

GESCHÄFTSBERICHT 2022



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 2022 insgesamt 26 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

| | | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Erträge aus Investment Properties | T € | 22.413 | 21.455 | 24.008 |
| Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte, ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) | T € | 13.266 | 14.074 | 16.871 |
| Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) | T € | -17.418 | 24.980 | 36.026 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT) | T € | 12.938 | 13.735 | 16.056 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | T € | -17.576 | 24.950 | 35.978 |
| Konzern-Periodenergebnis (EAT) | T € | -14.768 | 21.268 | 30.329 |
| Bilanzsumme ¹⁾ | T € | 534.730 | 553.622 | 530.560 |
| Investment Properties ¹⁾ | T € | 469.350 | 494.830 | 453.080 |
| Eigenkapital ¹⁾ | T € | 440.414 | 456.135 | 435.660 |
| Eigenkapitalquote ¹⁾ | % | 82,36 | 82,39 | 82,11 |
| Finanzschulden ¹⁾ | T € | 12.898 | 13.311 | 13.711 |
| Finanzschuldenquote ¹⁾ | % | 2,41 | 2,40 | 2,58 |
| Eigene Bestandsobjekte ¹⁾ | m ² (Anzahl) | 301.374 (26) | 300.899 (26) | 297.578 (26) |
| Beteiligungen (quotala gerechnet) ¹⁾ | m ² (Anzahl) | 3.729 (1) | 3.729 (1) | 3.729 (1) |
| Verwaltete / betreute Objekte gesamt¹⁾ | Anzahl | 30 | 30 | 101 |

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾Alle Werte jeweils per 31.12.

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 1 VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
- 3 BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 7 ZUR AKTIE
- 8 CORPORATE GOVERNANCE KODEX

KONZERNJAHRESABSCHLUSS

- 11 ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT
- 31 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 32 KONZERNBILANZ
- 33 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 34 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
- 37 KONZERNANHANG
- 68 AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
- 71 VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
- 73 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN

- 81 AUF EINEN BLICK
- 83 OBJEKTÜBERSICHT
- 85 STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

das Jahr 2022 war in Deutschland nach den im ersten Quartal 2022 ausgelaufenen Eindämmungsmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Die Auswirkungen des Krieges führten zu weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit auch zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Inflationsrate auf 6,9 %. Zur Eindämmung der Inflationsrate hat die Europäische Zentralbank ab dem zweiten Halbjahr 2022 deutliche Zinserhöhungen eingeleitet und die bisher expansive Geldpolitik beendet. Dies führte zu einer deutlichen Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung. Zwar ist die deutsche Wirtschaft insgesamt im Jahr 2022 noch um 1,9 % gewachsen, jedoch ist im vierten Quartal 2022 das Bruttoinlandprodukt nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) gegenüber dem dritten Quartal 2022 preis- und kalenderbereinigt um 0,4 % gesunken. Die eingeleitete Zinswende sowie die Kostensteigerungen haben sich ab dem zweiten Halbjahr mit Zeitverzug auch negativ auf den deutschen Investmentmarkt für Immobilien ausgewirkt.

Der Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich trotz des schwierigen wirtschaftlichen Gesamtumfeldes operativ stabil entwickelt. Der Immobilienbestand ist im Geschäftsjahr 2022 unverändert geblieben. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beläuft sich Ende des Jahres 2022 auf 31,0 %, unter Berücksichtigung zum Jahresende 2022 bereits gekündigter bzw. neu abgeschlossener Mietverträge, bei denen die Mieter zum Bilanzstichtag noch nicht aus- bzw. eingezogen sind, ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 19,0 %.

Erträge aus Investment Properties wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von € 22,4 Mio. erzielt. 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 und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 13,3 Mio.

Allerdings führten in diesem Jahr Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties insgesamt zu einem negativen Ergebniseffekt in Höhe von € -30,5 Mio. (Vorjahr: € 11,2 Mio.). Bedingt durch diese Bewertungseffekte ergibt sich im Geschäftsjahr 2022 ein negatives Ergebnis vor Steuern in Höhe von € -17,6 Mio. sowie ein negatives Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € -14,8 Mio.

Der Verlauf des ersten Quartals 2023 wird weiterhin von sehr hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen neben den weiter vorhandenen geopolitischen Unsicherheiten geprägt. Das erwartete Wirtschaftswachstum wird sich deutlich abschwächen und die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte ist nur schwer absehbar. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zudem, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung immer erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf die Immobilienmärkte auswirkt. Trotzdem bin ich zuversichtlich, dass der Deutsche Real Estate AG Konzern sich weiter stabil in dem schwierigen Umfeld entwickeln kann und auch wird.

Ich möchte mich an dieser Stelle auch noch einmal herzlich bei allen 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 bedanke ich mich bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für die nachhaltige Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre sehr große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Berlin, im März 2023

Maya Miteva

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Aufgrund der noch andauernden COVID-19-Pandemie und der damit verbundenen Empfehlung zur Einschränkung der Reisetätigkeit wurde die Sitzung im März 2022 per Videokonferenz durchgeführt, die Sitzung im Mai wurde als Präsenzsitzung durchgeführt. Nach Änderung der Satzung in § 8 (Aufsichtsratsbeschlüsse, Ausschüsse, Geschäftsordnung) wurden die nachfolgenden zwei Sitzungen als Videokonferenz durchgeführt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr sind aus dem Vorstand Herr Boaz Rosen und Herr Matthias Kobek bei Auslaufen ihrer Bestellung am 31. Juli 2022 ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt den beiden ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern für ihre langjährige erfolgreiche Arbeit für die Gesellschaft. Als neues Vorstandsmitglied wurde am 29. Juni 2022 Frau Maya Miteva mit Wirkung zum 1. Juli 2022 bestellt.

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

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

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In der **Sitzung am 22. März 2022** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2021 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2021 sowie über den Vergütungsbericht für die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner, die Hauptversammlung in virtueller Form durchzuführen und befasste sich mit der Tagesordnung für die Hauptversammlung und den Beschlussvorschlägen an die Hauptversammlung. Des Weiteren beschloss der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 Aktiengesetz die erneute Festlegung der Zielgrößen zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie die

Frist zur angestrebten Erreichung dieser Zielgrößen, da die letzte Festsetzung der Zielgröße zum 30. April 2022 befristet war.

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

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

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

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

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 15. Dezember 2022 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

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

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

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

Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022. Der Aufsichtsrat hat sich nach Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2022 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

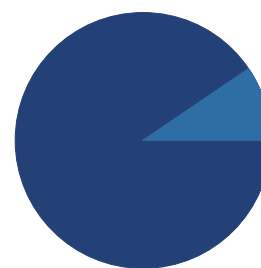
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 23. März 2023

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE

■ 89,98 % Summit-Gruppe
■ 10,02 % Streubesitz



Kursentwicklung

Die Kursentwicklung an den deutschen Aktienmärkten war aufgrund des Krieges in der Ukraine verbunden mit weiter stark steigenden Inflationsraten sowie der im zweiten Halbjahr 2022 eingeleiteten Zinswende der Europäischen Zentralbank zur Bekämpfung der Inflation von einem Abwärtstrend geprägt. Der Leitindex DAX 40 verzeichnete insgesamt im Jahr 2022 einen deutlichen Kursrückgang von 15.885 Punkten Ende 2021 auf 13.924 Punkte zum Ende des Jahres 2022 oder um rund -12,4 %. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er fiel von 1.479 Punkten Ende 2021 um rund -16,9 % auf 1.229 Punkte Ende 2022. Der europäische Markt hat sich, gemessen am EURO STOXX 50, ähnlich entwickelt wie der Leitindex DAX und verzeichnete einen Kursrückgang um rund -11,7 %.

