



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2021 insgesamt 26 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2021	2020	2019
Erträge aus Investment Properties	T €	21.455	24.008	30.457
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	14.074	16.871	20.440
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	24.980	36.026	79.386
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	13.735	16.056	27.282
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	24.950	35.978	73.989
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	21.268	30.329	62.464
Bilanzsumme ¹⁾	T €	553.622	530.560	496.668
Investment Properties ¹⁾	T €	494.830	453.080	433.480
Eigenkapital ¹⁾	T €	456.135	435.660	405.855
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	82,39	82,11	81,72
Finanzschulden ¹⁾	T €	13.311	13.711	15.811
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	2,40	2,58	3,18
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	300.899 (26)	297.578 (26)	297.131 (27)
Beteiligungen (quotala gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
Verwaltete / betreute Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	30	101	103

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾Alle Werte jeweils per 31.12.

AN UNSERE AKTIONÄRE	3	VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
	4	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
	7	ZUR AKTIE
	8	CORPORATE GOVERNANCE KODEX

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	10	ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT
	28	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	29	KONZERNBILANZ
	30	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	32	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	33	KONZERNANHANG
	63	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	66	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
	67	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	74	AUF EINEN BLICK
	76	OBJEKTÜBERSICHT
	77	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die im Verlauf des Jahres 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung gegen das Coronavirus hat - trotz insbesondere zu Beginn des Jahres vorgenommener Eindämmungsmaßnahmen - zu einer deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % gewachsen. Die Erholung hat sich im Jahresverlauf auch positiv auf die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte ausgewirkt.

Der Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich stabil entwickelt. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres wurde die Immobilie in Gießen-Linden veräußert und im vierten Quartal 2021 eine Immobilie in Essen neu erworben. Die stichtagbezogene Leerstandsquote beträgt 30,2 %, unter Berücksichtigung im Jahr 2021 bereits gekündigter bzw. neu abgeschlossener Mietverträge ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 16,3 %.

Die Erträge aus Investment Properties belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf € 21,5 Mio. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 14,1 Mio. im Geschäftsjahr 2021 und liegt damit in der prognostizierten Bandbreite.

Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von € 11,2 Mio. (Vorjahr: € 19,9 Mio.). Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 25,0 Mio. und ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 21,3 Mio.

Der Verlauf des ersten Quartals 2022 wird durch den Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken, einhergehend mit stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit weiter steigenden Inflationsraten, geprägt. Die Auswirkungen dieser Gemengelage im Zusammenspiel mit dem Ausstieg der Zentralbanken aus der expansiven Geldpolitik auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2022 sind zurzeit nicht ansatzweise absehbar. Durch die sehr gute Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern jedoch grundsätzlich krisenfest aufgestellt.

An dieser Stelle möchten wir uns auch noch einmal ganz herzlich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Deutsche Real Estate AG Konzerns bedanken, ohne deren außerordentlichen Einsatz in diesen herausfordernden Zeiten ein solches Ergebnis nicht möglich gewesen wäre. Weiterhin bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für die anhaltende Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre sehr große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Berlin, im März 2022

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 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 2021 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und zwei außerordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Aufgrund der andauernden COVID-19-Pandemie und der damit verbundenen Empfehlung zur Einschränkung der Reisetätigkeit fanden alle Sitzungen als Telefon- oder Videokonferenzen statt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand im gesamten Berichtszeitraum unverändert aus Herrn Boaz Rosen und Herrn Matthias Kobek.

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 und Herr Amir Sagy.

Herr Dr. Markus Beermann sowie Herr Itay Barlev, deren Mandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2021 endeten, wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2021 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In der an die Hauptversammlung anschließenden **außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 19. Mai 2021** hat der Aufsichtsrat einstimmig erneut Herrn Dr. Markus Beermann zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Itay Barlev zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 aufgrund der nach Einführung durch Artikel 15 Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) ab dem 1. Juli 2021 geltenden Änderungen in § 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. Zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses wurde Herr Itay Barlev gewählt.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2021 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 16. März 2021** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2020 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2020 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste einen Beschluss zur Abhaltung der Hauptversammlung nach dem Covid-19-Gesetz und befasste sich intensiv mit dem Entwurf eines neuen Vergütungssystems für den Vorstand.

In der **außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 6. April 2021**, die unter Teilnahme der Abschlussprüfer nach Finalisierung der Prüfung stattfand, hat der Aufsichtsrat den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses – erstmalig im ESEF-Format (European Single Electronic Format) – nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht gefasst. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung.

In der **Sitzung am 17. Mai 2021** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, insbesondere mit Entwicklungen und Maßnahmen im Immobilienportfolio sowie mit Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 27. September 2021** bildete das operative Geschäft neben immobilienbezogenen Themen, wie dem Ankauf eines Objektes in Essen, und Aufsichtsratsangelegenheiten den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 16. Dezember 2021** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024, die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und Vorstandsangelegenheiten.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Nachgang zu Sitzungen in zwölf Fällen auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, unter anderem über die Feststellung eines Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstandes, weiteren Vorstandsangelegenheiten sowie zu Zustimmungen zu Entscheidungen des Vorstands bezogen auf Portfolio-Objekte.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 16. Dezember 2021 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2021 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 Sitzung des Prüfungsausschusses/ Aufsichtsrates, die am 22. März 2022 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.

Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021. Der Aufsichtsrat hat sich nach Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2021 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."

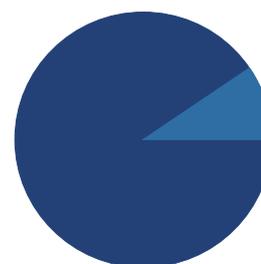
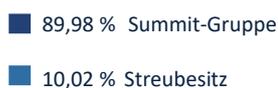
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz 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, 22. März 2022

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



Kursentwicklung

Die Kursentwicklung an dem deutschen Aktienmarkt war aufgrund der im Verlauf des Jahres 2021 einsetzenden Erholung der Wirtschaft von einem stabilen Aufwärtstrend geprägt. Der Leitindex DAX 40 verzeichnete insgesamt im Jahr 2021 einen deutlichen Kursanstieg von 13.719 Punkten Ende 2020 auf 15.885 Punkte zum Ende des Jahres 2021 oder um rund 15,8 %. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 1.298 Punkten Ende 2020 um rund 14,0 % auf 1.479 Punkte Ende 2021. Der europäische Markt hat sich, gemessen am EURO STOXX 50, noch besser entwickelt als die vorgenannten deutschen Aktienmärkte und verzeichnete einen Kursanstieg um rund 21,0 %.

Abweichend von der vorgenannten Entwicklung haben sich die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG entwickelt, der Index verzeichnete am Ende des Börsenjahres 2021 einen Kursrückgang von rund -7,1 % gegenüber dem Stand zum Ende des Jahres 2020. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich im Jahr 2021 deutlich besser entwickelt als die vorgenannten deutschen Aktienmärkte. Am 4. Januar 2021 startete die Aktie mit € 9,20 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 6. Januar 2021 sowie am 13. Januar 2021 mit € 8,75 erreicht und der Höchstkurs lag am 8. Februar 2021 bei € 15,30. Der Schlusskurs 2021 wurde am 30. Dezember mit € 14,20 festgestellt. Das Handelsvolumen mit Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich im Jahr 2021 auf 194.395 Stück (Vorjahr: 164.255 Stück). Das Unternehmen wurde an der Börse am 30. Dezember 2021 mit rund € 292,3 Mio. (30. Dezember 2020: € 189,4 Mio.) bewertet.

Investor Relations

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2021, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte, Ad Hoc-Meldungen, Pressemitteilungen und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2021	2020	2019	2018	2017
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	194.395	164.255	475.127	1.220.715	394.553
Jahreshöchstkurs	€	15,30	13,50	12,00	5,20	3,37
Jahrestiefstkurs	€	8,75	7,50	4,04	2,80	1,15
Jahresendkurs	€	14,20	9,20	11,50	4,10	2,88
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	292.267.240	189.356.240	236.695.300	84.387.020	59.276.736
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	€	24,96	23,62	21,95	19,85	8,36
Ergebnis je Aktie	€	1,03	1,47	3,03	9,63	2,49

* Börsenplatz Frankfurt am Main

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass seit der Entsprechenserklärung vom 10. Dezember 2020 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („**DCGK 2019**“) insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

Berlin, 16. Dezember 2021

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Boaz Rosen
(Vorstand)

Matthias Kobek
(Vorstand)

ZUSAMMENGEFASSTER	
LAGE- UND KONZERN-	10
LAGEBERICHT	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	10 UNTERNEHMEN
	10 ZIELE UND STRATEGIEN
	10 Asset- und Property-Management-Strategie
	11 Marketingstrategie
	11 Investmentstrategie
	11 Finanzierungsstrategie
	11 KONZERNSTRUKTUR
	12 ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	12 ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	12 STEUERUNGSSYSTEM
	12 Finanzielle Leistungsindikatoren
	13 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
WIRTSCHAFTSBERICHT	13 KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	13 Konjunkturelle Rahmenbedingungen
	13 Deutscher Immobilienmarkt
	13 Investmentmarkt
	14 Vermietungsmarkt
	14 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
	15 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	15 Ertragslage
	15 Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge
	16 Aufwendungen und Periodenergebnis
	17 Vermögenslage
	18 Finanzlage
	18 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
	19 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
	19 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	19 Ertragslage
	20 Vermögens- und Finanzlage
	21 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
	21 SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21 RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	21 Risikomanagement
	21 Risikostrategie
	21 Risikofrüherkennungssystem
	21 Merkmale des Risikomanagementsystems
	22 KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN
	22 Risiken aus der Geschäftstätigkeit
	23 Finanzielle Risiken
	23 CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	24 ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	24 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	24 Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	24 Prognose für das Geschäftsjahr 2022
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	25 KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	26 Internes Kontrollsystem
	26 VERGÜTUNGSSYSTEM UND VERGÜTUNGSBERICHT
	26 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	27 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2021 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 300.899 m². Weiterhin wurden noch 4 Objekte im Besitz der 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 einer Tochtergesellschaft angestellt sind. Neben dem Sitz in Berlin bestehen Niederlassungen in Frankfurt am Main und Hamburg.

II. Ziele und Strategien

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

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

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

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

Asset- und Property-Management-Strategie

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

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit.

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

Marketingstrategie

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

Investmentstrategie

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

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll grundsätzlich das derzeit historisch niedrige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der 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 2021 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 2021 befanden sich 36 (Vorjahr: 36) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Vorstände der Deutsche Real Estate AG waren im Berichtsjahr unverändert Herr Boaz Rosen sowie Herr Matthias Kobek.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2021 betrug die Mitarbeiterzahl 30 Personen (31. Dezember 2020: 48 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2021 bei 40 Mitarbeitern (2020: 48 Mitarbeiter). Von den 30 Beschäftigten sind 21 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 70,0 %.

