 bedingt ist. Die Mieterin hatte nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung den Mietvertrag gekündigt.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 3,9 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2020 mit Auszahlungen in Höhe von € 3,6 Mio. aufgrund von Verzögerungen durch die COVID-19-Pandemie leicht unterschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2020 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) leicht über dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit € 1,8 Mio. nach € 1,3 Mio. im Jahr 2019 übertroffen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2021

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. Die Prognose basiert weiterhin auf der Annahme, dass durch eine im Jahr 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung eine weitere deutliche Verschärfung der Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie im Jahresverlauf 2021 nicht mehr notwendig ist.

Im Geschäftsjahr 2021 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Nach dem erfolgten starken Wirtschaftseinbruch aufgrund der weltweiten COVID-19-Pandemie und der zur Eindämmung ergriffenen Gegenmaßnahmen im Jahr 2020 geht die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose von einem Wirtschaftswachstum von 3,0 % im Jahr 2021 aus. Insbesondere sollte die im weiteren Jahresverlauf 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung die vollständige Öffnung der Wirtschaft wieder möglich machen und damit zu einer deutlichen und stabilen wirtschaftlichen Erholung in der zweiten Jahreshälfte führen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Immobilienwerte, auch unterstützt durch die weiterhin expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie aufgrund fehlender Anlagealternativen, grundsätzlich zumindest stabil entwickeln werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieses Zieles erschweren. Insgesamt erwartet der Konzern, dass sich die Leerstandsquote im Laufe des Geschäftsjahres 2021 durch entsprechende erfolgreiche Neuvermietungsaktivitäten wieder verbessern wird.

Der Vorstand geht davon aus, dass nach dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen im Jahr 2020 sowie unter Berücksichtigung des Verkaufs der Immobilie in Gießen-Linden im ersten Quartal 2021 sich die Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 21,5 Mio. bis € 22,5 Mio. und das bereinigte EBITDA in einer Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio. bewegen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir mit rund € 4,0 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der An- und Verkauf von Immobilien ist zwar in der Unternehmensplanung nicht berücksichtigt worden, wird aber bei attraktiven Angeboten nicht ausgeschlossen

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus gesichert.

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 2021 auf dem Niveau des im Jahr 2020 erzielten Ergebnisses liegen werden.

Im September 2020 wurde mit dem Bauprojekt zur Errichtung von insgesamt 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße, begonnen. Aufgrund von aufgetretenen lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt wurde das Projekt zwischenzeitlich gestoppt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht vorhergesagt werden, wann und in welchem Umfang die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden.

Aufgrund der vorhandenen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern gut aufgestellt, um durch die von der COVID-19-Pandemie und den dadurch ergriffenen Eindämmungsmaßnahmen verursachte Wirtschaftskrise auch im Jahr 2021 zu kommen.

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 gehören 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 erfolgen 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 2020 wurde auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision 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 2020 insgesamt T€ 574 (Vorjahr: T€ 490), von denen T€ 288 (Vorjahr: T€ 310) variabel vergütet wurden. Die Auszahlungen an den Vorstand im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich auf T€ 594.

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

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt und umfasst eine Strafrechtsschutzversicherung. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.
6. Die Vorstandsdienstverträge enthalten Regelungen über die Gewährung von Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

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

2. Vergütung des Aufsichtsrates

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

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz der Auslagen eine jährliche Vergütung von € 7.500,00. 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 2020 beläuft sich auf T€ 48 (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 2020 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 Aktienausgabe 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. Auch die beiden Vorstandsdiensverträge sehen bei einer Änderung der Mehrheitsverhältnisse von mehr als 50 % Sonderkündigungsrechte vor.

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, 16. März 2021

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER (BILANZEID)

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

Berlin, 16. März 2021

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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 2020 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengetreten. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen ab März 2020 fanden alle Sitzungen als Telefonkonferenz statt. 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 Vorstand bestellt. Als weiteres neues Vorstandsmitglied wurde am 8. Juli 2020 mit Wirkung zum 1. August 2020 Herr Matthias Kobek bestellt.

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

Herr Itay Barlev (stellvertretender Vorsitzender) hat sein Amt am 17. März 2020 mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung 2020, die am 17. Juni 2020 stattfand, niedergelegt.

Die Wahl der zur Hauptversammlung vorgeschlagenen Nachfolgekandidatin erfolgte in der Hauptversammlung vom 17. Juni 2020 nicht, da diese am 10. Juni 2020 gegenüber dem Aufsichtsrat und Vorstand der Gesellschaft erklärt hat, das Mandat aus persönlichen Gründen nicht annehmen zu können.

Auf Antrag des Vorstandes vom 18. Juni 2020 hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg mit Beschluss vom 08. Juli 2020 Herrn Itay Barlev erneut zum Mitglied des Aufsichtsrates der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 104 AktG bestellt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung per Umlaufbeschluss am 24. August 2020 Herrn Itay Barlev erneut einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2020 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 17. März 2020** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2019 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2019 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 der **Sitzung am 19. Mai 2020** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, insbesondere mit Entwicklungen und Maßnahmen im Immobilienportfolio, als auch mit Vorstandsangelegenheiten.

In einer **außerordentlichen Sitzung am 17. Juni 2020** beriet der Aufsichtsrat über Vorstandsangelegenheiten und fasste hierzu Beschlüsse.

In der **Sitzung am 22. September 2020** bildete das operative Geschäft neben immobilienbezogenen Themen und Aufsichtsratsangelegenheiten u.a. Vorbereitung des neuen Vergütungssystems nach ARUGII den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratsitzung.

In der **Sitzung am 10. Dezember 2020** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023, die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und Vorstandsangelegenheiten. Der Aufsichtsrat setzte sich intensiv mit dem Entwurf eines neuen Vergütungssystems für den Vorstand auseinander.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Nachgang zu Sitzungen in zwölf Fällen auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, etwa zu Vorstandsfragen, der Abhaltung der Hauptversammlung nach dem Covid-19-Gesetz sowie zu Zustimmungen zu Entscheidungen des Vorstands bezogen auf Portfolio-Objekte.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 10. Dezember 2020 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 2020 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2020 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

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

Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 16. März 2021, die als Videokonferenz stattfand, teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse und den Stand seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. In einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrates am 6. April 2021, die als Telefonkonferenz unter Teilnahme der Abschlussprüfer nach Finalisierung der Prüfung stattfand, hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2020 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, 6. April 2021

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 seit der Entsprechenserklärung vom 17. Dezember 2019 bis zum 19. März 2020 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („**DCGK 2017**“) und seit dem 20. März 2020 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („**DCGK 2019**“) 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, 10. Dezember 2020

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Boaz Rosen
(Vorstand)

Matthias Kobek
(Vorstand)