Deutlich schlechter haben sich die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG aufgrund der Zinswende entwickelt, der Index verzeichnete am Ende des Börsenjahres 2022 einen Kursrückgang von rund -52,8 % gegenüber dem Stand zum Ende des Jahres 2021. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft konnte sich der Entwicklung an den Aktienmärkten nicht entziehen. Am 3. Januar 2022 startete die Aktie mit € 13,0 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 10. Oktober 2022 mit € 10,10 erreicht und der Höchstkurs lag am 12. Januar 2022 bei € 13,80. Der Schlusskurs 2022 wurde am 30. Dezember mit € 10,60 festgestellt. Das Handelsvolumen mit Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich im Jahr 2022 auf 105.654 Stück (Vorjahr: 194.395 Stück). Das Unternehmen wurde an der Börse am 30. Dezember 2022 mit rund € 218,2 Mio. (30. Dezember 2021: € 292,3 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 2022, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte, Ad Hoc-Meldungen und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Aktienvolumen zum 31.12. | Stück | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 | 20.582.200 |
| Handelsvolumen * | Stück | 105.654 | 194.395 | 164.255 | 475.127 | 1.220.715 |
| Jahreshöchstkurs | € | 13,80 | 15,30 | 13,50 | 12,00 | 5,20 |
| Jahrestiefstkurs | € | 10,10 | 8,75 | 7,50 | 4,04 | 2,80 |
| Jahresendkurs | € | 10,60 | 14,20 | 9,20 | 11,50 | 4,10 |
| Marktkapitalisierung zum 31.12. | € | 218.171.320 | 292.267.240 | 189.356.240 | 236.695.300 | 84.387.020 |
| Net Asset Value je Aktie (EPRA) | € | 24,04 | 24,96 | 23,62 | 21,95 | 19,85 |
| Ergebnis je Aktie | € | -0,72 | 1,03 | 1,47 | 3,03 | 9,63 |

* 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 16. Dezember 2021 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht. Diese Erklärung bezieht auf den Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019 („**DCGK 2019**“) für den Zeitraum seit dem 17. Dezember 2021 bis zum 27. Juni 2022 sowie seitdem bis zum heutigen Tag auf den Deutsche Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 28. April 2022 („**DCGK 2022**“).

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

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

Berlin, 15. Dezember 2022

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

| | |
|-----------------------------|---|
| ZUSAMMENGEFASSTER | |
| LAGE- UND KONZERN- | 11 |
| LAGEBERICHT | |
| | |
| GRUNDLAGEN DES KONZERNS | 11 UNTERNEHMEN |
| | 11 ZIELE UND STRATEGIEN |
| | 11 Asset- und Property-Management-Strategie |
| | 12 Marketingstrategie |
| | 12 Investmentstrategie |
| | 12 Finanzierungsstrategie |
| | 12 KONZERNSTRUKTUR |
| | 13 ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER |
| | 13 ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES |
| | 13 STEUERUNGSSYSTEM |
| | 13 Finanzielle Leistungsindikatoren |
| | 14 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren |
| WIRTSCHAFTSBERICHT | 14 KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT |
| | 14 Konjunkturelle Rahmenbedingungen |
| | 14 Deutscher Immobilienmarkt |
| | 15 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG |
| | 16 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage |
| | 16 Ertragslage |
| | 18 Vermögenslage |
| | 19 Finanzlage |
| | 19 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage |
| | 20 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT |
| | 20 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage |
| | 20 Ertragslage |
| | 21 Vermögens- und Finanzlage |
| | 21 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage |
| | 22 SCHLUSSEKTLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM |
| CHANCEN- UND RISIKOBERICHT | 22 Risikomanagement |
| | 22 Risikostrategie |
| | 22 Risikofrüherkennungssystem |
| | 22 Merkmale des Risikomanagementsystems |
| | 23 KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN |
| | 23 Risiken aus der Geschäftstätigkeit |
| | 24 Finanzielle Risiken |
| | 25 Regulatorische und rechtliche Risiken |
| | 26 Sonstige Risiken |
| | 26 Einschätzung des Gesamtrisikos |
| | 26 CHANCENBERICHT |
| PROGNOSEBERICHT | 27 ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN |
| | 27 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG |
| | 27 Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres |
| | 27 Prognose für das Geschäftsjahr 2023 |
| WEITERE GESETZLICHE ANGABEN | 28 KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM |
| | 29 Internes Kontrollsystem |
| | 29 VERGÜTUNGSSYSTEM UND VERGÜTUNGSBERICHT |
| | 29 ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN |
| | 30 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB) |

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2022 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 301.374 m². Weiterhin werden noch 4 Objekte im Besitz der nahestehenden Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

II. Ziele und Strategien

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

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

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

- Asset- und Property-Management-Strategie
- Marketingstrategie
- Investmentstrategie
- Finanzierungsstrategie

Asset- und Property-Management-Strategie

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

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

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

Marketingstrategie

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

Investmentstrategie

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

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll grundsätzlich ein niedriges Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der in Vorjahren erfolgten weitgehenden Rückführung der Finanzschulden sowie der mittel- bis langfristigen Laufzeit der verbliebenen Bankdarlehen spielt die Finanzierungsstrategie zurzeit nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote.

III. Konzernstruktur

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

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

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2022 wird – wie im Vorjahr – nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2022 befanden sich 35 (Vorjahr: 36) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern. Eine Konzerngesellschaft ohne aktive Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr 2022 durch Liquidation beendet worden.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

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

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns sowie Herr Boaz Rosen und Herr Matthias Kobek nach dem Ausscheiden aus dem Vorstand als Geschäftsführer bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Mitarbeiterzahl 26 Personen (31. Dezember 2021: 30 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag im Geschäftsjahr 2022 bei 27 Mitarbeitern (2021: 40 Mitarbeiter). Von den 26 Beschäftigten sind 16 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 61,5 %.

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

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

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2022 befinden sich 26 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 301.374 m² (Vorjahr: 300.899 m²) im Bestand.

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

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| | Objekte | Objekte |
| Eigene Bestandsobjekte | 26 | 26 |
| Beteiligungen | 1 | 1 |
| Fremdobjekte in der Verwaltung | 4 | 4 |
| Verwaltete / betreute Objekte | 30 | 30 |

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

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

VI. Steuerungssystem

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

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Steuerungsgröße ist das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien). Durch diese Bereinigung werden Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte beseitigt und die Vergleichbarkeit im

Zeitablauf sichergestellt. Die Kennzahl zeigt die Ertragskraft des Konzerns aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien.

Aufgrund der zurzeit sehr geringen Verschuldung des Konzerns spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2022 nur eine untergeordnete Rolle.

Die Steuerungsgröße bereinigtes EBITDA ist eine Kennzahl, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lässt. Die finanzielle Steuerungsgröße lässt sich jedoch auf die Konzernabschlusskennzahlen überleiten.

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

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

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

2. Deutscher Immobilienmarkt

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

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt war im zweiten Halbjahr 2022 aufgrund der durch die Europäische Zentralbank eingeleiteten Zinswende von einer zunehmenden Zurückhaltung auf Investorensseite geprägt. Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien verminderte sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) von rund € 58,8 Mrd. im Vorjahr auf € 51,5 Mrd. im Jahr 2022.

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

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

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2022 unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Anstieg um 6,5 % auf 3,5 Mio. m² zu verzeichnen. Trotz des Umsatzanstiegs sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 4,3 Mio. m² im Vorjahr auf 4,7 Mio. m² Ende 2022 angestiegen. Die fertiggestellten Neubauf Flächen lagen mit rund 1,8 Mio. m² um rund 10 % über dem Wert des Jahres 2021.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz im Jahr 2022 mit rund 421.000 m² um rund 3 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung im Segment Lager- und Logistikflächen war ebenfalls leicht rückläufig. Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer verminderte sich hier nach 8,7 Mio. m² im Geschäftsjahr 2021 auf 8,5 Mio. m². Es ist dabei allerdings zu beachten, dass im Jahr 2021 das bisherige Rekordergebnis in diesem Marktsegment erzielt worden war.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

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

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

Das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien) beträgt € 13,3 Mio. und liegt damit im Rahmen der in der Zwischenmitteilung Q3/2022 angehobenen Prognose.

