

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	3,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.064.121,07	49.012.663,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.707.656,73	42.810.464,09
	<u>91.771.777,80</u>	<u>91.823.127,33</u>
	91.771.785,80	91.823.135,33
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	165.376.433,45	165.143.436,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	47.140,91	0,00
	<u>165.423.574,36</u>	<u>165.143.436,15</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	36.554.545,32	36.840.489,33
	<u>201.978.119,68</u>	<u>201.983.925,48</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.178,53	5.998,60
	<u>293.756.084,01</u>	<u>293.813.059,41</u>

## Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.058.220,00	2.058.220,00
2. Andere Gewinnrücklagen	202.805.846,61	201.724.597,20
IV. Bilanzgewinn	1.109.068,03	1.904.537,41
	<u>232.516.174,64</u>	<u>232.230.394,61</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	70.959,00	207.181,00
2. Sonstige Rückstellungen	302.025,00	341.850,00
	<u>372.984,00</u>	<u>549.031,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.937,20	49.789,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.432.253,69	22.707.003,54
3. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 3.494,32 (Vj.: EUR 54.600,37)	215.734,48	266.840,53
	<u>22.716.925,37</u>	<u>23.023.633,80</u>
<b>D. Passive latente Steuern</b>	<u>38.150.000,00</u>	<u>38.010.000,00</u>
	<u>293.756.084,01</u>	<u>293.813.059,41</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 1</b>
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	581.178,06	494.298,85
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.112.898,11	689.376,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	7.365,11	8.877,48
	<u>1.120.263,22</u>	<u>698.254,41</u>
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	4.582,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.241.325,33	1.848.555,20
	<u>-4.780.410,49</u>	<u>-2.057.092,76</u>
5. Beteiligungsergebnis	2.883.077,20	1.733.668,51
6. Zinsergebnis	3.137.472,15	2.885.632,66
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus latenten Steuern: EUR 140.000,00 (Vj.: EUR 1.080.000,00)	131.070,83	657.671,00
<b>8. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss</b>	<u><b>1.109.068,03</b></u>	<u><b>1.904.537,41</b></u>
9. Gewinnvortrag	1.904.537,41	5.532.677,55
10. Gewinnausschüttungen	-823.288,00	-823.288,00
11. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-1.081.249,41	-4.709.389,55
<b>12. Bilanzgewinn</b>	<u><u><b>1.109.068,03</b></u></u>	<u><u><b>1.904.537,41</b></u></u>

**Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,  
für das Geschäftsjahr 2022**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung wurden einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und der Vorjahresausweis entsprechend angepasst.

**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 Verlustvträge 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€ 162.834 (Vj.: T€ 162.435) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

#### 3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2022 € 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 19. Mai 2022 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2021 in Höhe von € 823.288,00 als Dividende auszuschütten sowie in Höhe von € 1.081.249,41 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021		1.905
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-1.082	
Gewinnausschüttung	-823	
Jahresüberschuss 2022	1.109	
<b>Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022</b>		<b>1.109</b>

#### 4. Rückstellungen

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

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	163	127
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	81	41
Aufsichtsratsvergütung	41	49
Tantieme	0	75
Übrige	17	50
	<b>302</b>	<b>342</b>

## 5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		<b>Gesamt</b>	<b>Restlaufzeiten</b>		
			<b>bis 1 Jahr</b>	<b>von 1 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>
		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	69	69	0	0
	2021	50	50	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2022	22.432	9	22.423	0
	2021	22.707	10	22.697	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2022	216	216	0	0
	2021	267	267	0	0
	<b>2022</b>	<b>22.717</b>	<b>294</b>	<b>22.423</b>	<b>0</b>
	<b>2021</b>	<b>23.024</b>	<b>327</b>	<b>22.697</b>	<b>0</b>

## 6. Latente Steuern

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

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

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

	<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Stand 31.12.2022</b>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aktive latente Steuern	6.730	-300	6.430
Passive latente Steuern	44.740	-160	44.580
<b>Saldierte Steuerlatenzen</b> (Passive latente Steuern)	<b>38.010</b>	<b>140</b>	<b>38.150</b>

#### 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:

	<b>2022</b> T€	<b>2021</b> T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	191	80
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	32	24
	<b>223</b>	<b>104</b>

##### 2. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2022</b> T€	<b>2021</b> T€
Erträge aus verbundenen Unternehmen	2.056	2.520
Erträge aus Gewinnabführung	967	219
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-140	-1.005
	<b>2.883</b>	<b>1.734</b>

Die Erträge aus Gewinnabführung resultieren aus der Ergebnisabführung der Achte TAXXUS Real Estate GmbH.

##### 3. Zinsergebnis

	<b>2022</b> T€	<b>2021</b> T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.254	3.007
-davon aus verbundenen Unternehmen	3.124	3.007
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-117	-122
-davon an verbundene Unternehmen	-117	-122
	<b>3.137</b>	<b>2.886</b>

##### 4. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 140 (Vj.: T€ 1.005) in Folge der Marktwertentwicklung der Immobilien in den Tochtergesellschaften vorgenommen.

##### 5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter der Position werden im Jahr 2022 Erträge in Höhe von T€ 29 (Vj.: T€ 493) aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

## **6. 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. Vor allem in Folge der Marktwertentwicklung der Immobilien in den Tochtergesellschaften liegen im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von T€ 3.161 (Vj.: T€ 791) Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und in Höhe von T€ 140 (Vj.: T€ 1.005) Abschreibungen auf Finanzanlagen vor.

## **V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Mit Eintragung in das Handelsregister am 24. November 2006 wurden die Haftenlagen 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 Haftenlagen 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 Mindestlaufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€429 (Vj.: T€222). Davon bestehen T€365 (Vj.: T€175) 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€
<b>1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG</b>					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.327	277
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.452	-7
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	633	-54
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	-1.721	180
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-3.266	545
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	187	-7
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	-141	180
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-1.723	238
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	1.143
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-1.567	-511
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-1.141	-772
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-4.526	-1.493
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurch GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	645	376
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.534	-52
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	1.603	-3.036
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	325
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	310
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	66
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	4.978	-7
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	52	-5
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	99	-1.535
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	18	-5
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	71	-5
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	187	25
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-1.823	683
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-30	-6
DRESTATE Project Development GmbH	100,00%	Berlin	25	-7	-7

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
<b>2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die Deutsche Shopping GmbH &amp; Co. KG</b>					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	814
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.084	-87
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-200	26
<b>3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH</b>					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.577	-239
<b>4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH</b>					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-203	-15
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0
<b>5. Beteiligungen</b>					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg- Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.648	315

- 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 2021
- 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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

	<b>2022</b> T€	<b>2021</b> T€
Abschlussprüfungsleistungen	164	135
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	0	8
	<b>179</b>	<b>158</b>

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses inklusive der ESEF-Berichterstattung, aus der Prüfung des Einzelabschlusses sowie aus der Prüfung des Vergütungsberichts der Deutsche Real Estate AG. In dem Betrag des Jahres 2022 sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€24 (Vj.: T€17) enthalten. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen des Vorjahres beruhen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorischen und damit im Zusammenhang stehenden Leistungen. Als Folge des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG) erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2022 die Steuerberatung durch einen nicht mit der Prüfung beauftragten Berater.