Der Rückgang steht 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 der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2021 befinden sich 26 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 300.899 m² (Vorjahr: 297.578 m²) im Bestand. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 wurde die Immobilie in Gießen-Linden veräußert und im letzten Quartal wurde eine Immobilie in Essen erworben.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	26	26
Beteiligungen	1	1
Fremdobjekte in der Verwaltung	4	75
Verwaltete / betreute Objekte	30	101

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 lag stichtagsbezogen bei 30,2 % (31. Dezember 2020: 28,3 %). Unter Berücksichtigung von bereits zum Jahresende 2021 beendeten Mietverträgen bzw. bereits neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 16,3 %. Bei den bereits abgeschlossenen Mietverträgen ist zu beachten, dass bei mehreren Mietern aufgrund der Notwendigkeit der Einholung von behördlichen Genehmigungen und sich daran anschließenden Baumaßnahmen frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2022 mit einem Einzug zu rechnen ist.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2021 beträgt 3,6 Jahre (31. Dezember 2020: 3,0 Jahre).

VI. Steuerungssystem

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

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Aufgrund der zurzeit sehr geringen Verschuldung des Konzerns spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2021 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

Die im Verlauf des Jahres 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung gegen das Coronavirus hat trotz vorgenommener Eindämmungsmaßnahmen insbesondere im ersten Quartal 2021 zu einer deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % gewachsen. Einschränkend auf das Wirtschaftswachstum wirkten sich dabei die im Jahresverlauf 2021 kontinuierlich steigenden Energie- und Materialkosten sowie die massiven Lieferkettenprobleme aus. Durch die Kostensteigerungen beläuft sich die Inflationsrate nach Angaben von Destatis im Dezember 2021 auf 5,3 %, im Gesamtjahr 2021 ergibt sich eine Inflationsrate in Deutschland von 3,1 %. Eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt im Jahr 1993 ermittelt.

Für das Jahr 2022 ging die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose aus Januar 2022 von einem Wachstum in Höhe von 3,6 % aus. Allerdings sind die Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken und Unsicherheiten, einhergehend mit zurzeit weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit steigenden Inflationsraten auf die Entwicklung im Jahr 2022 zurzeit nicht ansatzweise abschätzbar.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den insbesondere im ersten Quartal 2021 vorgenommenen Eindämmungsmaßnahmen deutlich erholt. So wurden nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) rund 70 % des gesamten Umsatzes auf dem Investmentmarkt im zweiten Halbjahr 2021 erzielt. Auf den Vermietungsmärkten waren im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder steigende Umsätze zu verzeichnen.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erhöhte sich nach einer Erhebung von JLL von rund € 56,4 Mrd. im Vorjahr auf € 58,8 Mrd. im Jahr 2021.

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

Im Jahr 2021 standen Investitionen in Büroimmobilien mit über 40 % des Gesamtvolumens weiter im Vordergrund. Ein weiterer Umsatzanstieg war im Segment Logistik zu verzeichnen, hier stieg das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum von € 8,7 Mrd. auf € 10,2 Mrd. im Jahr 2021.

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2021 positiv. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein deutlicher Anstieg um 23 % auf 3,3 Mio. m² zu verzeichnen. Trotz der höheren Umsätze sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 3,5 Mio. m² im Vorjahr auf 4,3 Mio. m² Ende 2021 angestiegen. Die fertiggestellten Neubauf Flächen lagen mit 1,6 Mio. m² um rund 10 % über dem Wert des Jahres 2020.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz ebenfalls im Jahr 2021 mit rund 435.000 m² um rund 13 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung im Segment Lager- und Logistikflächen war ebenfalls sehr positiv. Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer erhöhte sich hier nach 6,9 Mio. m² im Geschäftsjahr 2020 auf 8,7 Mio. m² und erreichte damit ein neues Rekordergebnis.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2021 in einem weiterhin durch die COVID-19-Pandemie beeinflussten gesamtwirtschaftlichen Umfeld stabil entwickelt.

Im ersten Quartal 2021 wurde die Immobilie in Gießen-Linden verkauft und im vierten Quartal eine Immobilie in Essen erworben. Der Immobilienbestand beläuft sich unter Berücksichtigung der beiden Transaktionen auf 26 Objekte zum Bilanzstichtag.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2021 beläuft sich auf € 21,3 Mio. Das Ergebnis wird dabei auch durch einen positiven Ergebniseffekt aus der Immobilienbewertung in Höhe von € 11,2 Mio. mitgeprägt.

Der positive Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2021 aus Wertsteigerungen in Höhe von € 15,0 Mio., denen Wertminderungen in Höhe von € 3,8 Mio. gegenüberstehen. Die Wertsteigerungen liegen insbesondere an den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienstandorten Berlin und Hamburg sowie bei einer in Saarbrücken gelegenen Immobilie vor und sind neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch im Geschäftsjahr 2021 vor allem auf objektspezifische Ursachen, wie beispielsweise die erfolgreichen Abschlüsse von langfristigen Mietverträgen, zurückzuführen. Bezogen auf den Immobilienbestand des Vorjahres entspricht das Bewertungsergebnis unbereinigt rd. 2,4 %, bereinigt um An- und Verkäufe rd. 2,7 %.

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

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

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verminderte sich von € 12,7 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 8,9 Mio. im Geschäftsjahr 2021. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Auszahlungen für das Entwicklungsprojekt auf einer Teilfläche der Immobilie in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zurückzuführen. Unter Berücksichtigung von Auszahlungen für den Erwerb der Immobilie in Essen, Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden sowie Investitionen in den Immobilienbestand ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -6,9 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 2021 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,3 Mio.

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

2. Ertragslage

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

in T€	2021	2020
Erträge aus Investment Properties	21.455	24.008
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	11.215	19.922
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	0	123
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	24.980	36.026
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	14.074	16.871
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen	13.735	15.933
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	24.950	35.978
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	21.268	30.329

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2021	2020
Erträge aus Investment Properties	21.455	24.008
Sonstige betriebliche Erträge	2.765	3.076
Bewirtschaftungskosten	-5.998	-5.665
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.537	-4.713
Sonstige Aufwendungen	-33	-57
Beteiligungserträge	422	222
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	14.074	16.871

Die Verwaltungskosten sowie die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2021 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.), Erträge aus Kompensationszahlungen bei auslaufenden Mietverträgen von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.), Einmalaufwendungen für die Restrukturierung von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,0) und Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.) betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 24,0 Mio. im Jahr 2020 auf € 21,5 Mio. im Jahr 2021 vermindert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 17,2 Mio. (Vorjahr: € 19,4 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 4,3 Mio. (Vorjahr: € 4,6 Mio.) zusammen. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr 2021 vorhandenen Leerstände der Immobilien in Dietzenbach, Waldstraße 29, und den in Saarbrücken gelegenen Immobilien sowie auf den Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden im ersten Quartal 2021 zurückzuführen.

Im Vorjahr wurden aus dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 0,1 Mio. erzielt. Der im Geschäftsjahr 2021 erfolgte Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden erfolgte zum Buchwert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 3,5 Mio. im Jahr 2020 auf € 3,1 Mio. im Geschäftsjahr 2021 reduziert. Die Veränderung resultiert aus um € -0,4 Mio. niedrigeren Erträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Summit-Gruppe aufgrund der Beendigung der Verträge im Rahmen des Verkaufs des wesentlichen Teils des von der Summit-Gruppe in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios Mitte des Jahres 2021.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 18 Immobilien (Vorjahr: 9 Immobilien) um insgesamt € 15,0 Mio. (Vorjahr: € 30,3 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen aus der Gewährung eines Darlehens an die Summit-Gruppe in Höhe von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie aus Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.).

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 5,7 Mio. im Jahr 2020 auf € 6,0 Mio. im Geschäftsjahr 2021 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Vermietungskosten sowie auf höhere Energie- sowie Dienstleistungskosten zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 4,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert geblieben und beinhalten mit € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 3,3 Mio.) Personalkosten.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 0,5 Mio. nach € 1,3 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist insbesondere durch einen deutlich geringeren Wertberichtigungsbedarf gegenüber dem Vorjahreszeitraum begründet.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 3,8 Mio. im Jahr 2021. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 7 (Vorjahr: 15) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 11,2 Mio. nach € 19,9 Mio. im Vorjahr.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund höherer Beteiligungserträge um € 0,2 Mio. auf € 0,4 Mio. verbessert.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2021 mit € 14,1 Mio. in der prognostizierten Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 21,3 Mio. nach € 30,3 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€	2021	2020
Bereinigtes EBITDA	14.074	16.871
./. Zinsaufwand FFO	-259	-267
./. Laufende Ertragsteuern	-149	-154
+ Substanzwahrende Investitionen	620	786
FFO	14.286	17.236
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert*in €	0,69	0,84

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

3. Vermögenslage

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	553.622	530.560
Investment Properties	494.830	453.080
Finanzanlagevermögen	3.625	3.595
Vorräte	9.033	4.719
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	345	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	6.647	22.406
Liquide Mittel	36.841	40.550
Eigenkapital	456.135	435.660
Eigenkapitalquote	82,4 %	82,1 %
Finanzschulden	13.311	13.711
Finanzschuldenquote	2,4 %	2,6 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	2,7 %	3,0 %

Der Anstieg der Investment Properties von € 453,1 Mio. am Vorjahresende auf € 494,8 Mio. zum 31. Dezember 2021 ist insbesondere auf den Kauf einer Immobilie in Essen zum Ende des Jahres 2021 zu einem Kaufpreis von € 26,7 Mio. sowie auf die um € 11,2 Mio. höheren Marktwerte der Immobilien zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 71,4 Mio. zum 31. Dezember 2020 auf € 52,9 Mio. Ende 2021 vermindert. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus der Aufrechnung des an die Summit-Gruppe im Vorjahr gewährten Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. im Rahmen der Begleichung der Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Immobilie in Essen. Gleichzeitig haben sich die liquiden Mittel um € 3,7 Mio. gegenüber Ende Dezember 2020 auf € 36,8 Mio. vermindert. Die im Vorjahresabschluss unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesene Immobilie in Gießen-Linden wurde im ersten Quartal 2021 verkauft. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 9,6 % zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 13,5 %) und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 3,2 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 21,3 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 435,7 Mio. Ende 2020 auf € 456,1 Mio. zum 31. Dezember 2021. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht von 82,1 % Ende 2020 auf nunmehr 82,4 % zum 31. Dezember 2021, bei einer gleichzeitig gestiegenen Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 von € 90,9 Mio. auf € 94,3 Mio. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die Veränderung der latenten Steuern von € 74,9 Mio. auf € 78,9 Mio. zum Ende des Jahres 2021 begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich leicht von € 4,0 Mio. Ende des Jahres 2020 auf € 3,2 Mio. Ende 2021.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 36,8 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 13,3 Mio. zum 31. Dezember 2021 deutlich.