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

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

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

2. Ertragslage

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

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

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

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

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

Erläuterungen zur Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2022 mit € 13,3 Mio. im Rahmen der unterjährig angehobenen Prognose. Nach Steuern ergibt sich ein negatives Konzern-Periodenergebnis von € -14,8 Mio. nach einem positiven Konzern-Periodenergebnis von € 21,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | 13.266 | 14.074 |
| ./. Zinsaufwand FFO | -244 | -259 |
| ./. Laufende Ertragsteuern | -5 | -149 |
| + Rohertrag aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | 554 | 0 |
| + Substanzwahrende Investitionen | 626 | 620 |
| FFO | 14.197 | 14.286 |
| Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück | 20.582.200 | 20.582.200 |
| FFO je Aktie unverwässert/verwässert*in € | 0,69 | 0,69 |

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

3. Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

Der Nettovermögenswert (NAV) entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

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

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

4. Finanzlage

Ziel der Finanzstrategie ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und vom Bereich Treasury umgesetzt. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultieren im Geschäftsjahr 2022 dabei aus den laufenden Mieteinnahmen. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2022 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 36,6 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen durch die Dividendenzahlung sowie weitere planmäßige Tilgung von Finanzschulden geprägt. Zum Jahresende 2022 belaufen sich die Finanzschulden noch auf € 12,9 Mio. gegenüber einem Kreditinstitut aus Finanzierungen von zwei Immobilien. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber der finanzierenden Bank zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2022 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

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

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

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

2. Ertragslage

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

| in T€ | 2022 | 2021 |
|--|--------|-------|
| Sonstige betriebliche Erträge | 581 | 494 |
| Beteiligungsergebnis | 2.883 | 1.734 |
| Zinsergebnis | 3.137 | 2.886 |
| Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis) | 2.227 | 1.963 |
| Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA) | -1.757 | 686 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | -1.897 | -323 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 1.240 | 2.563 |
| Jahresüberschuss | 1.109 | 1.905 |

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

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

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

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

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

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

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2022 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Aus der Bewertung resultierten im Geschäftsjahr 2022 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von €0,1 Mio. sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von €3,2 Mio.

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

3. Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

Die passiven latenten Steuern, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren, sind um €0,1 Mio. angestiegen.

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

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

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

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

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

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

Merkmale des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch Forderungsausfälle die Liquiditätslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen. Falls notwendig wird eine Risikovorsorge in entsprechender Höhe gebildet. Vor der Neuvermietung von Flächen erfolgt eine Überprüfung der Bonität des Mietinteressenten, um das Risiko eines späteren Forderungsausfalls zu minimieren. Das Risiko ist wie in den Vorjahren nicht von wesentlicher Bedeutung.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss oder dass sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dieses Risiko besteht insbesondere durch die aktuellen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung aufgrund des Krieges in der Ukraine und der weiteren Entwicklung der Geldpolitik im Zusammenhang mit den nach wie vor zu hohen Inflationsraten. Zeitliche Verschiebungen bei der Neuvermietung können sich darüber hinaus auch aufgrund von längeren Bearbeitungszeiten im Zusammenhang mit der Notwendigkeit zur Einholung von behördlichen Genehmigungen oder aufgrund von Handwerker- oder Materialengpässen beim Ausbau der Mietflächen ergeben. Diese Punkte hätten neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2023 laufen Mietverträge über ca. 27.700 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,6 Mio. p.a. aus, dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter handelt, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Das Risiko wird daher wie im Vorjahr als relevant, aber nicht von akuter Bedeutung angesehen.

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

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden, wie beispielsweise steigende Zinssätze oder Bau- und Materialkosten. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen an verbundene Unternehmen oder von Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen. Mangels relevanter Risiken einer Nichteinhaltung vereinbarter Financial Covenants sind die Folgen aus einem verminderten Eigenkapitals nicht wesentlich.

Der Konzern verfügt im Eigenbestand über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund der langfristigen Zeiträume zur Realisierung von Entwicklungsprojekten ergeben sich insbesondere Risiken hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der Baukosten sowie der Fertigstellungstermine. Um die Risiken grundsätzlich zu minimieren, werden Projektentwicklungsaufträge vorzugsweise an Generalunternehmer vergeben. Zudem werden die Maßnahmen durch ein straffes Kostencontrolling begleitet. Zurzeit baut der Konzern 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche in Frankfurt am Main, Westerbachstraße.

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

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

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

Risiken, die sich aus dem Ausfall von EDV-Systemen, fehlerhaften Geschäftsprozessen oder einzelnen Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know-how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG durch umfangreiche Maßnahmen und stützt sich neben dem vorhandenen eigenen Know-how auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme. Das IT-System ist zudem gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme von außen, wie beispielsweise Viren und Trojaner, geschützt.

2. Finanzielle Risiken

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

Die bei einem Kreditinstitut bestehenden Darlehen werden durch die finanzierende Bank regelmäßigen Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2022 sowie im gesamten Jahr 2022 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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

3. Regulatorische und rechtliche Risiken

Environmental, Social and Governmental (ESG)-bezogene Risiken

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

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

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

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

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

Bisher sind auch noch keine Mieter an uns herangetreten und haben ESG-bezogene Informationen von uns abgefragt. Auf Basis von Mieterstrukturanalysen sehen wir auch zurzeit kein erhöhtes Risiko, das ESG-begründete Auszüge von Bestandsmietern drohen. Die aus unserer Sicht wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand betreffen den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen, die Isolierung von Dächern sowie die Umstellung der Beleuchtung auf LED. Ein fester Plan zur Umstellung bzw. zum Umbau liegt nicht vor. Größere einzelfallbezogene ESG-Investitionen sind zurzeit nicht geplant, die Maßnahmen werden vielmehr zurzeit immer im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen in den Immobilien ergänzend durchgeführt. Buchwertabgänge aus den Investitionen sind nicht zu erwarten. Auf den Dächern von fünf Immobilien in unserem Bestand wurden zudem bereits vor Jahren Photovoltaikanlagen installiert, die von Dritten betrieben werden.

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

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

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

Sonstige regulatorische und rechtliche Risiken

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

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

4. Sonstige Risiken

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

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

5. Einschätzung des Gesamtrisikos

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

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2022 beläuft sich der um bereits gekündigte Verträge bzw. um erfolgte Vertragsabschlüsse fortgeschriebene Leerstand auf 19,0 %, siehe auch die Erläuterungen unter Abschnitt A.V. Der weitere Abbau dieses Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren. Bei der Einschätzung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass diese im relevanten Umfang durch das nahezu leerstehende Objekte Essen, Am Fernmeldeamt 10, sowie durch den hohen Leerstand im Objekt Berlin, Hauptstraße 13, beeinflusst ist.

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

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

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

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

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

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

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

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

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

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

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

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

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2023

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

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

Die weiteren Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken und Unsicherheiten sind momentan weiterhin schwer abschätzbar. Weiterhin können die Auswirkungen der von der weiteren Entwicklung der Inflationsraten abhängigen Zinserhöhungsschritte auf die Konjunktur nicht vorhergesehen werden. Vor diesem Hintergrund kann auch der sich ergebende Effekt auf die Geschäftsmodelle

von Mietern und Mietinteressenten nicht eingeschätzt und nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin könnten sich die steigenden Fremdkapitalzinsen negativ auf die Vermarktung des Entwicklungsprojektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen auswirken.

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

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

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

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2023 und darüber hinaus grundsätzlich gesichert.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2023 leicht über dem Niveau des Ergebnisses im Jahr 2022 liegen wird.

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

E. Weitere gesetzliche Angaben

I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2022 wurden auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision durchgeführt.

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

II. Vergütungssystem und Vergütungsbericht

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

III. Übernahmerechtliche Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2022 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richten sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:

„Vertretung und Geschäftsführung

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

- (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“
- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:
 - „Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
 - (1) [...]
 - (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 23. Mai 2019 bis zum 30. April 2024 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen, um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienaussgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank Sonderkündigungsrechte bei drei Verträgen zur Finanzierung von zwei Immobilien ein. Die Restverbindlichkeiten aus diesen drei Verträgen betragen zum 31. Dezember 2022 mit € 12,9 Mio.