## 7. Vorstand

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand oder besteht aus:

- Maya Miteva, Berlin, seit dem 1. Juli 2022
- Boaz Rosen, Dreieich, Immobilienvorstand, bis zum 31. Juli 2022
- Matthias Kobek, Berlin, kaufmännischer Vorstand, bis zum 31. Juli 2022

Maya Miteva vertritt die Gesellschaft allein. Boaz Rosen und Matthias Kobek haben die Gesellschaft gemeinschaftlich mit einem anderen Vorstandsmitglied vertreten. Die Vorstände sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden dem Vorstand Vergütungen in Höhe von insgesamt T€1.113 (Vj.: T€689) gewährt.

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

## 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)
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand, bis zum 19. Mai 2022
- Dr. Gabriele Lüft, Heppenheim, freiberufliche Transaktionsberaterin, seit dem 19. Mai 2022

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf T€49 (Vj.: T€49).

Der Aufsichtsrat hat sich in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

## **10. Gewinnverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Gesamthöhe von € 1.109.068,03 in Höhe von € 285.780,03 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von € 823.288,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **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 15. Dezember 2022 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft [www.drestate.de](http://www.drestate.de) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 23. März 2023

Maya Miteva

Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,  
im Geschäftsjahr 2022**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.836,14	0,00	0,00	26.836,14
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.921,02	0,00	0,00	11.921,02
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.685.861,64	0,00	27.000,00	67.658.861,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.390.463,09	0,00	102.807,36	43.287.655,73
	111.076.324,73	0,00	129.807,36	110.946.517,37
	<b>111.115.081,89</b>	<b>0,00</b>	<b>129.807,36</b>	<b>110.985.274,53</b>

**Kumulierte Abschreibungen**

	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.833,14	0,00	0,00	0,00	26.833,14
<b>II. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.916,02	0,00	0,00	0,00	11.916,02
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.673.198,40	139.867,88	191.326,71	26.999,00	18.594.740,57
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	579.999,00	0,00	0,00	0,00	579.999,00
	19.253.197,40	139.867,88	191.326,71	26.999,00	19.174.739,57
	<b>19.291.946,56</b>	<b>139.867,88</b>	<b>191.326,71</b>	<b>26.999,00</b>	<b>19.213.488,73</b>

**Buchwerte**

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.064.121,07	49.012.663,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.707.656,73	42.810.464,09
	91.771.777,80	91.823.127,33
	<b>91.771.785,80</b>	<b>91.823.135,33</b>

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

### FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022. 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 Unternehmensregister 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 2022 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 301.374 m<sup>2</sup>. Weiterhin werden noch 4 Objekte im Besitz der nahestehenden Summit-Gruppe verwaltet.

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 der Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH 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-Strategie
- Marketingstrategie
- Investmentstrategie
- Finanzierungsstrategie

#### **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 Ankaufskriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufskriterien sind dabei: Gewerbeimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie eine gute Mikrolage in einer deutschen Großstadt mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 Einwohnern. 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 ein niedriges Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der in Vorjahren 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 2022 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 2022 befanden sich 35 (Vorjahr: 36) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern. Eine Konzerngesellschaft ohne aktive Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr 2022 durch Liquidation beendet worden.

#### IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Alleiniger Vorstand seit dem 1. August 2022 ist Frau Maya Miteva, nachdem die bisherigen Vorstände der Deutsche Real Estate AG Herr Boaz Rosen sowie Herr Matthias Kobek zum 31. Juli 2022 als Vorstandsmitglieder ausgeschieden sind.

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 sowie Herr Boaz Rosen und Herr Matthias Kobek nach dem Ausscheiden aus dem Vorstand als Geschäftsführer bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Mitarbeiterzahl 26 Personen (31. Dezember 2021: 30 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag im Geschäftsjahr 2022 bei 27 Mitarbeitern (2021: 40 Mitarbeiter). Von den 26 Beschäftigten sind 16 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 61,5 %.

Die Reduzierung der Mitarbeiterzahl im Jahr 2022 stand überwiegend im Zusammenhang mit der Beendigung von Dienstleistungsverträgen der Summit-Gruppe, nachdem diese den wesentlichen Teil des von ihr in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios Mitte des Jahres 2021 veräußerte.

Wesentliche Eckpfeiler für den nachhaltigen weiteren Erfolg des Konzerns sind die sehr hohe Motivation und Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

#### V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2022 befinden sich 26 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 301.374 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 300.899 m<sup>2</sup>) im Bestand.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	26	26
Beteiligungen	1	1
Fremdobjekte in der Verwaltung	4	4
<b>Verwaltete / betreute Objekte</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 lag stichtagsbezogen bei 31,0 % (31. Dezember 2021: 30,2 %). Unter Berücksichtigung von bereits zum Jahresende 2022 beendeten Mietverträgen bzw. bereits neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 19,0 % (31. Dezember 2021: 16,3 %). Bei den bereits abgeschlossenen Mietverträgen ist überwiegend mit einem Einzug im ersten Quartal 2023 zu rechnen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2022 beträgt 3,8 Jahre (31. Dezember 2021: 3,6 Jahre).

#### VI. Steuerungssystem

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

##### 1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Steuerungsgröße ist das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um

Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien). Durch diese Bereinigung werden Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte beseitigt und die Vergleichbarkeit im Zeitablauf sichergestellt. Die Kennzahl zeigt die Ertragskraft des Konzerns aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien.

Aufgrund der zurzeit sehr geringen Verschuldung des Konzerns spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2022 nur 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**

Nach den im ersten Quartal des Jahres 2022 in Deutschland ausgelaufenen Eindämmungsmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie war der weitere Verlauf des Jahres durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Die Auswirkungen des Krieges führten zu weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit im Jahresverlauf auch zu deutlich ansteigenden Inflationsraten. Durch die Kostensteigerungen belief sich die Inflationsrate nach den revidierten Angaben von Destatis im Dezember 2022 auf 8,1 %. Im Gesamtjahr 2022 ergibt sich eine Inflationsrate in Deutschland von 6,9 % nach 3,1 % im Vorjahr und erreichte damit einen historischen Höchststand. Einhergehend mit dem weltweiten Anstieg der Inflationsraten wurde von den Zentralbanken die Zinswende und damit die Abkehr von der lockeren Geldpolitik der letzten Jahre eingeleitet. Die vorgenannten Rahmenbedingungen führten insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 zu einer deutlichen Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Trotzdem ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % gewachsen.