Der Nettovermögenswert (NAV) entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2021	2020
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	455.964	435.495
Latente Steuern auf Investment Properties	57.800	50.686
EPRA NAV	513.764	486.181
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	24,96	23,62

*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 2021 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 2021 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 36,8 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen durch die Dividendenzahlung sowie weitere planmäßige Tilgung von Finanzschulden geprägt. Zum Jahresende 2021 belaufen sich die Finanzschulden noch auf € 13,3 Mio., dabei bestehen von den Finanzschulden € 13,2 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 2021 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2021	2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8.856	12.682
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.851	-21.790
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.714	-3.418
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	291	-12.526
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	40.550	55.076
Verwendung verfügbungsbeschränkter Mittel	-4.000	-2.000
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	36.841	40.550

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich in 2021 auf € 8,9 Mio. und liegt damit um € 3,8 Mio. unter dem Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist insbesondere auf gestiegene Auszahlungen für das Entwicklungsprojekt auf einer Grundstücksteilfläche des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zurückzuführen.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für den Erwerb der Immobilie in Essen in Höhe von € -8,5 Mio. sowie für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € -2,2 Mio. bei gleichzeitigen Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden in Höhe von € 3,1 Mio. zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -6,9 Mio. (Vorjahr: € -21,8 Mio.). Dabei ist zu beachten, dass der Kaufpreis für die Immobilie in Essen in Höhe von € 20,0 Mio. durch Aufrechnung mit einem Darlehen gegen die Summit-Gruppe beglichen und damit nicht zahlungswirksam erbracht worden ist.

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 ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -1,7 Mio. (Vorjahr: € -3,4 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – aufgrund einer Umgliederung von € 4,0 Mio. in die verfügbungsbeschränkten liquiden Mittel von € 40,6 Mio. Ende 2020 auf € 36,8 Mio. zum 31. Dezember 2021 vermindert.

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2021 stabil entwickelt.

Aus der Bewertung der Immobilien ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von € 11,2 Mio.

Nach Steuern wurde ein Konzern-Periodenergebnis im Jahr 2021 von € 21,3 Mio. erzielt. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf € 14,1 Mio. und liegt in der prognostizierten Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2021.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2021 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€	2021	2020
Sonstige betriebliche Erträge	494	2.216
Erträge aus Beteiligungen	2.739	3.084
Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.005	7
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	1.963	1.797
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	686	3.831
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-323	3.826
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.563	6.383
Jahresüberschuss	1.905	5.533

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2021	2020
Ergebnis nach Steuern	1.905	5.533
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	658	850
= Ergebnis vor Steuern	2.563	6.383
+/- Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	925	-466
+/- Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	791	-1.325
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-2.317	-2.862
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	0	67
= Bereinigtes Jahresergebnis	1.963	1.797

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich auf € 2,0 Mio. nach € 1,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die erzielten Zinserträge in Höhe von € 3,0 Mio. waren zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend.

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

in T€	2021	2020
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	79	473
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	0	1.332
Erträge aus konzerninternen Leistungen	391	400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	24	11
	494	2.216
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-791	-6
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-350	-350
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-708	-526
	-1.849	-882
Erträge aus Beteiligungen	2.739	3.084
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-1.009	-12
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-698	-580
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-323	3.826

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern hat sich vor allem aufgrund von Bewertungseffekten vermindert und beläuft sich auf € -0,3 Mio. nach € 3,8 Mio. im Jahr 2020.

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 2021 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 2021 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 1,0 Mio. sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von € 0,8 Mio.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 3,0 Mio. (Vorjahr: € 3,1 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) sowie eines tatsächlichen Steuerertrags aufgrund der Auflösung von Steuerrückstellungen von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 28,2 Mio.) und eines latenten Steueraufwands von € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 29,0 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 1,9 Mio. nach € 5,5 Mio. im Jahr 2020.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	293.813	291.946
Finanzanlagen	91.823	68.795
Umlaufvermögen	201.984	223.109
Eigenkapital	232.230	231.149
Eigenkapitalquote	79,0 %	79,2 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	61.583	60.796

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr leicht um € 1,9 Mio. auf € 293,8 Mio. zum 31. Dezember 2021 angestiegen.

Die Zunahme des Finanzanlagevermögens um € 23,0 Mio. auf € 91,8 Mio. zum Jahresende 2021 resultiert neben den beschriebenen Bewertungseffekten im Wesentlichen aus der Gewährung von Darlehen in Höhe von € 24,1 Mio. an Tochtergesellschaften unter anderem im Rahmen des Immobilienerwerbs in Essen.

Das Umlaufvermögen hat sich um € 21,1 Mio. gegenüber dem Ende des Vorjahres auf € 202,0 Mio. zum 31. Dezember 2021 vermindert. Der Rückgang ist insbesondere auf die Aufrechnung mit dem an die Summit-Gruppe im Vorjahr gewährten Darlehen in Höhe von € 20,0 Mio. im Rahmen der Begleichung des Kaufpreises für den Erwerb der Immobilie in Essen zurückzuführen. Die liquiden Mittel reduzierten sich stichtagsbezogen um € 3,7 Mio. auf € 36,8 Mio. zum 31. Dezember 2021.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 1,9 Mio. auf € 232,2 Mio. zum Bilanzstichtag Ende 2021. Gleichzeitig erfolgte im Geschäftsjahr eine Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote verminderte sich aufgrund der leicht gestiegenen Bilanzsumme von 79,2 % Ende 2020 auf 79,0 % zum 31. Dezember 2021.

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 € 1,1 Mio. angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 0,2 Mio. auf € 22,7 Mio. erhöht.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € -3,7 Mio. negativ, nach einem negativen Cashflow im Vorjahr von € -14,5 Mio. Die Veränderung des Gesamt-Cashflows ist im Wesentlichen auf die Ausreichung von Darlehen an Tochtergesellschaften zurückzuführen.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Real Estate AG hat sich im Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1,9 Mio. stabil entwickelt. Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich auf € 2,0 Mio. und liegt damit leicht über der Prognose.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2021 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

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

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

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

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Die

Risikodokumentation sowie die Auswertung der Risiken werden regelmäßig an die Entscheidungsträger kommuniziert. Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

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

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

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

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

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch den Auszug von Mietern oder durch Forderungsausfälle die Liquiditätssituation des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen. Seit dem Jahr 2020 hatten sich die vorgenannten Risiken aufgrund der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage durch die COVID-19-Pandemie und damit einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen grundsätzlich erhöht. Der Konzern hat diesem Umstand durch eine Risikovorsorge durch Bildung von Wertberichtigungen in entsprechender Höhe Rechnung getragen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss oder durch die aktuellen Unsicherheiten, insbesondere durch den Beginn des Krieges in der Ukraine, über die weitere wirtschaftliche Entwicklung sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation 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 werden 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 2022 laufen Mietverträge über ca. 30.000 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,8 Mio. p.a. aus, jedoch handelt es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Die durch die COVID-19-Pandemie aufgekommene Befürchtung einer stärkeren Nutzung von Homeoffice und damit einhergehend einer geringeren Nachfrage nach Büroflächen ist am Markt noch nicht bemerkbar.

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

Der Konzern verfügt im Eigenbestand über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund der langfristigen Zeiträume zur Realisierung von Entwicklungsprojekten ergeben sich insbesondere Risiken hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der Baukosten sowie der Fertigstellungstermine. Um die Risiken grundsätzlich zu minimieren, werden Projektentwicklungsaufträge vorzugsweise an Generalunternehmer vergeben. Im September 2020 wurde mit dem Bau von 68 Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, begonnen.

Aufgrund von aufgetretenen lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt war das Projekt zwischenzeitlich gestoppt worden. Nach Klärung der Differenzen und Beauftragung eines neuen Generalunternehmers wurde das Projekt im Oktober 2021 fortgesetzt. Sämtliche bisher angefallenen Projektkosten wurden und werden bisher vollständig aus frei verfügbaren Eigenmitteln aufgebracht.

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 Rücklage ist innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Die Rücklage soll teilweise auf die im Jahr 2021 erworbene Immobilie in Essen übertragen werden. Sollte eine Übertragung der danach verbleibenden 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.

Es können sich auch Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften ergeben. Insbesondere zur Eindämmung des Klimawandels können neue Regulierungen und gesetzliche Verschärfungen der Emissions- und Energieeffizienzvorgaben zu höheren Ausgaben für Gebäudemodernisierungen führen.

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

2. Finanzielle Risiken

Zum Bilanzstichtag 2021 werden nur mittel- bis langfristige festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 13,3 Mio. ausgewiesen. Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken sind deshalb derzeit zu vernachlässigen.

Die bei Kreditinstituten bestehenden Darlehen werden durch die finanzierende Bank regelmäßigen Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2021 sowie im gesamten Jahr 2021 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2021 beläuft sich der um bereits gekündigte Verträge bzw. um erfolgte Vertragsabschlüsse fortgeschriebene Leerstand auf 16,3 %, 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.

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

Weiterhin hat der Konzern im Eigenbestand Immobilien mit Entwicklungs- und damit Wertsteigerungspotenzial. Der Konzern prüft bzw. arbeitet an der Realisierung des bereits identifizierten Potenzials an ausgewählten Standorten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien oder der Neubau von

Gewerbeimmobilien langwierig, mit einem hohen Investitionsbedarf sowie zusätzlichen Risiken in der Projektumsetzung verbunden sind.

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

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

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Die im Verlauf des Jahres 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung gegen das Coronavirus hat trotz vorgenommener Eindämmungsmaßnahmen insbesondere zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 zu einer deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % gewachsen. Einschränkend auf das Wirtschaftswachstum wirkten sich dabei die insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2021 steigenden Energie- und Materialkosten sowie die massiven Lieferkettenprobleme aus. Durch die Kostensteigerungen ist die monatliche Inflationsrate in Deutschland im zweiten Halbjahr 2021 kontinuierlich angestiegen und beläuft sich nach Angaben von Destatis im Dezember 2021 auf 5,3 %.

Für das Jahr 2022 ging die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose aus Januar 2022 von einem Wachstum in Höhe von 3,6 % aus. Allerdings sind die Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken und Unsicherheiten, einhergehend mit zurzeit weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit steigenden Inflationsraten auf die Entwicklung im Jahr 2022 zurzeit nicht ansatzweise abschätzbar.