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

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

Berlin, 23. März 2023

Maya Miteva

Vorstand

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG*
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

| In T€ | Anhang | 2022 | 2021 |
|---|--------|----------------|---------------|
| Erträge aus Investment Properties | (18) | 22.413 | 21.455 |
| Bewirtschaftungskosten der Investment Properties | (19) | -6.490 | -5.998 |
| Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties | | 15.923 | 15.457 |
| Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | (20) | 3.540 | 0 |
| Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | (21) | -2.893 | 0 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | | 647 | 0 |
| Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties | (22) | -30.514 | 11.215 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (23) | 1.489 | 3.069 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | (24) | -4.594 | -4.702 |
| Sonstige Aufwendungen | (26) | -581 | -481 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern | | -17.630 | 24.558 |
| Finanzerträge | (27) | 351 | 741 |
| Finanzaufwendungen | (27) | -297 | -349 |
| Konzern-Periodenergebnis vor Steuern | | -17.576 | 24.950 |
| Ertragsteuern | (28) | 2.808 | -3.682 |
| Konzern-Periodenergebnis nach Steuern | | -14.768 | 21.268 |
| Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente | | -130 | 30 |
| Nicht reklassifizierbare Gewinne | | -130 | 30 |
| Sonstiges Ergebnis | | -130 | 30 |
| Gesamtergebnis | | -14.898 | 21.298 |
| <u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u> | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | -14.773 | 21.262 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 5 | 6 |
| Konzern-Periodenergebnis | | -14.768 | 21.268 |
| <u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u> | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | -130 | 30 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 0 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis | | -130 | 30 |
| <u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u> | | | |
| - Aktionäre der Deutsche Real Estate AG | | -14.903 | 21.292 |
| - Nicht beherrschende Gesellschafter | | 5 | 6 |
| Gesamtergebnis | | -14.898 | 21.298 |
| <u>Ergebnis je Aktie in €</u> | (29) | <u>€</u> | <u>€</u> |
| - unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200) | | -0,72 | 1,03 |

* Aufgrund der im Geschäftsjahr 2022 erstmals realisierten Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien wurde die Konzern-Gesamtergebnisrechnung gegenüber dem Vorjahr erweitert.

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

In T€

| AKTIVA | Anhang | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Langfristiges Vermögen | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 2 | 3 |
| Investment Properties | (30) | 469.350 | 494.830 |
| Übriges Sachanlagevermögen | (31) | 1.648 | 1.851 |
| Finanzanlagevermögen | (32) | 3.495 | 3.625 |
| Latente Steuern | (39) | 2 | 0 |
| Übrige langfristige Vermögenswerte | (35) | 410 | 447 |
| | | 474.907 | 500.756 |
| Kurzfristiges Vermögen | | | |
| Vorratsimmobilien | (33) | 16.231 | 9.033 |
| Vertragsvermögenswerte | (34) | 1.579 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (35) | 454 | 345 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | (35) | 4.848 | 6.647 |
| Tatsächliche Ertragsteueransprüche | | 65 | 0 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | (36) | 36.646 | 36.841 |
| | | 59.823 | 52.866 |
| | | 534.730 | 553.622 |
| PASSIVA | | | |
| Eigenkapital | | | |
| | (37) | | |
| Grundkapital | | 20.582 | 20.582 |
| Kapitalrücklage | | 7.045 | 7.045 |
| Gewinnrücklagen | | 412.116 | 427.712 |
| Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals | | 495 | 625 |
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | | 440.238 | 455.964 |
| Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital | | 176 | 171 |
| | | 440.414 | 456.135 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Finanzschulden | (38) | 12.476 | 12.864 |
| Latente Steuern | (39) | 76.071 | 78.921 |
| Übrige langfristige Schulden | (41) | 2.290 | 2.499 |
| | | 90.837 | 94.284 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Finanzschulden | (38) | 422 | 447 |
| Tatsächliche Ertragsteuerschulden | | 139 | 240 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (41) | 994 | 820 |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | (40) | 1.247 | 932 |
| Übrige kurzfristige Schulden | (41) | 677 | 764 |
| | | 3.479 | 3.203 |
| | | 534.730 | 553.622 |

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

In T€

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|---------------|
| Konzern-Periodenergebnis | -14.768 | 21.268 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen | 205 | 211 |
| Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties | 30.514 | -11.215 |
| Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern | -2.852 | 4.026 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen | 56 | -51 |
| Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen | -101 | -78 |
| Zinsaufwendungen | 297 | 343 |
| Zinserträge | -139 | -318 |
| Ertragsteuerergebnis | 44 | -345 |
| Veränderung des Working Capital | -2.489 | -612 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern | 10.767 | 13.229 |
| Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen) | -102 | -59 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien | 10.665 | 13.170 |
| Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien | -7.198 | -4.314 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 3.467 | 8.856 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties | 0 | 3.100 |
| Einzahlungen aus Vermögenswerten | 36 | 36 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Investment Properties | 0 | -8.470 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties | -4.158 | -2.198 |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen | -1 | -3 |
| Erhaltene Beteiligungsausschüttungen | 212 | 422 |
| Erhaltene Zinsen | 139 | 262 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -3.772 | -6.851 |
| Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital | -414 | -405 |
| Dividendenzahlung | -823 | -823 |
| Leasingzahlungen | -197 | -193 |
| Gezahlte Zinsen | -280 | -293 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -1.714 | -1.714 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -2.019 | 291 |
| Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel | 1.824 | -4.000 |
| Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres | 36.841 | 40.550 |
| Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres | 36.646 | 36.841 |

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
ZUM 31. DEZEMBER 2022**

| Angaben in T€ | <u>Grund- kapital</u> | <u>Kapital- rücklage</u> | <u>Gewinn- rücklagen</u> |
|---|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stand am 1. Januar 2021 | 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 |
| Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern | 0 | 0 | -14.773 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | | | |
| Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | -14.773 |
| Dividendenzahlung für 2021 | 0 | 0 | -823 |
| Stand am 31. Dezember 2022 | 20.582 | 7.045 | 412.116 |

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 |
|---|---|--|-------------------------------|
| 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 |
| 0 | -14.773 | 5 | -14.768 |
| -130 | -130 | 0 | -130 |
| -130 | -14.903 | 5 | -14.898 |
| 0 | -823 | 0 | -823 |
| 495 | 440.238 | 176 | 440.414 |

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten (Vorjahr: 26) mit einer Gesamtfläche von 301.374 m². Weiterhin wurden noch 4 (Vorjahr: 4) weitere Objekte im Besitz der nahestehenden 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.

Sitz der Deutsche Real Estate AG ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin, Deutschland. 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 2022 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 2022 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2022 erstmalig angewendet:

Mit Datum 14. Mai 2020 hat der 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 Änderungen betreffen im Einzelnen die Standards IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 sowie IAS 41 und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Mit Datum 14. Mai 2020 hat der 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 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 2022 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.

Am 23. Januar 2020 hat der 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 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 verschoben; das EU-Endorsement steht noch aus.

Der IASB hat am 31. Oktober 2022 die Änderungen an IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« hinsichtlich der Klassifizierung von Verbindlichkeiten mit Covenants als lang- oder kurzfristig veröffentlicht. Die Änderungen sind eine Klarstellung der ursprünglichen Anpassungen des IAS 1 und sollen zusammen mit den ursprünglichen Änderungen für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 zur Anwendung kommen. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Am 12. Februar 2021 hat der 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 sind auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden, das EU-Endorsement erfolgte am 2. März 2022.

Am 22. September 2022 hat der IASB Änderungen an IFRS 16 »Leasingverhältnisse« zur Erstbewertung des Nutzungsrechts nach einer Sale-and-leaseback-Transaktion durch den Verkäufer/Leasingnehmer vorgenommen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 anzuwenden, 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 sind von untergeordneter Bedeutung.

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 Unternehmensregister 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. Der Ausweis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde geändert, um ein zutreffenderes Bild zu gewährleisten, die Darstellung der Vorjahreswerte wurde entsprechend angepasst.

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 2022) 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 35 (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 2022 wurde keine Gesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine Konzerngesellschaft ohne aktive Geschäftstätigkeit durch Liquidation beendet.

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. Die zeitpunktbezogene Realisierung erfolgt, 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 | 1 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 | 1 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 Vorratsimmobilien 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 Vorratsimmobilien 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. Vorratsimmobilien

Bei den Vorratsimmobilien handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt zum Bau von frei finanzierten Eigentumswohnungen, die verkauft werden sollen. Solange kein Kaufvertrag vorliegt, werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist dabei der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der bis zur Fertigstellung noch anfallenden geschätzten Kosten sowie der Vertriebskosten. Für die einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge erwartet, dies bedeutet, dass die Zuordnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten proportional zum erwarteten Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Wir verweisen auf Tz. 36.

12. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten

Im Rahmen der abgeschlossenen Kaufverträge für noch zu errichtende Eigentumswohnungen werden für alle bis zum Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein), erbrachten Leistungen in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Bei Erreichen des jeweiligen vertraglich definierten Meilensteins, der sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientiert, können dann an den Käufer Zahlungsaufforderungen gestellt werden. Sollte die Meilensteinzahlung, die bisher erfassten Erträge übersteigen, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert.

13. 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.

14. 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. Gewerbesteuer 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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

18. Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2022 auf T€ 22.413 (Vorjahr: T€ 21.455) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 18.182 (Vorjahr: T€ 17.172) und Mietnebenkosten mit T€ 4.231 (Vorjahr: T€ 4.283). Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2021 ist auf den Einzug neuer Mieter sowie auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

19. Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

| in T€ | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Grundsteuer | 1.064 | 963 |
| Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen | 1.056 | 1.007 |
| Heizkosten (Brennstoffe) | 968 | 818 |
| Instandhaltung | 783 | 620 |
| Stromkosten | 599 | 699 |
| Wasser / Abwasser / Kanal | 399 | 341 |
| Gebäudeversicherungen | 259 | 211 |
| Vermietungskosten (Maklerkosten) | 243 | 336 |
| Müllentsorgung | 240 | 251 |
| Sonstige | 879 | 752 |
| Gesamt | 6.490 | 5.998 |

20. Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Im Rahmen des Projektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde im zweiten Quartal 2022 mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen. Bei den bereits bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Kaufverträgen mit einer Bauverpflichtung handelt es sich grundsätzlich um eine einzige Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgt zeitraumbezogen. Der Leistungsfortschritt wird dabei unter Anwendung der Cost-to-Cost-Methode ermittelt. Bei dieser Methode werden die Erträge auf der Basis der entstandenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Kosten des Vertrags realisiert, da die entstandenen Kosten den Leistungsfortschritt am besten widerspiegeln und somit eine periodengerechte Ergebnisrealisation erreicht werden kann. Im Rahmen der abgeschlossenen Verträge können an den Käufer Zahlungsaufforderungen bei Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein) gestellt werden, die sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) orientieren. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wird in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Sollte die Meilensteinzahlung, die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Erträge übersteigen, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert. Da der Zeitraum zwischen der Ertragsrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr beträgt, beinhalten die Kaufverträge keine wesentliche Finanzierungskomponente. Eigentumswohnungen, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert. Gegenüber den Käufern der Eigentumswohnungen bestehen branchenübliche und gesetzliche Haftungsverpflichtungen (BGB).

21. Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Ausgewiesen werden die zu den Erträgen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien korrespondierenden direkten Aufwendungen. Aus dem Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge je Wohneinheit erwartet, so dass die Zuordnung der Aufwendungen proportional zum Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

22. Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties

Das negative Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties in Höhe von T€ - 30.514 (Vorjahr: T€ 11.215) setzt sich zusammen aus Aufwendungen in Höhe T€ -37.100 (Vorjahr: T€ -3.837) sowie Erträgen in Höhe von T€ 6.586 (Vorjahr: T€ 15.052). Wir verweisen auf die unter Tz. 30 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

23. Sonstige betriebliche Erträge

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH) | 689 | 2.530 |
| Erträge aus Versicherungsentschädigungen | 305 | 63 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 78 | 81 |
| Erträge aus Kündigungs- und Kompensationsvereinbarungen | 70 | 55 |
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen | 29 | 138 |
| Übrige Erträge | 318 | 202 |
| Gesamt | 1.489 | 3.069 |

Im Geschäftsjahr 2021 hat die nahestehende Summit-Gruppe den wesentlichen Teil des in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios veräußert. Infolge der entsprechenden Anpassungen der Dienstleistungsverträge haben sich die Erträge aus Dienstleistungen maßgeblich reduziert.

24. Allgemeine Verwaltungskosten

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Personalaufwand | 3.190 | 3.264 |
| Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten | 511 | 404 |
| Büro, Kommunikation und Reisekosten | 437 | 465 |
| Beiträge und Gebühren | 228 | 380 |
| Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung | 86 | 45 |
| Übrige Verwaltungskosten | 142 | 144 |
| Gesamt | 4.594 | 4.702 |

25. 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€ | 2022 | 2021 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Löhne und Gehälter | 2.867 | 2.832 |
| Sozialabgaben | 323 | 432 |
| Gesamt | 3.190 | 3.264 |

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2022 T€142 (Vorjahr: T€181).

26. Sonstige Aufwendungen

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen | 205 | 211 |
| Marketingkosten der laufenden Projektentwicklung | 224 | 140 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste | 89 | 81 |
| Nicht abziehbare Vorsteuern | 29 | 25 |
| Übrige Aufwendungen | 34 | 24 |
| Gesamt | 581 | 481 |

27. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| Beteiligungserträge | 212 | 422 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | |
| Laufende Zinserträge | 139 | 319 |
| Finanzerträge | 351 | 741 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | |
| Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen | 297 | 349 |
| Finanzaufwendungen | 297 | 349 |
| Finanzergebnis | 54 | 392 |

Im Vorjahr resultierten die Zinserträge im Wesentlichen aus einem ausgereichten kurzfristigen Darlehen an die nahestehende Summit Properties Ltd., Guernsey. Dieses Darlehen wurde Ende des Jahres 2021 zurückgeführt.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2022 mit T€ 212 (Vorjahr: T€ 422) 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€ 36 (Vorjahr: T€ 40) enthalten.

28. Ertragsteuern

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|--------------|---------------|
| Laufender Ertragsteueraufwand (Vorjahr: -ertrag) / Tatsächliche Ertragsteuern | -44 | 344 |
| Latenter Steuerertrag (Vorjahr: -aufwand) (saldiert) | 2.852 | -4.026 |
| Steuerertrag (Vorjahr: -aufwand) | 2.808 | -3.682 |

Zur Überleitung des theoretischen Steuerertrages (Vorjahr: -aufwandes) auf Basis eines Konzernsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr: 15,825 %) auf den tatsächlichen laufenden Steuerertrag (Vorjahr: -aufwand) dient die folgende Übersicht:

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---|--------------|---------------|
| Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern | -17.576 | 24.950 |
| Erwarteter Steuerertrag (Vorjahr: -aufwand) (Konzernsteuersatz) | 2.781 | -3.948 |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen | -52 | -297 |
| Berücksichtigung Gewerbesteuern | -94 | 38 |
| Periodenfremdes Steuerergebnis | 147 | 570 |
| Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge | 4 | 4 |
| Sonstige | 22 | -49 |
| Effektive Ertragsteuern | 2.808 | -3.682 |
| Effektiver Steuersatz | 15,9 % | 14,7 % |

29. 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€ | 2022 | 2021 |
|--|--------------|-------------|
| Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber | -14.773 | 21.262 |
| Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück) | 20.582 | 20.582 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€) | -0,72 | 1,03 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (€) | -0,72 | 1,03 |

Zum Bilanzstichtag 2022 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 2022 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

30. Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 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. 44 (g).

| Entwicklung der Investment Properties in T€ | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Stand 01.01. | 494.830 | 453.080 |
| Zugänge | 5.034 | 30.535 |
| Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo aus Erträgen und Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen) | -30.514 | 11.215 |
| Stand 31.12. | 469.350 | 494.830 |

Die Zugänge resultieren aus im Berichtsjahr getätigten Investitionen in die Bestandsimmobilien. Im Vorjahr waren neben den Investitionen in die Bestandsimmobilien auch der Erwerb der Immobilie in Essen zu einem Kaufpreis von € 26,7 Mio. zzgl. angefallener Anschaffungsnebenkosten in den Zugängen enthalten.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2022 aus Wertminderungen in Höhe von € 37,1 Mio. (Vorjahr: € 3,8 Mio.), denen Wertsteigerungen in Höhe von € 6,6 Mio. (Vorjahr: € 15,0 Mio.) gegenüberstehen. Wertminderungen ergeben sich insbesondere durch Entwicklungspotentiale betreffende negative Bewertungseffekte, die die gestiegenen Baukosten am Markt sowie das veränderte Zinsniveau widerspiegeln. Die angesetzten Entwicklungspotentiale umfassen eine ungenutzte Grundstücksteilfläche in Berlin, Bau- und Nutzungspotentiale an zwei Standorten in Hamburg sowie an einem Standort in Essen mit Fair Values von insgesamt € 27,2 Mio. (Vorjahr € 47,1 Mio.). Die Wertsteigerungen sind im Wesentlichen auf neu abgeschlossene bzw. verlängerte Mietverträge und die Durchführung von wertsteigernden Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen.