#### **2. Deutscher Immobilienmarkt**

Die schwierigen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2022 haben differente Auswirkungen auf die deutschen Immobilienmärkte gehabt. Während auf den Investmentmärkten aufgrund der eingeleiteten Zinswende im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Umsätze zu verzeichnen waren, entwickelten sich die Vermietungsmärkte unterschiedlich.

##### **Investmentmarkt**

Der Investmentmarkt war im zweiten Halbjahr 2022 aufgrund der durch die Europäische Zentralbank eingeleiteten Zinswende von einer zunehmenden Zurückhaltung auf Investorensseite geprägt. Der Investmentumsatz in

gewerblich genutzten Immobilien verminderte sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) von rund €58,8 Mrd. im Vorjahr auf €51,5 Mrd. im Jahr 2022.

Im Anlagefokus standen dabei wiederum Immobilien in den sieben größten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Im Jahr 2022 standen Investitionen in Büroimmobilien mit über 40 % des Gesamtvolumens weiter im Vordergrund.

## **Vermietungsmarkt**

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2022 unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Anstieg um 6,5 % auf 3,5 Mio. m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Trotz des Umsatzanstiegs sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 4,3 Mio. m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 4,7 Mio. m<sup>2</sup> Ende 2022 angestiegen. Die fertiggestellten Neubauf Flächen lagen mit rund 1,8 Mio. m<sup>2</sup> um rund 10 % über dem Wert des Jahres 2021.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz im Jahr 2022 mit rund 421.000 m<sup>2</sup> um rund 3 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung im Segment Lager- und Logistikflächen war ebenfalls leicht rückläufig. Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer verminderte sich hier nach 8,7 Mio. m<sup>2</sup> im Geschäftsjahr 2021 auf 8,5 Mio. m<sup>2</sup>. Es ist dabei allerdings zu beachten, dass im Jahr 2021 das bisherige Rekordergebnis in diesem Marktsegment erzielt worden war.

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

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2022 in einem schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Umfeld operativ stabil entwickelt.

Der Immobilienbestand beläuft sich unverändert gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 26 eigene Objekte zum Bilanzstichtag.

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 und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien) beträgt € 13,3 Mio. und liegt damit im Rahmen der in der Zwischenmitteilung Q3/2022 angehobenen Prognose.

Das negative Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von € -14,8 Mio. wird maßgeblich durch den negativen Ergebniseffekt aus der Immobilienbewertung in Höhe von € -30,5 Mio. geprägt.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2022 aus Wertminderungen in Höhe von €37,1 Mio., denen Wertsteigerungen in Höhe von €6,6 Mio. gegenüberstehen. Die Wertminderungen resultieren insbesondere aus negativen Bewertungseffekten bei den vorhandenen, jedoch noch nicht begonnenen Entwicklungspotenzialen, die die gestiegenen Baukosten und das gestiegene Zinsniveau widerspiegeln. Bezogen auf den Immobilienbestand des Vorjahres entspricht das Bewertungsergebnis einer Abwertung in Höhe von rd. - 6,2 %.

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).

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verminderte sich von €8,9 Mio. im Vorjahreszeitraum auf €3,5 Mio. im Geschäftsjahr 2022. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Auszahlungen für die Baumaßnahme zur Errichtung von Eigentumswohnungen auf einer Teilfläche der Immobilie in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zurückzuführen. Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand ergeben im Wesentlichen den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -3,8 Mio. Die Zahlung der Dividende sowie der Schuldendienst führten zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -1,7 Mio. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2022 ein negativer Gesamt-Cashflow in Höhe von € -2,0 Mio.

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

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.

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

## 2. Ertragslage

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

in T€	2022	2021
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	15.923	15.457
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	647	0
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-30.514	11.215
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-17.418	24.980
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	13.266	14.074
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	12.938	13.735
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-17.576	24.950
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	-14.768	21.268

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2022	2021
Erträge aus Investment Properties	22.413	21.455
Sonstige betriebliche Erträge	1.101	2.765
Bewirtschaftungskosten	-6.490	-5.998
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.907	-4.537
Sonstige Aufwendungen	-63	-33
Beteiligungserträge	212	422
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	13.266	14.074

Die Verwaltungskosten sowie die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2022 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen von €0,1 Mio. (Vorjahr: €0,2 Mio.), Erträge aus Kompensationszahlungen bei auslaufenden Mietverträgen von €0,1 Mio. (Vorjahr: €0,1 Mio.), Einmalaufwendungen aus dem Personalbereich in Höhe von €0,7 Mio. (Vorjahr: €0,2 Mio.) und Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von €0,1 Mio. (Vorjahr: €0,1 Mio.) betreffen.

### Erläuterungen zur Ertragslage

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von €21,5 Mio. im Jahr 2021 auf €22,4 Mio. im Jahr 2022 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von €18,2 Mio. (Vorjahr: €17,2 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von €4,2 Mio. (Vorjahr: €4,3 Mio.) zusammen. Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2021 ist auf den Einzug neuer Mieter sowie auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten sind von €6,0 Mio. im Jahr 2021 auf €6,5 Mio. im Geschäftsjahr 2022 angestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungs- und Heizkosten zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien (€15,9 Mio.; Vj. €15,5 Mio.) konnte durch das aktive Property Management gesteigert werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass wir bei der Immobilie in Essen nicht wie ursprünglich geplant eine kurzfristige Neuvermietung herbeiführen konnten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Rahmen des Entwicklungsprojektes in Frankfurt am Main mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen begonnen und ein Ergebnis aus dem Verkauf in Höhe von €0,6 Mio. erzielt.