Aufgrund der zur Abmilderung der wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zurzeit immer noch expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der weiterhin fehlenden Anlagealternativen ist zu erwarten, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2022 zumindest stabil entwickeln werden. Voraussetzung hierbei ist jedoch auch, dass die Europäische Zentralbank nicht kurzfristig aufgrund der hohen Inflationsraten eine deutliche Straffung der Geldpolitik einleitet.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 21,5 Mio. erzielt und damit in der prognostizierten Bandbreite von € 21,5 Mio. bis € 22,5 Mio. Das bereinigte EBITDA liegt mit € 14,1 Mio. ebenfalls in der prognostizierten Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt bei 30,2 %, berücksichtigt man bereits zum Bilanzstichtag gekündigte bzw. neu abgeschlossene Mietverträge ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 16,3 %. Die nach dem Auszug der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, seit Ende Oktober 2020 leerstehende Immobilie konnte dabei wieder weitestgehend vermietet werden. Dabei wird die Übergabe einer Mietfläche in diesem Objekt von rund 31.500 m² aufgrund von umfangreicheren Umbaumaßnahmen im zweiten Halbjahr 2022 erwartet.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 4,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2021 mit Auszahlungen in Höhe von € 2,8 Mio. unter anderem aufgrund von Lieferengpässen unterschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2021 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) auf dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit € 2,0 Mio. nach € 1,8 Mio. im Jahr 2020 übertroffen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt. Der Konzern erwartet grundsätzlich, dass sich die Leerstandsquote im Laufe des Geschäftsjahres 2022 durch entsprechende erfolgreiche Neuvermietungsaktivitäten weiter verbessern wird.

Allerdings sind die Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken und Unsicherheiten, einhergehend mit weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit Inflationsraten auf die Entwicklung im Jahr 2022 zurzeit nicht ansatzweise abschätzbar. Zudem führen die weltweit bereits im Jahr 2021 stark steigenden Inflationsraten zu einem Ausstieg der Zentralbanken aus der expansiven Geldpolitik. Vor diesem Hintergrund können die Auswirkungen auf die Geschäftsmodelle von Mietern und Mietinteressenten nicht eingeschätzt und nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Erträge aus Investment Properties sich in einer Bandbreite von € 21,5 Mio. bis € 22,5 Mio. und das bereinigte EBITDA sich in einer Bandbreite von € 11,0 Mio. bis € 12,0 Mio. im Geschäftsjahr 2022 bewegen werden. Die Veränderung des prognostizierten bereinigten EBITDA im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen aus der Beendigung von Dienstleistungsverträgen mit der Summit-Gruppe im Rahmen des Verkaufs des wesentlichen Teils des von der Summit-Gruppe in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios im Jahr 2021 begründet.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir mit rund € 7,0 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 2022 und darüber hinaus gesichert.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2022 leicht unter dem Niveau des Ergebnisses im Jahr 2021 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 2021 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 2021 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. Übernahmerelevante Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m.

Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.

- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2021 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:

„Vertretung und Geschäftsführung

- (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
 - (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“
- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

- (1) [...]
 - (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 23. Mai 2019 bis zum 30. April 2024 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienausgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
 - Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein. Auch die beiden Vorstandsdienstverträge sehen bei einer Änderung der Mehrheitsverhältnisse von mehr als 50 % Sonderkündigungsrechte vor.

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

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

Berlin, 22. März 2022

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

In T€	Anhang	2021	2020
Erträge aus Investment Properties	(17)	21.455	24.008
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	(18)	0	123
Sonstige betriebliche Erträge	(19)	3.069	3.461
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	15.052	30.300
Summe der betrieblichen Erträge		39.576	57.892
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(21)	-5.998	-5.665
Allgemeine Verwaltungskosten	(22)	-4.702	-4.713
Sonstige Aufwendungen	(24)	-481	-1.332
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(25)	-3.837	-10.378
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-15.018	-22.088
Finanzerträge		741	511
Finanzaufwendungen		-349	-337
Finanzergebnis	(26)	392	174
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		24.950	35.978
Ertragsteuern	(27)	-3.682	-5.649
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		21.268	30.329
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		30	299
Nicht reklassifizierbare Gewinne		30	299
Sonstiges Ergebnis		30	299
Gesamtergebnis		21.298	30.628
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		21.262	30.322
- Nicht beherrschende Gesellschafter		6	7
Konzern-Periodenergebnis		21.268	30.329
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		30	299
- Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis		30	299
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		21.292	30.621
- Nicht beherrschende Gesellschafter		6	7
Gesamtergebnis		21.298	30.628
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	(28)	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		1,03	1,47

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

In T€

AKTIVA	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		3	5
Investment Properties	(29)	494.830	453.080
Übriges Sachanlagevermögen	(30)	1.851	2.014
Finanzanlagevermögen	(31)	3.625	3.595
Latente Steuern	(37)	0	7
Übrige langfristige Vermögenswerte	(33)	447	484
		500.756	459.185
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	(32)	9.033	4.719
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(33)	345	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(33)	6.647	22.406
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(34)	36.841	40.550
		52.866	68.275
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		0	3.100
		52.866	71.375
		553.622	530.560
PASSIVA			
Eigenkapital			
	(35)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		427.712	407.273
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		625	595
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		455.964	435.495
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		171	165
		456.135	435.660
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(36)	12.864	13.312
Latente Steuern	(37)	78.921	74.902
Übrige langfristige Schulden	(39)	2.499	2.640
		94.284	90.854
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(36)	447	399
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		240	642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(39)	820	668
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(38)	932	1.344
Übrige kurzfristige Schulden	(39)	764	993
		3.203	4.046
		553.622	530.560

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
ZUM 31. DEZEMBER 2021**

Angaben in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
Stand am 1. Januar 2020	20.582	7.045	377.774
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	30.322
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	30.322
Dividendenzahlung für 2019	0	0	-823
Stand am 31. Dezember 2020	20.582	7.045	407.273
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	21.262
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	21.262
Dividendenzahlung für 2020	0	0	-823
Stand am 31. Dezember 2021	20.582	7.045	427.712

Gesamtergebnis

Sonstige Bestandteile
des Eigenkapitals

Rücklage für erfolgs- neutral zum Fair- Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
296	405.697	158	405.855
0	30.322	7	30.329
299	299	0	299
299	30.621	7	30.628
0	-823	0	-823
595	435.495	165	435.660
0	21.262	6	21.268
30	30	0	30
30	21.292	6	21.298
0	-823	0	-823
625	455.964	171	456.135

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In T€	2021	2020
Konzern-Periodenergebnis	21.268	30.329
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	211	212
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-11.215	-19.922
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	0	-123
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	4.026	33.822
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-51	1.232
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-78	-489
Zinsaufwendungen	343	331
Zinserträge	-318	-289
Ertragsteuerergebnis	-345	-28.173
Veränderung des Working Capital	-612	-2.614
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern	13.229	14.316
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-59	-5
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand	13.170	14.311
Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien)	-4.314	-1.629
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8.856	12.682
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	3.100	513
Einzahlungen aus Vermögenswerten	36	35
Auszahlungen für den Erwerb von Investment Properties	-8.470	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-2.198	-2.834
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-3	-15
Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen	0	-20.000
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	422	222
Erhaltene Zinsen	262	289
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.851	-21.790
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-405	-2.106
Dividendenzahlung	-823	-823
Leasingzahlungen	-193	-186
Gezahlte Zinsen	-293	-303
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.714	-3.418
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	291	-12.526
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	-4.000	-2.000
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	40.550	55.076
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	36.841	40.550

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, Deutschland, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2021 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten (Vorjahr: 26) mit einer Gesamtfläche von 300.899 m². Weiterhin wurden noch 4 (Vorjahr: 75) weitere Konzernobjekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

Beherrschendes Unternehmen der Deutsche Real Estate AG ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel. Direkte Mehrheitsaktionärin ist die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, Deutschland.

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

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

B. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Grundlagen der Abschlussaufstellung

Der Konzernabschluss 2021 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315e Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2021 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmalig angewendet:

Am 9. Oktober 2020 erfolgte das EU-Endorsement für die Änderungen an IFRS 16 »Leasingverhältnisse« zur Abbildung von COVID-19 bedingten Mietkonzessionen. Die Änderungen betreffen Mietkonzessionen (Stundungen, Erlasse) aufgrund der COVID-19-Pandemie und enthalten Erleichterungswahlrechte für Leasingnehmer. Die Inanspruchnahme der optionalen Regelungen führt zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechend der geänderten Konditionen unter Anwendung des ursprünglichen Diskontierungszinssatzes. Der Neubewertungseffekt hat dann keine Auswirkung auf das Nutzungsrecht und wird erfolgswirksam erfasst. Für Leasinggeber sind keine Änderungen zu den geltenden Regeln des IFRS 16 vorgesehen. Das IASB hat die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte Ausnahmeregelung am 31. März 2021 um ein weiteres Jahr verlängert. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Weiterhin erfolgte am 13. Januar 2021 das EU-Endorsement für die Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 aus der IBOR-Reform (Phase 2). Im Fokus dieser Phase der IBOR-Reform steht die Unterstützung der Ersteller bei der bilanziellen Abbildung von Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen bei Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen aus dem Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Vom International Accounting Standards Board (IASB) und dem IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden u.a. folgende weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. bei denen das Endorsement durch die EU noch aussteht.

Am 25. Juni 2020 wurden Änderungen an IFRS 4 »Versicherungsverträge« vorgenommen. Es erfolgte die Verlängerung der Ausnahmeregelung zur vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 analog zur Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts von IFRS 17, sodass IFRS 9 in diesen Fällen ebenfalls für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Dezember 2020.

Mit Datum 14. Mai 2020 hat das IASB den Änderungsstandard betreffend jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018-2020) veröffentlicht. Die Änderungen dienen der kontinuierlichen Anpassung bestehender IFRS und betreffen grundsätzlich bestimmte eng umrissene Themenbereiche. Die vorgesehenen Änderungen betreffen im Einzelnen die Standards IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 sowie IAS 41. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwenden und das EU-Endorsement ist am 28. Juni 2021 erfolgt.

Mit Datum 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 »Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen« veröffentlicht. Die vorgenommenen Änderungen dienen der Klarstellung, welche Kosten bei der Frage zu berücksichtigen sind, ob ein Vertrag belastend ist. Nach den Änderungen sind dabei sowohl die unmittelbar zusätzlich anfallenden Kosten der Vertragserfüllung als auch weitere der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbare Kosten zu berücksichtigen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement ist am 28. Juni 2021 erfolgt.

Am 23. Januar 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« vorgenommen. Die Änderungen dienen der Klarstellung, ob Schulden als kurz- oder langfristig zu klassifizieren sind. Dabei soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden, unabhängig davon, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde am 15. Juli 2020 vom 1. Januar 2022 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben; das EU-Endorsement steht noch aus.

Am 12. Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 8 »Bilanzierung und Bewertungsmethoden« vorgenommen. Die Änderungen sollen dabei helfen, zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden. Die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, stellt keine Korrektur eines Fehlers dar. Die Änderungen sollen ab dem 1. Januar 2023 angewendet werden, das EU-Endorsement steht noch aus.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen und Änderungen von Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG werden aktuell noch untersucht.

2. Konsolidierungsgrundsätze

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

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben. Die Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet.

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

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

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2021) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

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

Die Deutsche Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

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

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

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

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

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

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

3. Konsolidierungskreis und Beteiligungen

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

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

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Gesellschaften veräußert.