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€ | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Jahr | 19.898 | 17.165 |
| 2.-5. Jahr | 52.355 | 47.530 |
| ab 6.-10. Jahr | 24.444 | 22.245 |
| Gesamt | 96.697 | 86.940 |

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2022 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

| in T€ | 2022 | 2021 |
|---------------------------|--------|--------|
| Mieterlöse | 22.413 | 21.455 |
| Zurechenbare Aufwendungen | 6.490 | 5.998 |

Bzgl. der Zusammensetzung und der Entwicklung der zurechenbaren Aufwendungen verweisen wir auf Tz. 19.

Auf die im Geschäftsjahr 2022 leerstehenden Objekte in Saarbrücken, Hafenstraße sowie Essen, Am Fernmeldeamt entfallen zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 348.

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 2022 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 einer Immobilie wurden die vorhandenen Grundstücksreserven ebenfalls unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwertes zusätzlich berücksichtigt. Bei der derzeit leerstehenden Immobilie in Essen, Am Fernmeldeamt, ist im Geschäftsjahr 2022 die Entscheidung zur Umkonzeptionierung von einem Single-Tenant- zu einem Multi-Tenant-Konzept erfolgt. Im Rahmen der Bewertung wurden hierfür die notwendigen Investitionen in Abzug gebracht.

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 | 31.12.2022 Durchschnitt | Minimum | Maximum |
|---|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude) | 10,09 €/ m ² / p.a. | 5,03 €/ m ² / p.a. | 30,36 €/ m ² / p.a. |
| Refurbishment | 23,44 €/ m ² / p.a. | 0,0 €/ m ² / p.a. | 146,79 €/ m ² / p.a. |
| Diskontierungszinssatz | 5,04 % p.a. | 3,25 % p.a. | 7,5 % p.a. |
| Kapitalisierungszinssatz | 5,44 % p.a. | 3,75 % p.a. | 8,75 % p.a. |
| Marktmiete | 8,44 €/ m ² | 2,75 €/ m ² | 26,37 €/ m ² |

| 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 |

Die Veränderungen in den wesentlichen Bewertungsfaktoren sind neben einem insgesamt abgeschwächten Investitionsklima (Zinssatz) auf die Inflation und Baukostensteigerungen (Instandhaltung, Refurbishment) zurückzuführen. Die gestiegenen durchschnittlichen Marktmieten konnten diese Veränderungen nur teilweise kompensieren.

| Wesentliche Bewertungsergebnisse | 31.12.2022 |
|---|---------------------------------------|
| Markt-Mieten Multiplikator | 14,7-fach |
| Fair Value | 1.487 € pro m ² Mietfläche |

| Wesentliche Bewertungsergebnisse | 31.12.2021 |
|---|---------------------------------------|
| Markt-Mieten Multiplikator | 15,6-fach |
| Fair Value | 1.504 € 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 2022 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | -47,2 | -23,6 | 23,4 | 46,5 |
| in % | -10,1 | -5,0 | 5,0 | 9,9 |

| 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 |

* 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 % |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 2022 | | | | |
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | 3,6 | 1,7 | -2,0 | -4,1 |
| in % | 0,8 | 0,4 | -0,4 | -0,9 |

| 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 |

* 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 2022 | -0,5 % | -0,25 % | +0,25 % | +0,5 % |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | 19,3 | 9,3 | -9,6 | -18,6 |
| in % | 4,1 | 2,0 | -2,0 | -4,0 |

| 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 |

* 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 2022 | -10,0 % | -5,0 % | +5,0 % | +10,0 % |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Veränderung Fair Values* | | | | |
| in Mio. € | -33,7 | -16,8 | 16,5 | 33,3 |
| in % | -7,2 | -3,6 | 3,5 | 7,1 |
| 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 |

* 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.

31. Übriges Sachanlagevermögen

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

| 2022 in T€ | Gebäude | Hardware | Gesamt |
|---------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| Anschaffungskosten | | | |
| Stand 01.01. | 2.123 | 45 | 2.168 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12. | 2.123 | 45 | 2.168 |
| Abschreibungen | | | |
| Stand 01.01. | 376 | 14 | 390 |
| Zugänge | 165 | 15 | 180 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12. | 541 | 29 | 570 |
| Buchwert 01.01. | 1.747 | 31 | 1.778 |
| Buchwert 31.12. | 1.582 | 16 | 1.598 |
| Anzahl Nutzungsrechte | 2 | 1 | 3 |

32. Finanzanlagevermögen

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die hier ausgewiesene Finanzanlage umfasst, wie in Vorjahren 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€ | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Stand 01.01. | 3.625 | 3.595 |
| Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | -130 | 30 |
| Stand 31.12. | 3.495 | 3.625 |

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2022 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

33. Vorratsimmobilien

Unter diesem Posten wird die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zur Errichtung von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche ausgewiesen, siehe auch Ausführungen unter Tz. 20 und Tz. 21.

34. Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte betreffen die zeitraumbezogene Erlösrealisierung bei der Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, und sind in voller Höhe kurzfristig. Die Vertragsvermögenswerte wurden erstmals unterjährig erfasst und Wertberichtigungen waren nicht zu bilanzieren.

35. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

| in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 454 | 345 |
| davon Mietforderungen | 407 | 345 |
| Übrige langfristige Vermögenswerte | 410 | 447 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | 4.848 | 6.647 |
| davon gegen Summit-Gruppe | 46 | 65 |

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

Zum 31. Dezember 2022 werden unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten Bankguthaben in Höhe von T€ 4.351 (Vorjahr: T€ 6.175) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Bankguthaben in Höhe von T€ 2.175 wieder freigegeben. Gleichzeitig wurden Bankguthaben in Höhe von insgesamt T€ 351 als Sicherheiten im Rahmen der Projektentwicklung Frankfurt am Main, Westerbachstraße für Bankbürgschaften gegenüber Käufern hinterlegt. T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 6.000) betreffen ebenfalls Bankbürgschaften im Zusammenhang mit dieser Projektentwicklung.

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

| in T€ | Buchwert | Nennwert | Wertberichtigung |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------------|
| 2022 | | | |
| Fällige Forderungen | 454 | 1.262 | 808 |
| Fälligkeit < 30 Tage | 237 | 239 | 2 |
| Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage | 19 | 20 | 1 |
| Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage | 3 | 3 | 0 |
| Fälligkeit > 90 Tage | 195 | 1.000 | 805 |

| 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 |

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

| Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€ | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------|
| Stand 01.01. | 803 | 1.013 |
| Inanspruchnahme | -44 | -122 |
| Auflösung | -29 | -138 |
| Zuführung | 78 | 50 |
| Stand 31.12. | 808 | 803 |

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2022 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€5.194 (Vorjahr: T€4.716) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€3.969 (Vorjahr: T€3.481) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€150 (Vorjahr: T€162) aus Mietkautionen und zu T€1.075 (Vorjahr: T€1.073) 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. 44 (e) dargestellt.

36. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zahlungsmittel und -äquivalente | 36.646 | 36.841 |

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 47.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€4.351 (Vorjahr: T€6.175) werden aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

37. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2022 und 2021 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2022 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 | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | % | T€ | % | T€ |
| Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH | 50,0 | 9 | 50,0 | 12 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH | 50,0 | 36 | 50,0 | 38 |
| Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate | 50,0 | 26 | 50,0 | 28 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH | 50,0 | 105 | 50,0 | 93 |
| | | 176 | | 171 |

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.

38. Finanzschulden

| in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 12.865 | 13.245 |
| - Hamburger Sparkasse AG | 12.865 | 13.245 |
| Sonstige Finanzschulden | 33 | 66 |
| Gesamt | 12.898 | 13.311 |

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€ | 31.12.2022 | | |
|------------------------|--|--|-------------------------|
| | Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten | Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten | Erwartete Zinszahlungen |
| bis 1 Jahr | 0 | 422 | 235 |
| 1 – 2 Jahre | 0 | 396 | 228 |
| 2 – 3 Jahre | 0 | 8.421 | 220 |
| 3 – 4 Jahre | 0 | 126 | 63 |
| 4 – 5 Jahre | 0 | 128 | 61 |
| über 5 Jahre | 0 | 3.405 | 59 |
| Buchwert Gesamt | 0 | 12.898 | 0 |

| 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 |

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€ | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Investment Properties | 52.070 | 52.330 |

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 2022 und im gesamten Geschäftsjahr 2022 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 44 (e) dargestellt.