Aus der Immobilienbewertung zum Ende des Geschäftsjahres hat sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von € -30,5 Mio. (Vorjahr: positives Ergebnis von €11,2 Mio.) ergeben. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus niedrigeren Marktwerten bei 17 Immobilien (Vorjahr: 7 Immobilien) in Höhe von insgesamt €37,1 Mio. (Vorjahr: €3,8 Mio.) sowie höheren Marktwerten bei 9 Immobilien (Vorjahr: 18 Immobilien) in Höhe von insgesamt €6,6 Mio. (Vorjahr: €15,0 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von €3,1 Mio. im Jahr 2021 auf €1,5 Mio. im Geschäftsjahr 2022 vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um €-1,8 Mio. niedrigeren Erträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen für die nahestehende Summit-Gruppe aufgrund der Beendigung der Verträge im Rahmen des Verkaufs des wesentlichen Teils des von der nahestehenden Summit-Gruppe in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios im Jahr 2021.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um €0,1 Mio. auf €4,6 Mio. vermindert und beinhalten in Höhe von €3,2 Mio. (Vorjahr: €3,3 Mio.) Personalkosten.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf €0,6 Mio. nach €0,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist insbesondere durch einen Anstieg der Marketingkosten durch die Projektentwicklung begründet.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund geringerer Beteiligungs- und Zinserträge um €0,3 Mio. auf €0,1 Mio. vermindert.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2022 mit €13,3 Mio. im Rahmen der unterjährig angehobenen Prognose. Nach Steuern ergibt sich ein negatives Konzern-Periodenergebnis von €-14,8 Mio. nach einem positiven Konzern-Periodenergebnis von €21,3 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€	2022	2021
<b>Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien</b>	13.266	14.074
./. Zinsaufwand FFO	-244	-259
./. Laufende Ertragsteuern	-5	-149
+ Rohertrag aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	554	0
+ Substanzwahrende Investitionen	626	620
<b>FFO</b>	<b>14.197</b>	<b>14.286</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>FFO je Aktie unverwässert/verwässert*in €</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>

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

### 3. Vermögenslage

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	534.730	553.622
Investment Properties	469.350	494.830
Finanzanlagevermögen	3.495	3.625
Vorratsimmobilien	16.231	9.033
Vertragsvermögenswerte	1.579	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	454	345
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.848	6.647
Liquide Mittel	36.646	36.841
Eigenkapital	440.414	456.135
Eigenkapitalquote	82,4 %	82,4 %
Finanzschulden	12.898	13.311
Finanzschuldenquote	2,4 %	2,4 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	2,7 %	2,7 %
Latente Steuern	76.071	78.921

Die Verminderung des Wertansatzes der Investment Properties von €494,8 Mio. am Vorjahresende auf €469,4 Mio. zum 31. Dezember 2022 ist auf die um € -30,5 Mio. niedrigeren Marktwerte der Immobilien bei gleichzeitigen Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von €5,0 zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von €52,9 Mio. zum 31. Dezember 2021 auf €59,8 Mio. Ende 2022 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der Vorratsimmobilien um €7,2 Mio. Die liquiden Mittel haben sich stichtagsbezogen um €0,2 Mio. gegenüber Ende Dezember 2021 auf €36,6 Mio. leicht reduziert. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 11,2 % zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 9,6 %) und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von €3,5 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führten im Wesentlichen das negative Konzern-Periodenergebnis in Höhe von €-14,8 Mio. sowie die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von €0,8 Mio. zu einer Verminderung des Eigenkapitals von €456,1 Mio. Ende 2021 auf €440,4 Mio. zum 31. Dezember 2022. Die Eigenkapitalquote ist mit 82,4 % Ende 2022 gegenüber dem Vorjahresstichtag unverändert geblieben.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 von €94,3 Mio. auf €90,8 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die Veränderung der latenten Steuern von €78,9 Mio. auf €76,1 Mio. zum Ende des Jahres 2022 begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich leicht von €3,2 Mio. Ende des Jahres 2021 auf €3,5 Mio. Ende 2022.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von €36,6 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von €12,9 Mio. zum 31. Dezember 2022 deutlich.

Der Nettovermögenswert (NAV) entwickelte sich wie folgt:

#### Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2022	2021
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	440.238	455.964
Latente Steuern auf Investment Properties	54.565	57.800
<b>NAV</b>	<b>494.803</b>	<b>513.764</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>NAV pro Aktie in €</b>	<b>24,04</b>	<b>24,96</b>

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

#### 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 2022 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 2022 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 36,6 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen durch die Dividendenzahlung sowie weitere planmäßige Tilgung von Finanzschulden geprägt. Zum Jahresende 2022 belaufen sich die Finanzschulden noch auf € 12,9 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 2022 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2022	2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.467	8.856
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.772	-6.851
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.714	-1.714
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-2.019</b>	<b>291</b>
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	36.841	40.550
Veränderung verfügbungsbeschränkter Mittel	1.824	-4.000
<b>Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode</b>	<b>36.646</b>	<b>36.841</b>

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf € 3,5 Mio. und liegt damit um € 5,4 Mio. unter dem Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist insbesondere auf Auszahlungen für das sich in Bau befindliche Entwicklungsprojekt auf einer Grundstücksteilfläche des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zurückzuführen.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € -4,2 Mio. (Vorjahr: € -2,2 Mio.) zu dem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -3,8 Mio. (Vorjahr: € -6,9 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren in dem Cashflow darüber hinaus noch Auszahlungen für den Erwerb der Immobilie in Essen in Höhe von € -8,5 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden in Höhe von € 3,1 Mio. enthalten.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen durch die Zahlung von Dividenden in Höhe von € - 0,8 Mio. sowie durch die Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von € -0,4 Mio. geprägt. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein unveränderter Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -1,7 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – unter Berücksichtigung der Reduzierung um insgesamt € 1,8 Mio. der verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel – insgesamt um € 0,2 Mio. auf € 36,6 Mio. zum 31. Dezember 2022 vermindert.

#### 5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Der Konzern hat in einem zunehmend schwierigeren wirtschaftlichen Gesamtumfeld ein im Rahmen der unterjährig im Geschäftsjahr bereits angehobenen Prognose liegendes bereinigtes EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, in Höhe von € 13,3 Mio. erzielt.

Aufgrund des negativen Ergebniseffekts aus der Bewertung der Immobilien in Höhe von € -30,5 Mio. ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € -14,8 Mio.

Der Gesamt-Cashflow war im Geschäftsjahr 2022 mit € -2,0 Mio. negativ. Aufgrund der Verwendung bisher verfügbungsbeschränkter liquider Mittel reduzierten sich die frei verfügbaren liquiden Mittel jedoch nur um € 0,2 Mio. auf € 36,6 Mio. zum Bilanzstichtag.



Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 operativ stabil entwickelt.

### III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

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

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2022 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€	2022	2021
Sonstige betriebliche Erträge	581	494
Beteiligungsergebnis	2.883	1.734
Zinsergebnis	3.137	2.886
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte <b>(bereinigtes Jahresergebnis)</b>	2.227	1.963
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	-1.757	686
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.897	-323
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.240	2.563
Jahresüberschuss	1.109	1.905

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2022	2021
Ergebnis nach Steuern	1.109	1.905
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	131	658
= Ergebnis vor Steuern	1.240	2.563
+/- Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	-51	925
+/- Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	3.161	791
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-2.811	-2.317
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	688	0
<b>= Bereinigtes Jahresergebnis</b>	<b>2.227</b>	<b>1.963</b>

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich auf €2,2 Mio. nach €2,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die erzielten Zinserträge in Höhe von €3,3 Mio. waren zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend. Die übrigen periodenfremden oder Einmaleffekte betreffen vorrangig den Personalbereich.