4. Währungsumrechnung

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5. Ertragsrealisierung

Erträge aus Investment Properties

Die Erträge resultieren aus der Vermietung der Bestandsimmobilien und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließt. Für die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten werden auch die dazugehörigen Erlöse aus Nebenkosten erfasst. Der Ausweis der Erlöse und der Aufwendungen erfolgt dabei unsaldiert nach der Principal-Methode.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst. Einige Leistungsverpflichtungen, wie beispielsweise Property- oder Asset-Management-Dienstleistungen werden zeitraumbezogen, und andere Leistungsverpflichtungen, wie beispielsweise An- und Verkaufsvergütungen, werden zeitpunktbezogen erfüllt.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Zinserträge

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

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividendenerträge

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

Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung der als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

6. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen

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

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 10

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

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

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

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

7. Investment Properties

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

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

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

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

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

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

8. Wertminderung von Vermögenswerten

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

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

9. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, an dem der Konzern Vertragspartei wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows auslaufen oder der Vermögenswert übertragen wird. Die Klassifizierung der Vermögenswerte erfolgt unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Eigenschaften der Cashflows und entscheidet, ob die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Alle finanziellen Vermögenswerte wurden dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Bei Eigenkapitalinstrumenten wurde das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, später erfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Im Falle des Abgangs werden Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

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

10. Vorräte

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

11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zu drei Monaten. Wir verweisen auf Tz. 34.

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den

Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

13. Steuern

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

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

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

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

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

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

14. Sonstige Rückstellungen

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

15. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden nach den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert. Zu unterscheiden ist dabei, ob der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber oder als Leasingnehmer auftritt.

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

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

- bezieht sich der Vertrag auf einen identifizierten Vermögenswert,
- besteht das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen,

- kann die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der Nutzungsdauer vom Leasingnehmer bestimmt werden.

Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede Komponente getrennt bilanziert. Zum Bereitstellungszeitpunkt des Leasinggegenstandes wird ein Nutzungsrecht aktiviert und eine Verbindlichkeit erfasst. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen dabei im Zugangszeitpunkt der Höhe der Verbindlichkeit gegebenenfalls unter Berücksichtigung der anfänglichen direkten Kosten. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, d.h. das Nutzungsrecht wird linear über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Höhe der Leasingverbindlichkeit zum Zugangszeitpunkt ergibt sich aus dem Barwert der Leasingzahlungen über die vereinbarte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung des dem Leasingvertrages zugrundeliegenden Zinssatzes, oder falls nicht bekannt des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Deutsche Real Estate AG Konzerns. In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Bewertungszinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Leasingraten vermindert. Änderungen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn das Leasingverhältnis teilweise oder vollständig beendet wird. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr (short-term-leases) oder Leasingverhältnissen über Vermögenswerte mit einem Wert von unter T€ 5 (low-value-leases) wird von den Erleichterungsvorschriften Gebrauch gemacht und die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In der Bilanz erfolgt der Ausweis der Nutzungsrechte unter dem übrigen Sachanlagevermögen und der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten unter den übrigen Schulden. Finanzierungsleasingverträge, bei denen der Deutsche Real Estate AG Konzern die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingobjekt trägt, werden nicht abgeschlossen. Sofern Untermietverträge mit Dritten vorliegen, werden die betreffenden Nutzungsrechte ausgebucht und der jeweils ermittelte Nettoinvestitionswert in den übrigen Vermögenswerten ausgewiesen.

16. Fremdkapitalkosten

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

C. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

17. Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2021 auf T€ 21.455 (Vorjahr: T€ 24.008) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 17.172 (Vorjahr: T€ 19.444) und Mietnebenkosten mit T€ 4.283 (Vorjahr: T€ 4.564). Der Rückgang der Mieteinnahmen ist insbesondere Folge des höheren Leerstands sowie des Verkaufs der Immobilie in Gießen-Linden im Berichtsjahr.

18. Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties

Unter dieser Position wird im Geschäftsjahr 2021 der Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden ausgewiesen. Da der Nettoveräußerungserlös in Höhe von T€ 3.100 den Buchwertabgängen entspricht, wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung die realisierte Marktwertänderung mit T€ 0 angegeben. Im Vorjahr betraf die realisierte Marktwertänderung in Höhe von T€ 123 den Verkauf eines Erbbaurechts in Ludwigshafen, die sich aus einem Nettoveräußerungserlös in Höhe von T€ 513 sowie Buchwertabgängen in Höhe von T€ 390 zusammensetzte.

19. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2021	2020
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	2.530	2.887
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	138	14
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	81	42
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	63	169
Erträge aus Kündigungs- und Kompensationsvereinbarungen	55	255
Übrige Erträge	202	94
Gesamt	3.069	3.461

20. Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 15.052 (Vorjahr: T€ 30.300). Wir verweisen auf die unter Tz. 29 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

21. Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

in T€	2021	2020
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.007	929
Grundsteuer	963	948
Heizkosten (Brennstoffe)	818	793
Stromkosten	699	598
Instandhaltung	620	786
Wasser / Abwasser / Kanal	341	378
Vermietungskosten (Maklerkosten)	336	112
Gebäudeversicherungen	211	175
Sonstige	1.003	946
Gesamt	5.998	5.665

22. Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2021	2020
Personalaufwand	3.264	3.262
Büro, Kommunikation und Reisekosten	465	450
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	404	448
Beiträge und Gebühren	380	304
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	45	63
Übrige Verwaltungskosten	144	186
Gesamt	4.702	4.713

23. Personalaufwand

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

in T€	2021	2020
Löhne und Gehälter	2.832	2.805
Sozialabgaben	432	457
Gesamt	3.264	3.262

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2021 T€ 181 (Vorjahr: T€ 217).

24. Sonstige Aufwendungen

in T€	2021	2020
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	211	212
Marketingkosten der laufenden Projektentwicklung	140	26
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	81	1.037
Nicht abziehbare Vorsteuern	25	31
Übrige Aufwendungen	24	26
Gesamt	481	1.332

Der Aufwand aus Wertberichtigungen auf Forderungen im Vorjahreszeitraum war insbesondere auf die Insolvenz des Alleinmieters des Objekts Dietzenbach, Waldstraße 29 zurückzuführen.

25. Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 3.837 (Vorjahr: T€ 10.378). Wir verweisen auf die unter Tz. 29 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

26. Finanzergebnis

in T€	2021	2020
Beteiligungserträge	422	222
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	319	289
Finanzerträge	741	511
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen	349	337
Finanzaufwendungen	349	337
Finanzergebnis	392	174

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus dem im Jahr 2020 ausgereichten kurzfristigen Darlehen an die Summit Properties Ltd., Guernsey. Dieses Darlehen wurde in 2021 zurückgeführt. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz. 46.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2021 mit T€ 422 (Vorjahr: T€ 222) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

Die laufenden Zins- und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen für Darlehen aus der Finanzierung der Investment Properties.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von T€ 40 (Vorjahr: T€ 42) enthalten.

27. Ertragsteuern

in T€	2021	2020
Laufender Ertragsteuerertrag / Tatsächliche Ertragsteuern	344	28.173
Latenter Steueraufwand (saldiert)	-4.026	-33.822
Steueraufwand	-3.682	-5.649

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

in T€	2021	2020
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	24.950	35.978
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-3.948	-5.694
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-297	-151
Berücksichtigung Gewerbesteuern	38	23
Periodenfremdes Steuerergebnis	570	137
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge	4	4
Sonstige	-49	32
Effektive Ertragsteuern	-3.682	-5.649
Effektiver Steuersatz	14,7 %	15,7 %

28. Ergebnis je Aktie

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

in T€	2021	2020
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	21.262	30.322
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,03	1,47
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,03	1,47

Zum Bilanzstichtag 2021 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2021 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

29. Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 42 (g).

Entwicklung der Investment Properties in T€	2021	2020
Stand 01.01.	453.080	433.480
Zugänge	30.535	3.168
Abgänge	0	-390
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo aus Erträgen und Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen)	11.215	19.922
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-3.100
Stand 31.12.	494.830	453.080

Die Zugänge entfallen auf den Erwerb der Immobilie in Essen zu einem Kaufpreis von € 26,7 Mio. zzgl. angefallener Anschaffungsnebenkosten im vierten Quartal 2021 sowie im Berichtsjahr getätigte Investitionen in die Bestandsimmobilien. Bezüglich des Immobilienerwerbs verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen unter Tz. 46.

Im Vorjahreszeitraum wurde unter den Abgängen das veräußerte Erbbaurecht für ein bebautes Grundstück in Ludwigshafen gezeigt. Weiterhin wurde die Immobilie in Gießen-Linden aufgrund des damals geplanten Verkaufs im Jahr 2021 in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert.

Der positive Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2021 aus Wertsteigerungen in Höhe von € 15,0 Mio. (Vorjahr: € 30,3 Mio.), denen Wertminderungen in Höhe von € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 10,4 Mio.) gegenüberstehen. Die Wertsteigerungen sind insbesondere auf objektspezifische Ursachen wie bspw. die Abschlüsse von neuen langjährigen Mietverträgen zurückzuführen. In den Immobilienwerten sind unverändert zum Vorjahr Marktwerte einer zurzeit ungenutzten Grundstücksteilfläche in Berlin sowie weitere Bau- und Nutzungspotenziale an zwei weiteren Standorten in Hamburg sowie bei der neu erworbenen Immobilie in Essen in Höhe von insgesamt € 47,1 Mio. (Vorjahr € 41,5 Mio.) enthalten.

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

Mindestleasingzahlungen in T€	2021	2020
1. Jahr	17.165	16.390
2.-5. Jahr	47.530	32.589
ab 6.-10. Jahr	22.245	10.970
Gesamt	86.940	59.949

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2021 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2021	2020
Mieterlöse	21.455	24.008
Zurechenbare Aufwendungen	5.998	5.665

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

Auf die im Geschäftsjahr 2021 leerstehenden Objekte in Dietzenbach, Waldstraße 29, sowie Saarbrücken, Hafestraße, entfallen zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 509.

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die vom Gutachter zum 31. Dezember 2021 ermittelten Werte wurden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

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

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

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

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

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

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) verwendet, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Die angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beruhen insbesondere auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegeln dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung einer etwaig vorhandenen autobahnnahen Lage einer Logistikimmobilie oder von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und besonderer Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider. Die Summe der abgezinsten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalbarwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer standardisierter Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Bei der Ermittlung der Transaktionskosten wird unterstellt, dass sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset-Deals veräußert werden.