39. Latente Steuern

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

| Aktive latente Steuern in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Verlustvorräte | 4.626 | 4.850 |
| Investment Properties | 314 | 0 |
| Vorratsimmobilien | 176 | 318 |
| Aktive latente Steuern | 5.116 | 5.168 |
| Passive latente Steuern in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Investment Properties | 54.878 | 57.800 |
| Steuerliche Rücklagen | 26.286 | 26.289 |
| Vorratsimmobilien | 21 | 0 |
| Passive latente Steuern | 81.185 | 84.089 |
| Nach Aufrechnung in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Aktive latente Steuern (Bilanzausweis) | 2 | 0 |
| Passive latente Steuern (Bilanzausweis) | 76.071 | 78.921 |

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, Investment Properties und Vorratsimmobilien haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorräte und temporäre Differenzen von T€ 269 (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 Vorratsimmobilien 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 Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter 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.

40. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

| in T€ | Stand 01.01.2022 | Inanspruch- nahme | Auflösung | Zuführung | Stand 31.12.2022 |
|---|---------------------|----------------------|-----------|--------------|---------------------|
| Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten | 181 | 162 | 0 | 191 | 210 |
| Ausstehende Rechnungen | 276 | 253 | 23 | 693 | 693 |
| Objektspezifische Rückstellungen | 131 | 55 | 0 | 52 | 128 |
| Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung | 41 | 38 | 3 | 81 | 81 |
| Vorstandstantieme | 75 | 75 | 0 | 0 | 0 |
| Übrige Rückstellungen | 228 | 154 | 52 | 113 | 135 |
| Summe | 932 | 737 | 78 | 1.130 | 1.247 |

| 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 |

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

41. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Schulden

| in T€ | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| Übrige langfristige Schulden | | |
| Verbindlichkeiten IFRS 16 | 1.863 | 2.064 |
| Vorausbezahlte Mieten | 176 | 201 |
| Übrige | 251 | 234 |
| Gesamt | 2.290 | 2.499 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 994 | 820 |
| Übrige kurzfristige Schulden | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen | 212 | 212 |
| Verbindlichkeiten IFRS 16 | 201 | 197 |
| Vorausbezahlte Mieten | 148 | 193 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mietern | 68 | 83 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt | 44 | 79 |
| Übrige | 4 | 0 |
| Gesamt | 677 | 764 |

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€ 22.413 (Vorjahr: T€ 21.455) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt. Die direkt zuordenbaren Aufwendungen belaufen sich auf T€ 6.490.

Aus einem Entwicklungsprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurden Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 3.540 realisiert. Die anteiligen korrespondierenden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 2.893.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Gewerbeimmobilien verkauft. Im Geschäftsjahr 2021 wurden aus der Veräußerung einer Immobilie Umsätze von T€ 3.100 realisiert, denen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüberstanden.

F. Sonstige Angaben

42. Leasingverhältnisse

Hinsichtlich der vom Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 16. 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. Der Vertrag für gemietete Büro-Hardware hat eine Laufzeit bis Januar 2024.

43. 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. 30.

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.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte bestehen unsichere Faktoren, die Angemessenheit des Preises wird deshalb in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und bei Bedarf angepasst.
- 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 zeitraumbezogenen Erlösrealisierung im Rahmen der Errichtung und des Verkaufs von Eigentumswohnungen sind Schätzungen der erwarteten Gesamtkosten und Gesamterlöse notwendig, um den Leistungsfortschritt nach dem Cost-to-Cost-Verfahren ermitteln zu können.
- Bei der Klassifizierung als Finanzmittelfonds ist die Qualität der Verfügungsbeschränkung einzuschätzen, bei bankenseitigen Verfügungsbeschränkungen, die die freie Disposition einschränken, erfolgt keine Klassifizierung als Finanzmittelfonds.
- 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.

44. 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 und auch historisch bei der Deutsche Real Estate AG 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. 35 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 wurde teilweise auf die im Jahr 2021 erworbene Immobilie in Essen übertragen. Sollte eine Übertragung der verbliebenen Rücklage nicht innerhalb 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 2022 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

(d) Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Sämtliche Bankfinanzierungen sind festverzinslich, sodass am Bilanzstichtag - sowie auch schon zum 31. Dezember 2021 - 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.

| 2022 in T€ | Bewertungs- kategorie nach IFRS 9 | Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2022 | Fortgeführte Anschaffungs- kosten | Fair Value erfolgs- neutral | Fair Value |
|--|---|--|---|-----------------------------------|------------|
| AKTIVA | | | | | |
| Langfristiges Vermögen | | | | | |
| Finanzanlagevermögen (Beteiligungen) | FVOCI | 3.495 | - | 3.495 | 3.495 |
| Kurzfristiges Vermögen | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | FAAC | 454 | 454 | - | 454 |
| Übrige kurzfristige Vermögenswerte | FAAC | 4.748 | 4.748 | - | 4.748 |
| Zahlungsmittel und -äquivalente | FAAC | 36.646 | 36.646 | - | 36.646 |
| PASSIVA | | | | | |
| Langfristige Schulden | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 12.476 | 12.476 | - | 11.163 |
| Kurzfristige Schulden | | | | | |
| Finanzschulden | FLAC | 422 | 422 | - | 422 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 994 | 994 | - | 994 |
| Übrige kurzfristige Schulden | FLAC | 284 | 284 | - | 284 |

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

| 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

(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.

| 2022 in T€ | Netto- gewinn | Nettoverlust | Zinsertrag | Zinsaufwand |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------|-------------|
| Bewertungskategorie | | | | |
| Beteiligungen (FVOCI) | 212 | - | - | - |
| Forderungen und Kredite | - | 60 | 130 | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | - | - | - | 297 |

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

(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 | | | |
|--|--|---------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2022 | davon Stufe 1 | davon Stufe 2 | davon Stufe 3 |
| Vermögenswerte | | | | |
| Investment Properties | 469.350 | 0 | 0 | 469.350 |
| Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente | 3.495 | 0 | 0 | 3.495 |

| 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 |

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. 30 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 30 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ -30.514 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 7,25 % (Vorjahr: 6,75 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ -130 (Vorjahr: T€ 30) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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€ | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| 01.01. | 3.625 | 3.595 |
| Käufe | 0 | 0 |
| Verkäufe | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis aus Wertänderungen | -130 | 30 |
| - davon ergebniswirksam | 0 | 0 |
| - davon ergebnisneutral | -130 | 30 |
| 31.12. | 3.495 | 3.625 |
| realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern- Periodenergebnis) | 212 | 422 |

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.

45. 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.

Die Eigenkapitalquote wird zudem als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren und Banken verwendet. Die bilanzielle Konzerneigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 82,3 % und ist damit gegenüber dem Vorjahresstichtag unverändert geblieben.

Weiterhin bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2022 Finanzschulden in Höhe von € 12,9 Mio., welche in voller Höhe über Kreditinstitute zur Verfügung gestellt worden sind. Die Finanzschulden belaufen sich damit lediglich auf 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 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.

46. Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen sowie Haftungsverhältnisse

Aufgrund der 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 € 12,9 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 Frankfurt am Main, Westerbachstraße, einen Generalunternehmervertrag nebst Nachträgen abgeschlossen, aus dem sich zum Bilanzstichtag noch Zahlungsverpflichtungen bei entsprechendem zukünftigem Baufortschritt in Höhe von € 15,5 Mio. (brutto) ergeben. Als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung der übernommenen Leistungen hat der Generalunternehmer Sicherheiten in Form einer Bürgschaft durch eine Versicherung gestellt, die 5 % der Netto-Auftragssumme beträgt. Daneben hat der Generalunternehmer für die geleisteten Vorauszahlungen eine Bürgschaft durch eine Versicherung gestellt.