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

in T€	2022	2021
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	191	79
Erträge aus konzerninternen Leistungen	358	391
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	32	24
	<b>581</b>	<b>494</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-3.161	-791
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-365	-350
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-715	-708
	<b>-4.241</b>	<b>-1.849</b>
Erträge aus Beteiligungen	3.023	2.739
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-140	-1.009
Personalaufwendungen	-1.120	-698
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-1.897</b>	<b>-323</b>

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern hat sich vor allem aufgrund von Bewertungseffekten vermindert und beläuft sich auf € -1,9 Mio. nach € -0,3 Mio. im Jahr 2021.

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 2022 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. Aus der Bewertung resultierten im Geschäftsjahr 2022 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 0,1 Mio. sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von € 3,2 Mio.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 3,0 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) sowie eines latenten Steueraufwands von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 1,1 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 1,1 Mio. nach € 1,9 Mio. im Jahr 2021. Im Vorjahreszeitraum war zusätzlich noch ein tatsächlicher Steuerertrag aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 0,4 Mio. angefallen.

### 3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	293.756	293.813
Finanzanlagen	91.772	91.823
Umlaufvermögen	201.978	201.984
Eigenkapital	232.516	232.230
Eigenkapitalquote	79,2 %	79,0 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	61.240	61.583

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2021 mit € 293,8 Mio. unverändert geblieben.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von € 91,8 Mio. und das Umlaufvermögen in Höhe von € 202,0 Mio. sind gegenüber dem Vorjahresstichtag ebenfalls unverändert geblieben. Die liquiden Mittel reduzierten sich stichtagsbezogen leicht um € 0,3 Mio. auf € 36,6 Mio. zum 31. Dezember 2022.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 1,1 Mio. bei gleichzeitiger Verminderung durch die erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio. auf € 232,5 Mio. zum Bilanzstichtag Ende 2022.

Die Eigenkapitalquote ist mit 79,2 % zum 31. Dezember 2022 nach 79,0 % Ende 2021 nahezu unverändert geblieben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 0,3 Mio. auf € 22,4 Mio. vermindert.

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, sind um € 0,1 Mio. angestiegen.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € -0,3 Mio. leicht negativ, nach einem ebenfalls negativen Cashflow im Vorjahr von € -3,7 Mio. Der negative Gesamt-Cashflow im Jahr 2022 ist im Wesentlichen auf die Auszahlung von Dividenden (€ -0,8 Mio.) zurückzuführen.

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

Die Deutsche Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von € 1,1 Mio. nach € 1,9 Mio. im Vorjahr erzielt. Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich auf € 2,2 Mio. und liegt damit über der Prognose von € 2,0 Mio.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich die Deutsche Real Estate AG somit im Geschäftsjahr 2022 stabil entwickelt.

#### **IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht**

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2022 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

„Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die 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 so weit 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 identifiziert, 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 Forderungsausfälle die Liquiditätslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen. Falls notwendig wird eine Risikovorsorge in entsprechender Höhe gebildet. Vor der Neuvermietung von Flächen erfolgt eine Überprüfung der Bonität des Mietinteressenten, um das Risiko eines späteren Forderungsausfalls zu minimieren. Das Risiko ist wie in den Vorjahren nicht von wesentlicher Bedeutung.

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 dass sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dieses Risiko besteht insbesondere durch die aktuellen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung aufgrund des Krieges in der Ukraine und der weiteren Entwicklung der Geldpolitik im Zusammenhang mit den nach wie vor zu hohen Inflationsraten. Zeitliche Verschiebungen bei der Neuvermietung können sich darüber hinaus auch aufgrund von längeren

Bearbeitungszeiten im Zusammenhang mit der Notwendigkeit zur Einholung von behördlichen Genehmigungen oder aufgrund von Handwerker- oder Materialengpässen beim Ausbau der Mietflächen ergeben. Diese Punkte hätten 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 2023 laufen Mietverträge über ca. 27.700 m<sup>2</sup> mit einer Nettokaltmiete von € 2,6 Mio. p.a. aus, dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter handelt, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Das Risiko wird daher wie im Vorjahr als relevant, aber nicht von akuter Bedeutung angesehen.

Weiterhin kann sich der Konzern den deutlichen Kostensteigerungen insbesondere für Energie- und Materialkosten nicht entziehen. Zu beachten ist jedoch, dass ein überwiegender Teil dieser Kostenerhöhungen von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen zu tragen sind. Das Risiko ist gegenüber dem Vorjahr höher, aber insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden, wie beispielweise steigende Zinssätze oder Bau- und Materialkosten. 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 an verbundene Unternehmen oder von Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Mangels relevanter Risiken einer Nichteinhaltung vereinbarter Financial Covenants sind die Folgen aus einem verminderten Eigenkapitals nicht wesentlich.

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. Zudem werden die Maßnahmen durch ein straffes Kostencontrolling begleitet. Zurzeit baut der Konzern 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche in Frankfurt am Main, Westerbachstraße.

Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2022 begonnen. Durch die in der zweiten Jahreshälfte von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinswende zur Bekämpfung der Inflation kann sich der Verkauf der Wohnungen über einen längeren Zeitraum erstrecken. Da die Realisierung des Projektes ohne den Einsatz von Fremdmitteln erfolgt, wären in einem solchen Fall die eingesetzten Eigenmittel länger gebunden.

Die steuerlichen Strukturen im Deutsche Real Estate AG Konzern sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (z.B. Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Regelungen der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbsteuerlichen Kürzung für Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung sowie aus der Veräußerung sind an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sind teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet und könnten im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen. Weiterhin wurden die durch den Verkauf einer Immobilie im Geschäftsjahr 2019 aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Die nach der teilweisen Übertragung auf eine im Jahr 2021 erworbene Immobilie noch vorhandene Rücklage ist innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte eine Übertragung der verbliebenen Rücklage nicht innerhalb der Reinvestitionsfrist auf weitere Neuinvestitionen 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. Die Auflösung sowie der Gewinnzuschlag würden bis Ende des Jahres 2022 zu Steuerzahlungen (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) an das Finanzamt von rund € 31,0 Mio. führen. Eine Ergebnisbelastung im Konzern von rund € 1,6 Mio. p.a. würde sich nur in Höhe des zu versteuernden Gewinnzuschlags ergeben. Die Finanzierung etwaiger liquider Abflüsse aus diesem Risiko kann durch vorhandene liquide Mittel und die Möglichkeit zur Aufnahme von Fremdkapital wie im Vorjahr sichergestellt werden.