Die bestehenden Bau- und Nutzungspotenziale werden vom Gutachter separat bewertet und im Rahmen der DCF-Methode berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt nach der Residualwertmethode unter Heranziehung von Bau- und weiteren Kosten sowie der erzielbaren Marktmiete abzüglich eines Abschlags für Unwägbarkeiten. Ein weiteres Bau- und Nutzungspotenzial wurde unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwerts bewertet.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden untenstehende Bewertungsparameter verwendet. Hierbei wurden Bau- und Nutzungspotenziale sowie die auf diese entfallenden Fair Values bei der Ermittlung der wesentlichen Bewertungsfaktoren wie im Vorjahr nicht berücksichtigt.

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2021 Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	7,59 € / m ² / p.a.	3,78 € / m ² / p.a.	14,93 € / m ² / p.a.
Refurbishment	19,64 € / m ² / p.a.	0,0 € / m ² / p.a.	131,64 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	4,65 % p.a.	3,0 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,29 % p.a.	3,5 % p.a.	8,75 % p.a.
Marktmiete	8,06 € / m ²	2,75 € / m ²	24,89 € / m ²

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2020 Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	7,37 € / m ² / p.a.	3,64 € / m ² / p.a.	16,53 € / m ² / p.a.
Refurbishment	17,66 € / m ² / p.a.	1,17 € / m ² / p.a.	126,20 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	4,77 % p.a.	3,9 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,39 % p.a.	3,5 % p.a.	8,75 % p.a.
Marktmiete	7,78 € / m ²	2,75 € / m ²	24,91 € / m ²

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2021
Markt-Mieten Multiplikator	15,6-fach
Fair Value	1.504 € pro m ² Mietfläche

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2020
Markt-Mieten Multiplikator	14,9-fach
Fair Value	1.394 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

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

Auswirkungen aus der Veränderung einzelner dieser Bewertungsfaktoren auf die Fair Values sind isoliert voneinander in den nachfolgenden Sensitivitätsanalysen zum Bewertungsstichtag dargestellt. Wechselwirkungen aufgrund von Veränderungen eines Bewertungsfaktors auf andere Bewertungsfaktoren sind möglich, jedoch nicht quantifizierbar.

Änderung Marktmiete 2021	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-46,6	-23,5	23,5	46,7
in %	-9,4	-4,8	4,8	9,4

Änderung Marktmiete 2020	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-43,5	-21,9	21,2	42,8
in %	-9,6	-4,8	4,7	9,4

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.
Zusätzlich ist dabei zu beachten, dass bei Gewerbemietverträgen die Erhöhung der Mieten innerhalb der Vertragslaufzeit individuell in dem jeweiligen Mietvertrag geregelt ist (Staffel- oder Indexmieten).

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
2021				
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,4	1,6	-1,6	-3,3
in %	0,7	0,3	-0,3	-0,7

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
2020				
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	2,7	1,2	-1,9	-3,4
in %	0,6	0,3	-0,4	-0,7

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

Änderung Diskontierungszinssatz 2021	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	19,8	9,8	-9,5	-18,7
in %	4,0	2,0	-1,9	-3,8

Änderung Diskontierungszinssatz 2020	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	17,7	8,5	-9,0	-17,5
in %	3,9	1,9	-2,0	-3,8

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

Änderung Exit Wert 2021	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-33,8	-16,9	17,0	33,9
in %	-6,8	-3,4	3,4	6,9

Änderung Exit Wert 2020	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-31,8	-16,1	15,3	31,0
in %	-7,0	-3,5	3,4	6,8

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

30. Übriges Sachanlagevermögen

Unter diesem Posten werden im Wesentlichen die Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 gezeigt. Die Nutzungsrechte entwickelten sich wie folgt:

2021 in T€	Gebäude	Hardware	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.	2.123	22	2.145
Zugänge	0	45	45
Abgänge	0	-22	-22
Stand 31.12.	2.123	45	2.168
Abschreibungen			
Stand 01.01.	211	20	231
Zugänge	165	14	179
Abgänge	0	-20	-20
Stand 31.12.	376	14	390
Buchwert 01.01.	1.912	3	1.915
Buchwert 31.12.	1.747	31	1.778
Anzahl Nutzungsrechte	2	1	3

31. Finanzanlagevermögen

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2021	2020
Stand 01.01.	3.595	3.296
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	30	299
Stand 31.12.	3.625	3.595

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2021 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

32. Vorräte

Unter diesem Posten wird die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zur Errichtung von 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche ausgewiesen. Nach einem zwischenzeitlichen Baustopp aufgrund von lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2021 wurden nach Klärung der Differenzen und Abschlusses eines neuen Generalunternehmervertrages ab Oktober 2021 die Bauarbeiten wieder aufgenommen.

33. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	345	600
davon Mietforderungen	345	600
Übrige langfristige Vermögenswerte	447	484
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	6.647	22.406
davon gegen Summit-Gruppe	65	20.015

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte betreffen die gemäß IFRS 16 zu bilanzierenden Nettoinvestitionswerte aus der Untervermietung.

Das im Vorjahr unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von € 20,0 Mio. enthaltene Darlehen gegen die Summit Properties Ltd. wurde im Geschäftsjahr 2021 durch Aufrechnungen vollständig beglichen. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen unter Tz. 46.

Zum 31. Dezember 2021 werden unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten Bankguthaben in Höhe von T€ 6.175 (Vorjahr: T€ 2.176) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 2.000) im Rahmen einer von einem Kreditinstitut gewährten Zahlungsbürgschaft für die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, hinterlegt.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2021			
Fällige Forderungen	345	1.148	803
Fälligkeit < 30 Tage	104	105	1
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	21	31	10
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	9	17	8
Fälligkeit > 90 Tage	211	995	784

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2020			
Fällige Forderungen	600	1.613	1.013
Fälligkeit < 30 Tage	236	284	48
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	26	55	29
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	0	0	0
Fälligkeit > 90 Tage	338	1.274	936

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

Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€	2021	2020
Stand 01.01.	1.013	83
Inanspruchnahme	-122	-10
Auflösung	-138	-14
Zuführung	50	954
Stand 31.12.	803	1.013

Die im Vorjahr erfolgte Zuführung zu den Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultierte insbesondere aus der Insolvenz des damaligen Alleinmieters des Objekts Dietzenbach, Waldstraße 29.

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2021 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 4.716 (Vorjahr: T€ 4.488) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 3.481 (Vorjahr: T€ 3.287) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 162 (Vorjahr: T€ 143) aus Mietkautionen und zu T€ 1.073 (Vorjahr: T€ 1.058) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 42 (e) dargestellt.

34. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Zahlungsmittel und –äquivalente	36.841	40.550

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 45.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 6.175 (Vorjahr: T€ 2.176) werden aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

35. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2021 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

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

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

Zur Entwicklung der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

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

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

Gesellschaft	31.12.2021		31.12.2020	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	12	50,0	14
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	38	50,0	40
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	28	50,0	31
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	93	50,0	80
		171		165

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

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

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

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

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

36. Finanzschulden

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	13.245	13.614
- Hamburger Sparkasse AG	13.245	13.614
Sonstige Finanzschulden	66	97
Gesamt	13.311	13.711

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der planmäßigen Rückführung der Finanzschulden.

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

in T€	31.12.2021		
	Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	0	447	244
1 – 2 Jahre	0	388	235
2 – 3 Jahre	0	396	228
3 – 4 Jahre	0	8.421	220
4 – 5 Jahre	0	126	63
über 5 Jahre	0	3.533	119
Buchwert Gesamt	0	13.311	0

in T€	31.12.2020		
	Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	0	399	252
1 – 2 Jahre	0	447	244
2 – 3 Jahre	0	388	235
3 – 4 Jahre	0	396	228
4 – 5 Jahre	0	8.421	220
über 5 Jahre	0	3.660	182
Buchwert Gesamt	0	13.711	0

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

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

Besicherung von Finanzschulden in T€	2021	2020
Investment Properties	52.330	50.480

Im Rahmen der Kreditaufnahme 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 2021 und im gesamten Geschäftsjahr 2021 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 42 (e) dargestellt.

37. Latente Steuern

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2021	31.12.2020
Verlustvorräte	4.850	6.300
Vorräte	318	295
Aktive latente Steuern	5.168	6.595
Passive latente Steuern in T€	31.12.2021	31.12.2020
Immobilien	57.800	50.685
Steuerliche Rücklagen	26.289	30.804
Schulden (kurz-/langfristig)	0	1
Passive latente Steuern	84.089	81.490
Nach Aufrechnung in T€	31.12.2021	31.12.2020
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	0	7
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	78.921	74.902

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

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

Auf steuerliche Verlustvorräte und temporäre Differenzen von T€ 167 (Vorjahr: T€ 167) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

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

Latente Steuern werden auf Ebene des Steuersubjekts erfasst und bewertet. Bei einem konzerninternen Dienstleister wurde im Vorjahr ein Überhang an aktiven latenten Steuern erfasst, da die Gesellschaft hauptsächlich konzernintern tätig ist und insoweit die Möglichkeit des IAS 12.35 bestand.

Im Geschäftsjahr 2021 wird die im Vorjahr gebildete Rücklage nach § 6b EStG teilweise auf die Anschaffungskosten aus dem Erwerb der Immobilie in Essen übertragen.

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

38. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2021	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2021
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	14	14	0	0	0
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	156	151	0	176	181
Ausstehende Rechnungen	607	598	9	276	276
Objektspezifische Rückstellungen	149	47	31	60	131
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	39	22	41	41
Vorstandstantieme	223	223	0	75	75
Übrige Rückstellungen	134	94	19	207	228
Summe	1.344	1.166	81	835	932

in T€	Stand 01.01.2020	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	0	0	0	14	14
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	193	184	0	147	156
Ausstehende Rechnungen	547	539	8	607	607
Objektspezifische Rückstellungen	154	101	23	119	149
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	50	11	61	61
Vorstandstantieme	250	250	0	223	223
Übrige Rückstellungen	295	272	0	111	134
Summe	1.500	1.396	42	1.282	1.344

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

39. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Schulden

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Übrige langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten IFRS 16	2.064	2.229
Vorausbezahlte Mieten	201	227
Übrige	234	184
Gesamt	2.499	2.640
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	820	668
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	212	212
Verbindlichkeiten IFRS 16	197	182
Vorausbezahlte Mieten	193	176
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	83	332
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	79	91
Gesamt	764	993

E. Segmentberichterstattung

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

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 21.455 (Vorjahr: T€ 24.008) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aus der Veräußerung von Immobilien Umsätze von T€ 3.100 (Vorjahr: T€ 513) realisiert, denen Buchwertabgänge von T€ 3.100 (Vorjahr: T€ 390) gegenüberstanden. Der Saldo (T€ 0; Vorjahr: T€ 123) wird unter Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

F. Sonstige Angaben

40. Leasingverhältnisse

Hinsichtlich der vom Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 15. Mietverträge mit einer umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarung wurden nicht abgeschlossen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf angemietete Geschäftsräume und Hardware. Die Festmietzeiträume für die Geschäftsräume enden am 31. Dezember 2023 mit einer Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren bzw. am 31. Dezember 2028 mit einer Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahren. Die angemieteten Geschäftsräume wurden zum Teil untervermietet. Bei der Bewertung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten wurde die Inanspruchnahme der Verlängerungsoptionen berücksichtigt.