Derzeit ist bei der Deutsche Real Estate AG nur ein Vorstandsmitglied bestellt und der dazugehörige Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2023. Bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses wurde noch keine Verlängerung des Vorstands-Anstellungsvertrags vereinbart. Sollte bis zum 30. Juni 2023 keine Verlängerung vereinbart werden, müsste der Aufsichtsrat zeitnah eine andere Person zum Vorstand bestellen. Mit Verweis auf die insgesamt geringe Risikosituation des Konzerns und das vorhandene Netzwerk wird das Risiko, dass kein Vorstand bestellt werden könnte, als gering eingeschätzt.

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 dem vorhandenen eigenen Know-how auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme. Das IT-System ist zudem gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme von außen, wie beispielweise Viren und Trojaner, geschützt.

## **2. Finanzielle Risiken**

Zum Bilanzstichtag 2022 werden nur mittel- bis langfristige festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 12,9 Mio. ausgewiesen. Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken sind deshalb derzeit zu vernachlässigen.

Die bei einem Kreditinstitut 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 2022 sowie im gesamten Jahr 2022 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreichen könnte, um allen bestehenden oder zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung und unterjährigen Auswertungen gesteuert. Die notwendige Liquidität wird den Konzerngesellschaften im Rahmen eines Cash-Pooling-Systems bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Insgesamt ist dieses Risiko zurzeit aufgrund der vorhandenen Liquiditätsausstattung sowie des geringfügigen Verschuldungsgrades des Konzerns und der dadurch vorhandenen Möglichkeiten, Fremdfinanzierungen aufzunehmen, zu vernachlässigen.

## **3. Regulatorische und rechtliche Risiken**

### **Environmental, Social and Governmental (ESG)-bezogene Risiken**

Das Geschäftsmodell des Konzerns der Deutsche Real Estate AG ist keinen wesentlichen sozialen oder Corporate Governance Kodex bezogenen Risiken ausgesetzt. Den Empfehlungen der Regierungskommission wird zwar zulässigerweise insgesamt nicht entsprochen, dies bedeutet jedoch nicht im Umkehrschluss, dass die Gesellschaft von allen Empfehlungen abweicht. Die Deutsche Real Estate AG beachtet die aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens und stellt dadurch ein Governance-System sicher.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns sind ausschließlich im Inland angestellt.

Umweltbezogene Risiken können sich insbesondere bei der Frage der Attraktivität der Immobilien für Mieter, bei der Bewertung des Immobilienbestandes oder bei der Wiederverkäuflichkeit der Immobilien ergeben.

Der Immobilienbestand des Konzerns ist zum 31. Dezember 2022 noch nicht nach ESG-Kriterien zertifiziert worden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Immobilienbestand nicht in A-Lagen verortet ist und in seiner ökologischen Attraktivität sich grundsätzlich nicht wesentlich von anderen Immobilien in der jeweiligen Mikrolage unterscheidet.

Risiken könnten sich aber insbesondere ergeben, wenn Mieter zukünftig ökologisch nachhaltigere Immobilien bevorzugen würden. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir jedoch keine Absagen von Mietinteressenten aus diesem Grund erhalten. Bei der Positionierung unserer Immobilien am Markt ist deshalb die ESG-Konformität noch kein wesentliches Kriterium. Dies kann sich allerdings zukünftig beispielsweise aufgrund weiter steigender Nebenkosten ändern, die von den Mietern zu tragen wären.

Bisher sind auch noch keine Mieter an uns herangetreten und haben ESG-bezogene Informationen von uns abgefragt. Auf Basis von Mieterstrukturanalysen sehen wir auch zurzeit kein erhöhtes Risiko, das ESG-begründete Auszüge von Bestandsmietern drohen. Die aus unserer Sicht wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand betreffen den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen, die Isolierung von Dächern sowie die Umstellung der Beleuchtung auf LED. Ein fester Plan zur Umstellung bzw. zum Umbau liegt nicht vor. Größere einzelfallbezogene ESG-Investitionen sind zurzeit nicht geplant, die Maßnahmen werden vielmehr zurzeit immer

im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen in den Immobilien ergänzend durchgeführt. Buchwertabgänge aus den Investitionen sind nicht zu erwarten. Auf den Dächern von fünf Immobilien in unserem Bestand wurden zudem bereits vor Jahren Photovoltaikanlagen installiert, die von Dritten betrieben werden.

Die ESG-Konformität kann sich zukünftig jedoch auf die Bewertung der Immobilien oder auf ihre Verkaufsfähigkeit auswirken. Da der Konzern zurzeit nicht aktiv den Verkauf von Immobilien plant, ergibt sich hinsichtlich der Verkaufsfähigkeit nur ein geringes Risiko. Bei den vereinzelt Immobilienverkäufen in der Vergangenheit hat die ESG-Konformität keine Rolle gespielt. Trotzdem ist zu beachten, dass fehlende oder zu geringe Investitionen in den Immobilienbestand zur Erhöhung der ESG-Konformität sich bei der Ermittlung der Fair Values nach IFRS 13 negativ auswirken könnten. Bei der Bewertung werden solche Risiken zurzeit nicht im Detail bewertet, sondern durch Anpassungen im Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im Chancen- und Risikoprofil der Immobilie berücksichtigt. Die Auswirkungen aus der Anpassung sind unwesentlich, so dass wir zurzeit keine substantziellen Marktpreisrisiken sehen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bestehen nur Fremdfinanzierungen von zwei Immobilien durch eine Bank im Konzern. Es gibt hier kein gesondertes Anforderungsprofil der Bank im Rahmen der Finanzierung dieser Immobilien. Bei der Refinanzierung oder der Aufnahme von neuen Krediten könnten zukünftig diese Anforderungsprofile notwendig werden und eine unzureichende oder fehlende ESG-Konformität zu höheren Zinssätzen führen oder gar eine Kreditaufnahme erschweren.

Die Kompetenz im Aufsichtsrat im Bereich ESG wurde durch die Ernennung von Frau Dr. Lüft im Jahr 2022 erweitert, die über eine große Expertise in diesem Bereich verfügt.

#### **Sonstige regulatorische und rechtliche Risiken**

Der Konzern ist im Geschäftsjahr 2022 aufgrund einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben verklagt worden und hat gleichzeitig Gegenklage eingereicht. Aufgrund des frühen Stadiums dieser Rechtsstreitigkeiten sind die Risiken und Chancen zurzeit nicht abschließend einschätzbar. Der Streitwert beläuft sich auf €3,0 Mio., wobei die Deutsche Real Estate AG eine Gegenklage mit einem Streitwert von €6,0 Mio. angestrengt hat.

Weiterhin können sich zusätzliche Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften ergeben. Insbesondere zur Eindämmung des Klimawandels sowie zum Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen können neue weitere Regulierungen und gesetzliche Verschärfungen der Emissions- und Energieeffizienzvorgaben zu höheren Ausgaben für Gebäudemodernisierungen führen.

#### **4. Sonstige Risiken**

Aus dem seit Februar 2022 geführten Krieg von Russland gegen die Ukraine haben sich bisher noch keine direkten negativen Effekte, wie beispielsweise Insolvenzen von Mietern, auf die Geschäftsentwicklung des Konzerns ergeben.

Weiterhin gibt es allgemeine Einflussfaktoren, die nicht vorhersehbar und deshalb kaum zu beherrschen sind, wie beispielsweise politische und soziale Einflüsse oder Risikoeinflüsse durch Naturkatastrophen, Pandemien, Krieg oder Terroranschläge. Diese Einflussfaktoren könnten die weitere wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen.

#### **5. Einschätzung des Gesamtrisikos**

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2022 über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung und nur über einen geringen Verschuldungsgrad und damit über die Möglichkeit zur Aufnahme von zusätzlichen liquiden Mitteln. Auch bei einem schwierigeren Marktumfeld sind vor diesem Hintergrund zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

### **III. Chancenbericht**

Ende des Geschäftsjahres 2022 beläuft sich der um bereits gekündigte Verträge bzw. um erfolgte Vertragsabschlüsse fortgeschriebene Leerstand auf 19,0 %, siehe auch die Erläuterungen unter Abschnitt A.V. Der

weitere Abbau dieses Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren. Bei der Einschätzung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass diese im relevanten Umfang durch das nahezu leerstehende Objekte Essen, Am Fernmeldeamt 10, sowie durch den hohen Leerstand im Objekt Berlin, Hauptstraße 13, beeinflusst ist.

Im Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, planen wir mit mehr Investitionen und der Ansprache eines breiteren Mieterpublikums. Hieraus können sich Chancen ergeben.

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. Weiterhin ist zu beachten, dass weiter steigende Baukosten und Zinsen die Entscheidung über eine Realisation von Projekten negativ beeinträchtigen können.

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 Geltendmachung von Forderungen. Die Forderungen sind - falls notwendig - wertberichtigt worden. Eine Entscheidung der Gerichte zu Gunsten des Konzerns würde zu einer Ergebnisverbesserung bis zu € 4,0 Mio. sowie zu entsprechenden Liquiditätszuflüssen führen. Bzgl. des laufenden Rechtsstreits aufgrund einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben verweisen wir auf die im Risikobericht genannten Chancen aus der Gegenklage.

## **D. Prognosebericht**

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

Das Jahr 2022 war in Deutschland nach den im ersten Quartal 2022 ausgelaufenen Eindämmungsmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie geprägt durch den Krieg in der Ukraine. Die Auswirkungen des Krieges führten zu weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit auch zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Inflationsraten. Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) ergibt sich für das Jahr 2022 eine Inflationsrate von 6,9 %. Einhergehend mit den weltweit steigenden Inflationsraten haben die Zentralbanken die Zinswende eingeleitet. Die Zinserhöhungen haben im zweiten Halbjahr 2022 zu einer deutlichen Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung geführt. Im vierten Quartal 2022 ist das Bruttoinlandprodukt nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) gegenüber dem dritten Quartal 2022 preis- und kalenderbereinigt um 0,4% gesunken. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 nach Angaben von Destatis um 1,8 % gewachsen.

Für das Jahr 2023 geht die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose aus Januar 2023 von einem geringen Wachstum in Höhe von 0,2 % aus. Eine Rezession in den Wintermonaten ist nicht ausgeschlossen.

Die Inflationsraten sind auch in den ersten beiden Monaten des Jahres 2023 mit jeweils 8,7 % nach wie vor sehr hoch, so dass zurzeit von einer weiteren Straffung der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank auszugehen ist. Der Umfang der notwendigen Straffung zur Eindämmung der Inflation ist zurzeit nicht abschätzbar. Die weitere Entwicklung der Geldpolitik wird sich auch auf die Immobilienmärkte auswirken.



## II. Erwartete Geschäftsentwicklung

### Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von €22,4 Mio. erzielt. Sie liegen damit am oberen Ende der prognostizierten Bandbreite von €21,5 Mio. bis €22,5 Mio. Das bereinigte EBITDA ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien liegt mit €13,3 Mio. im Rahmen der im Jahresverlauf 2022 angehobenen Prognose.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt bei 31,0 %, berücksichtigt man bereits zum Bilanzstichtag gekündigte bzw. neu abgeschlossene Mietverträge ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 19,0 %.

Die ursprünglich geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von €7,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2022 mit Auszahlungen in Höhe von €4,8 Mio. unter anderem aufgrund von Materialengpässen unterschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2022 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) leicht unter dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit €2,2 Mio. nach €2,0 Mio. im Jahr 2021 übertroffen.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung, die die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die in dem Chancen- und Risikobericht entsprechend dargestellt sind. In die Unternehmensplanung sind ferner die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen.

Im Geschäftsjahr 2023 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend der individuellen Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt. Der Konzern erwartet zurzeit, dass sich die Leerstandsquote im Laufe des Geschäftsjahres 2023 nicht signifikant gegenüber der fortgeschriebenen Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 19 % verändern wird.

Die weiteren Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken und Unsicherheiten sind momentan weiterhin schwer abschätzbar. Weiterhin können die Auswirkungen der von der weiteren Entwicklung der Inflationsraten abhängigen Zinserhöhungsschritte auf die Konjunktur nicht vorhergesehen werden. Vor diesem Hintergrund kann auch der sich ergebende Effekt auf die Geschäftsmodelle von Mietern und Mietinteressenten nicht eingeschätzt und nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin könnten sich die steigenden Fremdkapitalzinsen negativ auf die Vermarktung des Entwicklungsprojektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen auswirken.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Erträge aus Investment Properties sich in einer Bandbreite von €24,5 Mio. bis €25,5 Mio. und das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, sich in einer Bandbreite von €13,0 Mio. bis €14,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 bewegen werden. Die prognostizierte Bandbreite des bereinigten EBITDA wurde dabei unter Zugrundelegung der gleichen Ermittlungsmethodik wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und unter Anwendung der Konzernrechnungslegungsgrundsätze berechnet.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir mit rund €5,0 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. €0,7 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

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

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2023 und darüber hinaus grundsätzlich 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 bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2023 leicht über dem Niveau des Ergebnisses im Jahr 2022 liegen wird.