Die bisherigen Verträge für gemietete Büro-Hardware endeten im Jahr 2021. Gleichzeitig wurde ein neuer Vertrag mit einer Laufzeit bis Januar 2024 abgeschlossen.

41. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sowie Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Bilanzierung

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

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

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

Investment Properties

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

Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 29.

Der Vorstand geht davon aus, dass die ermittelten Nettokapitalwerte den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen und dass künftige Schwankungen dieser Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

Rückstellungen

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

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

Finanzanlagevermögen

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

Latente Steuern

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

Wertberichtigungen auf Forderungen

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

Objektivität von Schätzungen

Schätzungen spiegeln grundsätzlich die Erwartungen des Vorstandes wider. Um eine möglichst objektive Darstellung im Konzernabschluss zu gewährleisten, bedient sich der Vorstand bei der Immobilienbewertung renommierter Sachverständiger.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen und Schätzungen bei der Bilanzierung

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

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

- Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.
- Bei der Ermittlung der latenten und der tatsächlichen Steuern für die Ergebnisse aus der laufenden Bestandsverwaltung und insbesondere aus Verkäufen von Immobilien ist zu ermitteln, ob die Regelungen zur sogenannten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz angewendet werden können. Die Anwendung dieser Regelungen ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft und ggf. mit Rechtsunsicherheiten verbunden.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

42. Finanzrisikomanagement und sonstige Angaben

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

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

(a) Marktrisiko

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

(b) Ausfallrisiko

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

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

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

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 33 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Das tatsächliche aus heutiger Sicht erwartete Ausfallrisiko wurde bereits in der Bewertung auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

(c) Liquiditätsrisiko

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

Weiterhin wurden die durch den Verkauf einer Immobilie im Geschäftsjahr 2019 aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Die Rücklage ist innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Die Rücklage soll teilweise auf die im Jahr 2021 erworbene Immobilie in Essen übertragen werden. Sollte eine Übertragung der danach verbleibenden 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. Durch die vorhandene

Liquiditätsausstattung des Konzerns sowie den sehr geringen Verschuldungsgrad ist das Liquiditätsrisiko im Falle der Auflösung der Rücklage zurzeit als gering einzuschätzen.

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2021 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

(d) Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf.

Die nach dem weitgehenden Abbau der Finanzschulden Ende des Jahres 2019 verbleibenden langfristigen Bankfinanzierungen sind festverzinslich, sodass am Bilanzstichtag - sowie auch schon zum 31. Dezember 2020 - keine Zinsänderungsrisiken bestehen.

(e) Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

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

2021 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2021	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.625	-	3.625	3.625
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	345	345	-	345
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	6.571	6.571	-	6.571
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	36.841	36.841	-	36.841
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	12.864	12.864	-	13.109
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	447	447	-	447
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	820	820	-	820
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	295	295	-	295

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2020 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.595	-	3.595	3.595
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	600	600	-	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	22.309	22.309	-	22.309
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	40.550	40.550	-	40.550
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	13.312	13.312	-	13.954
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	399	399	-	399
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	668	668	-	668
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	545	545	-	545

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

(f) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten umfassen insbesondere Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von bzw. Zuführung zu Wertberichtigungen sowie laufende Erträge aus Beteiligungen.

2021 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Beteiligungen (FVOCI)	422	-	-	-
Forderungen und Kredite	57	-	309	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	349

2020 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Beteiligungen (FVOCI)	222	-	-	-
Forderungen und Kredite	-	1.023	279	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	337

Der Nettoverlust des Vorjahres resultierte insbesondere aus einem erhöhten Wertberichtigungsbedarf aufgrund der Insolvenz des Alleinmieters des Objekts Dietzenbach, Waldstraße 29.

(g) Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2021	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	494.830	0	0	494.830
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.625	0	0	3.625

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2020	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	453.080	0	0	453.080
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.595	0	0	3.595
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.100	3.100	0	0

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 29 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 29 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 11.215 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 6,75 % (Vorjahr: 6,75 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 30 (Vorjahr: T€ 299) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

Im Vorjahr wurde unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten das Grundstück in Gießen-Linden ausgewiesen, welches im ersten Quartal 2021 veräußert worden ist. Die Bewertung erfolgte auf Basis eines Anfang Januar 2021 beurkundeten Grundstückskaufvertrages auf Stufe 1.

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

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

in T€	2021	2020
01.01.	3.595	3.296
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	30	299
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	30	299
31.12.	3.625	3.595
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern- Periodenergebnis)	422	222

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

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

Bei den festverzinslichen Darlehen von Kreditinstituten wurde der Fair Value der langfristigen Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist, mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe, der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

43. Kapitalsteuerung

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestehen Finanzschulden in Höhe von € 13,3 Mio.

Das über Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen beläuft sich dabei auf rd. € 13,2 Mio. und beträgt damit lediglich 2,4 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Bank beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als wirtschaftliche Einheit. Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung.

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

44. Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen sowie Haftungsverhältnisse

Nach der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 bestehen nur noch unwesentliche Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 13,2 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

Der Konzern hat für das Bauprojekt Westerbachstraße, Frankfurt am Main, einen Generalunternehmervertrag sowie einen weiteren Werkvertrag mit einem Tiefbauunternehmen abgeschlossen, aus dem sich zum Bilanzstichtag noch Zahlungsverpflichtungen bei entsprechendem zukünftigem Baufortschritt in Höhe von € 23,4 Mio. (brutto) ergeben.

Eventualforderungen sind im Deutsche Real Estate AG Konzern von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen in noch nicht weiterberechneten Betriebskosten sowie aus einem Aktivprozess vor Gericht begründet.

Der Nennbetrag offener Forderungen und die berücksichtigten Wertminderungen sind in Tz. 33 erläutert.

45. Kapitalflussrechnung

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

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

Die Begleichung des Kaufpreises aus dem Erwerb der Immobile in Essen durch die Summit-Gruppe wurde in Höhe von T€ 20.056 mit dem an die Summit-Gruppe ausgereichten Darlehen in Höhe von T€ 20.000 nebst Zinsen in Höhe von T€ 56 aufgerechnet. In der Kapitalflussrechnung wurden aus diesem Grund sowohl die Zahlung des Kaufpreises in Höhe der erfolgten Aufrechnung als auch die Rückführung des Darlehens nicht berücksichtigt, da sie nicht zahlungswirksam waren. Darüber hinaus verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen unter Tz. 46.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet zahlungswirksame Ausgaben für wesentliche Revitalisierungsmaßnahmen.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von T€ 6.175 (Vorjahr: T€ 2.176) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen und sind somit im Finanzmittelfonds nicht enthalten. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Tz. 33.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 36.841 (Vorjahr: T€ 40.550), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2020	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2021
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	13.614	-375	6	13.245
Sonstige Finanzschulden	97	-31	0	66
Finanzschulden	13.711	-406	6	13.311

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

46. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Transaktionen mit der Summit-Gruppe in T€	2021	2020
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge und Dienstleistungen	2.154	2.947
Zinsertrag	281	277
Bilanzposten		
Forderungen	65	20.015

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2021 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 2.094 (Vorjahr: T€ 2.881) in Rechnung gestellt. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf des wesentlichen Teils des von der Summit-Gruppe in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios zur Mitte des Jahres 2021.

Zwischen einer Konzerngesellschaft und deutschen Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. bestand bzw. besteht ein Mietvertrag über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 aus diesem Vertrag T€ 59 (Vorjahr: T€ 66) abgerechnet.

Mit Datum vom 28. Oktober 2021 hat die DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag für die Gewerbeimmobilie in Essen, Am Fernmeldeamt 10, von der BDPE S.á r.l., einer vormals zur Summit-Gruppe gehörenden Gesellschaft, zu einem Kaufpreis in Höhe von € 26,7 Mio. abgeschlossen. Der Abschluss erfolgte im Nachgang mit der Ende Juni 2021 vollzogenen Veräußerung des wesentlichen in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios der Summit-Gruppe an einen Investor. Der Kaufpreis beruhte auf einer eingeholten externen Bewertung und ist somit nach Einschätzung des Vorstands marktangemessen.

Flankierend zum Kaufvertrag der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG mit der nicht (mehr) nahestehenden Verkäuferin wurde zwischen der Käuferin und der Summit-Gruppe im Hinblick auf den Zusammenhang des Erwerbs mit der Übernahme von Summit-Tochtergesellschaften durch den Investor mit Datum vom 28. Oktober 2021 eine umfassende Freistellungsvereinbarung abgeschlossen. Durch die Freistellungserklärung wird die Käuferin von wesentlichen Risiken des Erwerbs, wie beispielsweise Umweltschäden, Haftung für Erschließungsbeiträge und von sonstigen Abgaben und Kosten, freigehalten. Zudem würde die Summit-Gruppe der Käuferin einen etwaigen Minderwert ersetzen, der sich daraus ergeben könnte, dass sich bezogen auf das Kaufobjekt ein zusätzliches Entwicklungspotential, welches bei der Bewertung mitberücksichtigt worden ist, aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur in erheblich geringerem Umfang realisieren lassen würde.

Im Jahr 2020 hatte die Deutsche Real Estate AG einer Tochtergesellschaft der Summit Real Estate Holdings Ltd. ein kurzfristiges, unbesichertes Darlehen in Höhe von € 20,0 Mio. gewährt. Das Darlehen wurde mit 1,5 % p.a. verzinst. Sicherheiten wurden aufgrund der sehr guten Bonität der Summit Properties Ltd. nicht vereinbart. Der Einschätzung zur Bonität lag eine Bewertung einer externen Ratingagentur zu Grunde. Die Laufzeit des Darlehens wurde mit Nachtrag zum Vertrag vom 29. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Zinsen in Höhe von T€ 281 erfasst.

Die Kaufpreisverbindlichkeit der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG aus dem Erwerb der Immobilie in Essen wurde in einem ersten Schritt durch die Summit-Gruppe übernommen. In einem zweiten Schritt wurde der Summit-Gruppe dann der Kaufpreis durch Aufrechnung mit dem ursprünglich von der Deutsche Real Estate AG an die Summit-Gruppe gewährten Darlehen nebst abgegrenzten Zinsen in Höhe von € 20,1 Mio. und durch Zahlung des Restbetrags in Höhe von € 6,6 Mio. ausgeglichen.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2021	2020
Beteiligungserträge	422	222
Verbindlichkeiten	212	212

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2021	2020
Aufsichtsratsvergütungen	49	48
Vorstandsvergütungen	689	574
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	153	279

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

Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2021 insgesamt T€ 689 (Vorjahr: T€ 574), von denen T€ 240 (Vorjahr: T€ 288) variabel vergütet wurden.