Aufgrund der vorhandenen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern grundsätzlich krisenfest aufgestellt.

## **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 2022 wurden 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. Vergütungssystem und Vergütungsbericht

Das geltende Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat, der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat werden auf der Internetseite der Deutsche Real Estate AG im Bereich Investors Relations / Corporate Governance veröffentlicht.

## III. Übernahmerechtliche 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 2022 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 richten 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 Sonderkündigungsrechte bei drei Verträgen zur Finanzierung von zwei Immobilien ein. Die Restverbindlichkeiten aus diesen drei Verträgen betragen zum 31. Dezember 2022 mit € 12,9 Mio.

#### **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](http://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, 23. März 2023

Maya Miteva  
Vorstand

## **VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS**

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, 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, 23. März 2023

Maya Miteva

Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

#### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts.

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

#### ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

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

#### ***Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses***

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

#### **Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

##### **a) Das Risiko für den Abschluss**

Zum 31. Dezember 2022 bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von EUR 91,8 Mio. (Vj. EUR 91,8 Mio.), die mit EUR 49,1 Mio. (Vj. EUR 49,0 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen sowie mit EUR 42,7 Mio. (Vj. EUR 42,8 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen. Dies entspricht 31,2 % (Vj. 31,3 %) der Bilanzsumme. Darüber hinaus bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 165,4 Mio. (Vj. EUR 165,1 Mio.). Dies entspricht 56,3 % (Vj. 56,2 %) der

Bilanzsumme. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder jeweils dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Aufwendungen aus der Abschreibung von Finanzanlagen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vj. EUR 1,0 Mio.) und Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR 0,1 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Vj. EUR 0,8 Mio.) erfasst. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hatten somit erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vj. EUR 1,9 Mio.)

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

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der korrespondierenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysieren die gesetzlichen Vertreter zunächst, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals zuzüglich etwaiger stillen Reserven im Immobilienvermögen der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Finanzanlage sowie der Forderungen gegen diese Tochtergesellschaft deckt.

Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 abgezinst werden.

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

#### b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Ausgehend von einer Beurteilung der Angemessenheit des Rechnungslegungsprozesses zur Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, haben wir insbesondere das Bewertungsverfahren der Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, wie z.B. Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten, Bau- und Herstellungskosten und Leerstandsquote, überprüft. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität der beauftragten externen Gutachter überzeugt.

Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Anhangangaben im Einzelabschluss beurteilt.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgte im Wesentlichen einzelfallbezogen. Wir haben uns von der Richtigkeit der im Bewertungstool hinterlegten Daten überzeugt und die Bewertung rechnerisch überprüft. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass das Ermessen der gesetzlichen Vertreter betreffend die Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen bzw. der korrespondierenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen nicht ausgewogen oder angemessen ausgeübt worden ist. Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

#### **Sonstige Informationen**

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

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des veröffentlichten Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §§ 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

#### ***Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „Drestate\_AG\_JA\_ESEF-2022-12-31\_de.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### ***Grundlage für das Prüfungsurteil***

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### ***Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen***

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### ***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Auf Basis unseres Angebots vom 16. März 2022 wurden wir am 20. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Abschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

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

### **Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 23. März 2023

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz

Wirtschaftsprüfer

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 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 2022 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Aufgrund der noch andauernden COVID-19-Pandemie und der damit verbundenen Empfehlung zur Einschränkung der Reisetätigkeit wurde die Sitzung im März 2022 per Videokonferenz durchgeführt, die Sitzung im Mai wurde als Präsenzsitzung durchgeführt. Nach Änderung der Satzung in § 8 (Aufsichtsratsbeschlüsse, Ausschüsse, Geschäftsordnung) wurden die nachfolgenden zwei Sitzungen als Videokonferenz durchgeführt. 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 sind aus dem Vorstand Herr Boaz Rosen und Herr Matthias Kobek bei Auslaufen ihrer Bestellung am 31. Juli 2022 ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt den beiden ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern für ihre langjährige erfolgreiche Arbeit für die Gesellschaft. Als neues Vorstandsmitglied wurde am 29. Juni 2022 Frau Maya Miteva mit Wirkung zum 1. Juli 2022 bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres aus folgenden Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr Itay Barlev (stellv. Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb (bis zum 19. Mai 2022) und Herr Amir Sagy.

In der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 wurde als Nachfolge für Herrn John Lamb Frau Dr. Gabriele Lüft neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 107 Absatz 4 Satz 1 Aktiengesetz und unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss gegründet. Der Prüfungsausschuss setzt sich aus der Gesamtheit der Aufsichtsratsmitglieder zusammen. Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist Herr Itay Barlev.

### **Tätigkeitsschwerpunkte**

Im Geschäftsjahr 2022 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 22. März 2022** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2021 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2021 sowie über den Vergütungsbericht für die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands 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 Hauptversammlung in virtueller Form durchzuführen und befasste sich mit der Tagesordnung für die Hauptversammlung und den Beschlussvorschlägen an die Hauptversammlung. Des Weiteren beschloss der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 Aktiengesetz die erneute Festlegung der Zielgrößen zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie die Frist zur angestrebten Erreichung dieser Zielgrößen, da die letzte Festsetzung der Zielgröße zum 30. April 2022 befristet war.

In der **Sitzung am 18. Mai 2022** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung sowie mit Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 20. September 2022** bildete das operative Geschäft neben immobilienbezogenen Themen und Aufsichtsratsangelegenheiten die wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkte der Aufsichtsratsitzung.

In der **Sitzung am 15. Dezember 2022** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2023 bis 2025 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Nachgang zu Sitzungen in elf Fällen auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, unter anderem über die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung sowie zu Vorstandsangelegenheiten.

### **Deutscher Corporate Governance Kodex**

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 15. Dezember 2022 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](http://www.drestate.de) dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2022 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2022 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

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

Die Abschlussprüfer haben an der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses und Aufsichtsrates, die am 21. März 2023 als Videokonferenz stattfand, teilgenommen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Prüfungsergebnisse und gingen auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter im Bereich der Konzernabschlussprüfung war die Werthaltigkeit der Immobilien und im Bereich der Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft die Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss-/ Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor. In einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrates am 23. März 2023, 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, des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts nach eigener Prüfung zugestimmt und den Vergütungsbericht beschlossen. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022. Der Aufsichtsrat hat sich nach Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2022 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, 23. März 2023

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 16. Dezember 2021 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex 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. Diese Erklärung bezieht auf den Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019 („**DCGK 2019**“) für den Zeitraum seit dem 17. Dezember 2021 bis zum 27. Juni 2022 sowie seitdem bis zum heutigen Tag auf den Deutsche Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 28. April 2022 („**DCGK 2022**“).

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, 15. Dezember 2022

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva  
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)