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

47. Honorare für Konzernabschlussprüfer

in T€	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	135	107
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	52	54

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG. In dem Betrag des Jahres 2021 sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 17 enthalten. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen entfallen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorische und damit zusammenhängende Tätigkeiten.

Als Folge des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG) erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2022 die Steuerberatung durch einen nicht mit der Prüfung beauftragten Berater.

48. Mitarbeiter

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 40 Mitarbeiter (Vorjahr: 48 Mitarbeiter) beschäftigt.

49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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.

50. Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 16. Dezember 2021 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

51. Anteilsbesitzliste

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

ANTEILSBESITZLISTE**DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

ZUM 31. DEZEMBER 2021

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.603	443
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.459	-3
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	688	218
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	-1.900	510
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-3.811	639
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	195	-5
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	-321	252
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-1.962	73
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	1.037
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-1.056	-601
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-370	-336
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-3.033	-125
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	269	364
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.586	16
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	4.639	-711
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	248
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	96
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	60
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	4.985	192
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	57	-4
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	657
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	24	-5
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	76	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	162	25
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-2.506	610
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH i.L.	100,00%	Berlin	25	-42	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-24	-5
DRESTATE Project Development GmbH	100,00%	Berlin	25	0	-7

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	748
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-1.998	252
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-226	59
3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.338	293
4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-189	-14
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0
5. Beteiligungen					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg- Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.936	299

- 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 2020
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

52. Aufsichtsrat und Vorstand

Vorstandsmitglieder der Deutsche Real Estate AG waren und sind:

- Boaz Rosen, Dreieich, Immobilienvorstand
- Matthias Kobek, Berlin, kaufmännischer Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind

- Dr. Markus Beermann, Haltern am See, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Berlin, Finanzvorstand, (stellvertretender Vorsitzender)
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats hatten im Geschäftsjahr 2021 weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

Dr. Markus Beermann

- GxP German Properties AG, Berlin (Vorsitzender), bis zum 31. Juli 2021

Amir Sagy

- GxP German Properties AG, Berlin (stellv. Vorsitzender), bis zum 15. Juli 2021

Sharon Marckado-Erez

- GxP German Properties AG, Berlin, bis zum 15. Juli 2021

Auf seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 hat sich der Aufsichtsrat in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

Berlin, 22. März 2022

Boaz Rosen
Vorstand

Matthias Kobek
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, 22. März 2022

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend „zusammengefasster Lagebericht“) der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach den §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Bewertung von Investment Properties

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 494,8 Mio. (Vj. EUR 453,1 Mio.) aus. Dies entspricht 89,4 % (Vj. 85,4 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2021 werden Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 15,0 Mio. (Vj. EUR 30,3 Mio.) in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen, denen Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. (Vj. EUR 10,4 Mio.) gegenüberstehen. Das saldierte Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 11,2 Mio. (Vj. EUR 19,9 Mio.) hat somit das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2021 (EUR 21,3 Mio.; Vj. EUR 30,3 Mio.) maßgeblich geprägt. Neben den Fair-Value-Anpassungen resultiert der Anstieg vor allem in Höhe von EUR 26,7 Mio. aus dem Neuerwerb einer Immobilie.

Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind unter den Punkten B. 7., C 20., C. 25., D. 29. und F. 41. im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch die gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. 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 2021 abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten physische Objektbegehungen bei elf ausgewählten, für den Konzern wesentlichen Immobilien durch den Sachverständigen.

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

Bedeutsame Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die Wertsteigerungen sind im Geschäftsjahr 2021 insbesondere auf objektspezifische Ursachen, insbesondere auf Neuabschlüsse von langjährigen Mietverträgen zurückzuführen. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Hierbei konnten wir unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich Umsatzrealisierung verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der herangezogenen bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten auf dem Vermietungsmarkt unter Hinzuziehung externer Quellen nachvollzogen und die Wertentwicklung von Immobilien in der für die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, relevanten Peer-Group gewürdigt. Bei den bewerteten Bau- und Nutzungspotenzialen haben wir geprüft, ob die physische und finanzielle Tragbarkeit sowie die rechtliche Zulässigkeit vorhanden und ob die bewertungsrelevanten Parameter, insbesondere die Baukosten und die angenommenen Veräußerungspreise, angemessen sind. Konkrete Sachverhalte haben wir mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich, telefonisch

und in persönlichen Gesprächen erörtert. Den im Bewertungsmodell nach zehn Jahren unterstellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir anhand derzeitiger und zu erwartender Multiplikatoren gewürdigt.

Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Investment Properties haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten 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 Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen

und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 „deutscherealestateag-2021-12-31“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Auf Basis unseres Angebots vom 9. März 2021 wurden wir am 27. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Um die Anforderungen FISG zu berücksichtigen, haben wir am 9. März 2022 unser Angebot entsprechend angepasst. Die Beauftragung des Aufsichtsrats im Hinblick auf das angepasste Angebot erfolgte am 16. März 2022. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses 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, 22. März 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz

Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Haltern am See

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Tel Aviv (Israel)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

Matthias Kobek

Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

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

Börsenplätze

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

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

BILDNACHWEIS

DRESTATE Services GmbH

Titelseite

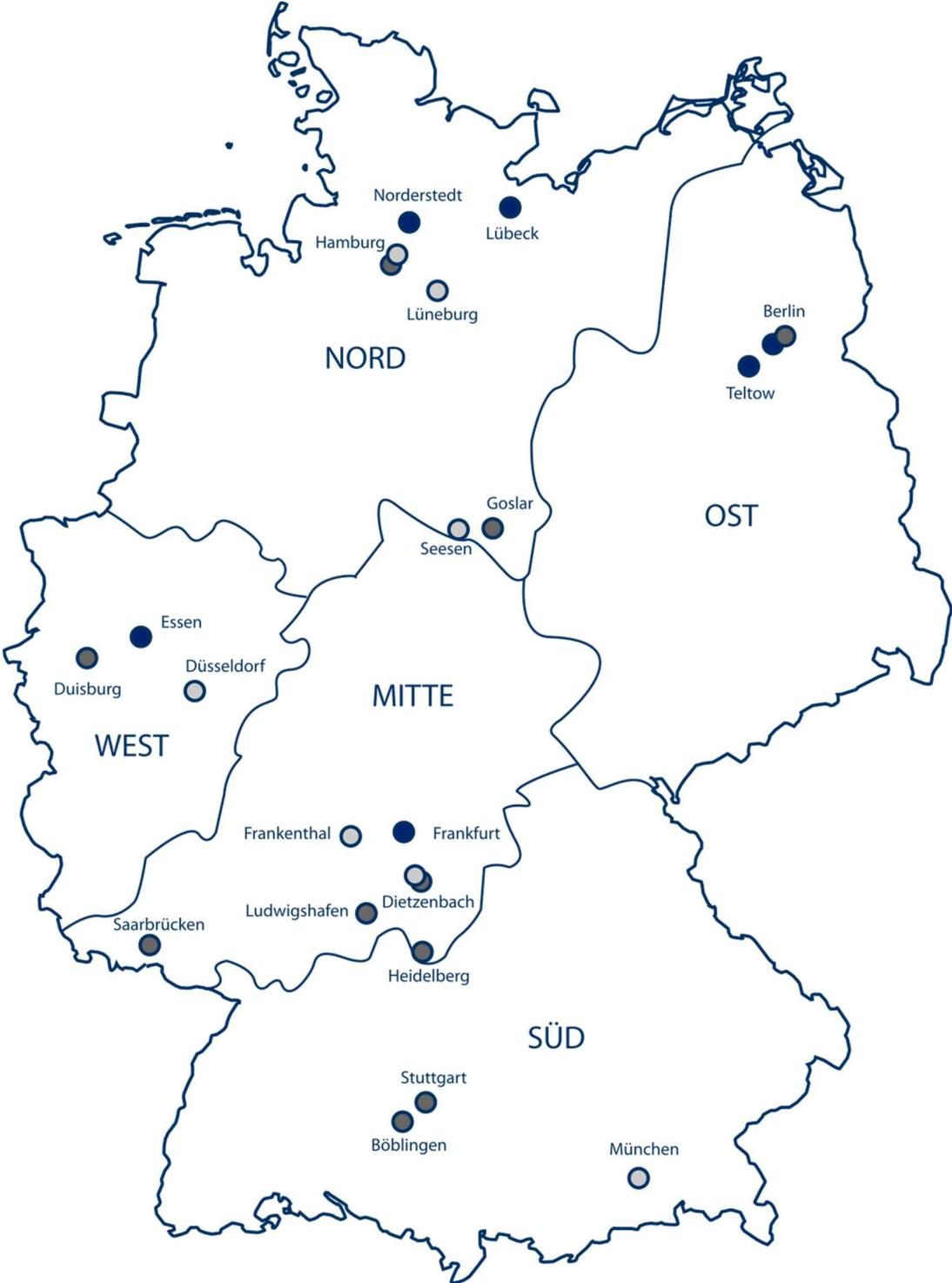
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2021

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücks fläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungs- stand 31.12.2021 in %	Mieterträge p.a. in T€
Immobilien in verbundenen Unternehmen							
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	100,00%	47.130	42.078	0%	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	100,00%	28.998	15.901	91%	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	100,00%	18.398	8.133	100%	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	100,00%	13.055	14.170	56%	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	87,50%	1.331	2.518	100%	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	100,00%	1.744	2.223	0%	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	100,00%	1.934	5.406	4%	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	100,00%	27.498	14.113	100%	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	100,00%	14.631	13.859	63%	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	100,00%	9.444	10.990	86%	
	Hamburg	Pinkertweg 20	100,00%	44.614	23.827	97%	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	100,00%	7.678	6.465	76%	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	100,00%	103.686	22.946	100%	
	Norderstedt	Kohfurth 15	100,00%	9.552	6.276	100%	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	100,00%	22.338	9.842	100%	
Ost	Berlin	Friedrichstr.231	100,00%	2.389	5.860	96%	
	Berlin	Hauptstr. 13	100,00%	26.698	21.257	74%	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	100,00%	2.362	2.041	100%	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	100,00%	25.389	11.487	100%	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißebr. 1	100,00%	7.959	5.979	43%	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	100,00%	9.269	5.026	100%	
	München	Maria-Probst-Str. 37	100,00%	7.940	5.414	100%	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	100,00%	448	846	0%	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	100,00%	2.435	6.466	97%	
West	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	100,00%	40.140	23.0158	100%	
	Essen	Am Fernmeldeamt 10	100,00%	21.242	14.761	1%	
Summe 26 Immobilien in verbundenen Unternehmen				498.302	300.899	Ø 69,8%	17.172
Immobilien in Finanzbeteiligungen				anteilig	anteilig		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	70,10%	861	3.729	100,0%	
Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen				861	3.729	Ø 100,0	458
GESAMT 27 Immobilien				499.163	304.628		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 31. Dezember 2021