Eventualschulden und Eventualforderungen bestehen im Deutsche Real Estate AG Konzern im Wesentlichen aus einer anhängigen Klage mit einem Streitwert in Höhe von € 3,0 Mio. bei der der Deutsche Real Estate Konzern eine Gegenklage in Höhe von € 6,0 Mio. angestrengt hat sowie aus einem Aktivprozess vor Gericht zur Geltendmachung von Forderungen mit einem Streitwert von € 4,0 Mio.

Der Nennbetrag offener Forderungen und die berücksichtigten Wertminderungen sind in Tz. 35 erläutert.

47. 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.

Im Vorjahr wurde die Begleichung des Kaufpreises aus dem Erwerb einer Immobilie in Essen durch die nahestehende Summit-Gruppe in Höhe von T€ 20.056 mit einem an die nahestehende 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.

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

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.351 (Vorjahr: T€ 6.175) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen und sind somit im Finanzmittelfonds nicht enthalten. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Tz. 35.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 36.646 (Vorjahr: T€ 36.841), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2021 bis zum 31. Dezember 2022 stellt sich wie folgt dar:

| Überleitungsrechnung in T€ | 31.12.2021 | zahlungs- wirksam | zahlungs- unwirksam | 31.12.2022 |
|---|---------------|----------------------|------------------------|---------------|
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 13.245 | -380 | 0 | 12.865 |
| Sonstige Finanzschulden | 66 | -33 | 0 | 33 |
| Finanzschulden | 13.311 | -413 | 0 | 12.898 |

48. 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)
- Ultimate Controlling Party im Sinne von IAS 24 ist Herr Zohar Levy, Haifa (Israel)
- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte bei der Deutsche Real Estate AG und deren Mutterunternehmen sowie deren nahe Familienangehörige und nahestehende Unternehmen und Personen

| Transaktionen mit der Summit-Gruppe in T€ | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Gesamtergebnisrechnung | | |
| Erträge und Dienstleistungen | 786 | 2.154 |
| Zinsertrag | 0 | 281 |
| Bilanzposten | | |
| Forderungen | 46 | 65 |

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der nahestehenden Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2022 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 689 (Vorjahr: T€ 2.094) in Rechnung gestellt. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf des wesentlichen Teils des von der nahestehenden Summit-Gruppe in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios zur Mitte des Jahres 2021.

Zwischen einer Konzerngesellschaft und einer deutschen Tochtergesellschaft der nahestehenden Summit Real Estate Holdings Ltd. besteht ein Mietvertrag über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 aus diesem Vertrag T€ 59 (Vorjahr: T€ 59) abgerechnet.

Aus der zwischen der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG und der nahestehenden Summit-Gruppe im Hinblick auf den Erwerb der Immobilien in Essen im Jahr 2021 abgeschlossenen Freistellungsvereinbarung wurden im Jahr 2022 Kosten in Höhe von T€ 38 (netto) weiterbelastet.

| Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€ | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Beteiligungserträge | 212 | 422 |
| Verbindlichkeiten | 212 | 212 |

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

| Transaktionen mit Organmitgliedern in T€ | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Aufsichtsratsvergütungen | 49 | 49 |
| Vorstandsvergütungen | 1.113 | 689 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | 46 | 153 |

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

Die Gesamtvorstandsvergütung betrug im Jahr 2022 insgesamt T€ 1.113 (Vorjahr: T€ 689), von denen T€ 356 (Vorjahr: T€ 240) auf variable Vergütungen und T€ 425 auf Abfindungszahlungen entfallen.

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

Nach dem Ausscheiden aus dem Vorstand wurde zwischen der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und Herrn Boaz Rosen ein Beratervertrag mit einer Laufzeit von einem Jahr und einer monatlichen Vergütung von T€ 8 abgeschlossen.

Herr Boaz Rosen hat zusammen mit seiner Ehefrau im September 2022 zwei Kaufverträge für Eigentumswohnungen nebst Stellplätzen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, über einen Gesamtkaufpreis von € 1,0 Mio. abgeschlossen.

49. Honorare für Konzernabschlussprüfer

| in T€ | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 164 | 135 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 15 | 15 |
| Steuerberatungsleistungen | 0 | 52 |

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

50. Mitarbeiter

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 27 Mitarbeiter (Vorjahr: 40 Mitarbeiter) beschäftigt.

51. 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.

52. 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 15. Dezember 2022 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

53. 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 2022

| 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 | -1.327 | 277 |
| GET Grundstücksgesellschaft mbH | 94,60% | Berlin | 25 | 4.452 | -7 |
| DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 3.300 | 633 | -54 |
| DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 1.600 | -1.721 | 180 |
| DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 1.100 | -3.266 | 545 |
| DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 200 | 187 | -7 |
| DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 1.800 | -141 | 180 |
| GbR Heidelberg, Mannheimer Straße | 87,50% | Heidelberg | - | -1.723 | 238 |
| DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 4.000 | 4.000 | 1.143 |
| DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 1.900 | -1.567 | -511 |
| DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 600 | -1.141 | -772 |
| DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 900 | -4.526 | -1.493 |
| DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 720 | 645 | 376 |
| DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 150 | 2.534 | -52 |
| DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 6.300 | 1.603 | -3.036 |
| DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 600 | 600 | 325 |
| Achte TAXXUS Real Estate GmbH 1) 5) | 100,00% | Berlin | 50 | 52 | 0 |
| DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 50 | 50 | 310 |
| DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 19.050 | 14.950 | 66 |
| DRESTATE Services GmbH | 100,00% | Berlin | 25 | 4.978 | -7 |
| Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate | 50,00% | Berlin | 25 | 52 | -5 |
| DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 1.750 | 99 | -1.535 |
| Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH | 50,00% | Berlin | 25 | 18 | -5 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH | 50,00% | Berlin | 25 | 71 | -5 |
| Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH | 50,00% | Berlin | 25 | 187 | 25 |
| Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1) | 100,00% | Berlin | 25 | -1.823 | 683 |
| Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH | 100,00% | Berlin | 25 | -30 | -6 |
| DRESTATE Project Development GmbH | 100,00% | Berlin | 25 | -7 | -7 |

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

- 1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 / 264 b HGB in Anspruch
- 2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz
- 3) mittelbarer Besitz
- 4) Angaben aus 2021
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

54. Aufsichtsrat und Vorstand

Vorstandsmitglied der Deutsche Real Estate AG waren und ist:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind

- Dr. Markus Beermann, Haltern am See, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Berlin, Finanzvorstand, (stellvertretender Vorsitzender)
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand, bis zum 19. Mai 2022
- Dr. Gabriele Lüft, Heppenheim, freiberufliche Transaktionsberaterin im Bereich Immobilien, seit dem 19. Mai 2022

Der Aufsichtsrat hat sich in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

Berlin, 23. März 2023

Maya Miteva
Vorstand

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere 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, 23. März 2023

Maya Miteva

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 2022, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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 2022 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 469,4 Mio. (Vj. EUR 494,8 Mio.) aus. Dies entspricht 87,8 % (Vj. 89,4 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2022 wird ein saldiertes Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR -30,5 Mio. (Vj. EUR 11,2 Mio.) ausgewiesen. Dieses hat somit das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2022 (EUR -14,8 Mio.; Vj. EUR 21,3 Mio.) maßgeblich geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind unter den Punkten B. 7., C 18., C. 22., D. 30. und F. 43. 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 2022 abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten physische Objektbegehungen bei sieben 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 2022 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die Wertminderungen sind im Geschäftsjahr 2022 insbesondere auf deutlich gestiegene Bau- und Herstellungskosten sowie das gestiegene Zinsniveau bei den Entwicklungspotenzialen 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. Außerdem haben wir drei der physischen Objektbegehungen durch den externen Gutachter ebenfalls physisch begleitet.

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 des gesetzlichen Vertreters 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

Der gesetzliche 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 veröffentlichten 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 der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen in der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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 „Drestate_AG_KAuKLB_ESEF-2022-12-31-de.zip“ 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 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften 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 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Auf Basis unseres Angebots vom 16. März 2022 wurden wir am 20. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als 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 zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden 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, 23. März 2023

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

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Tel Aviv (Israel)

Dr. Gabriele Lüft

Heppenheim

VORSTAND

Maya Miteva

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

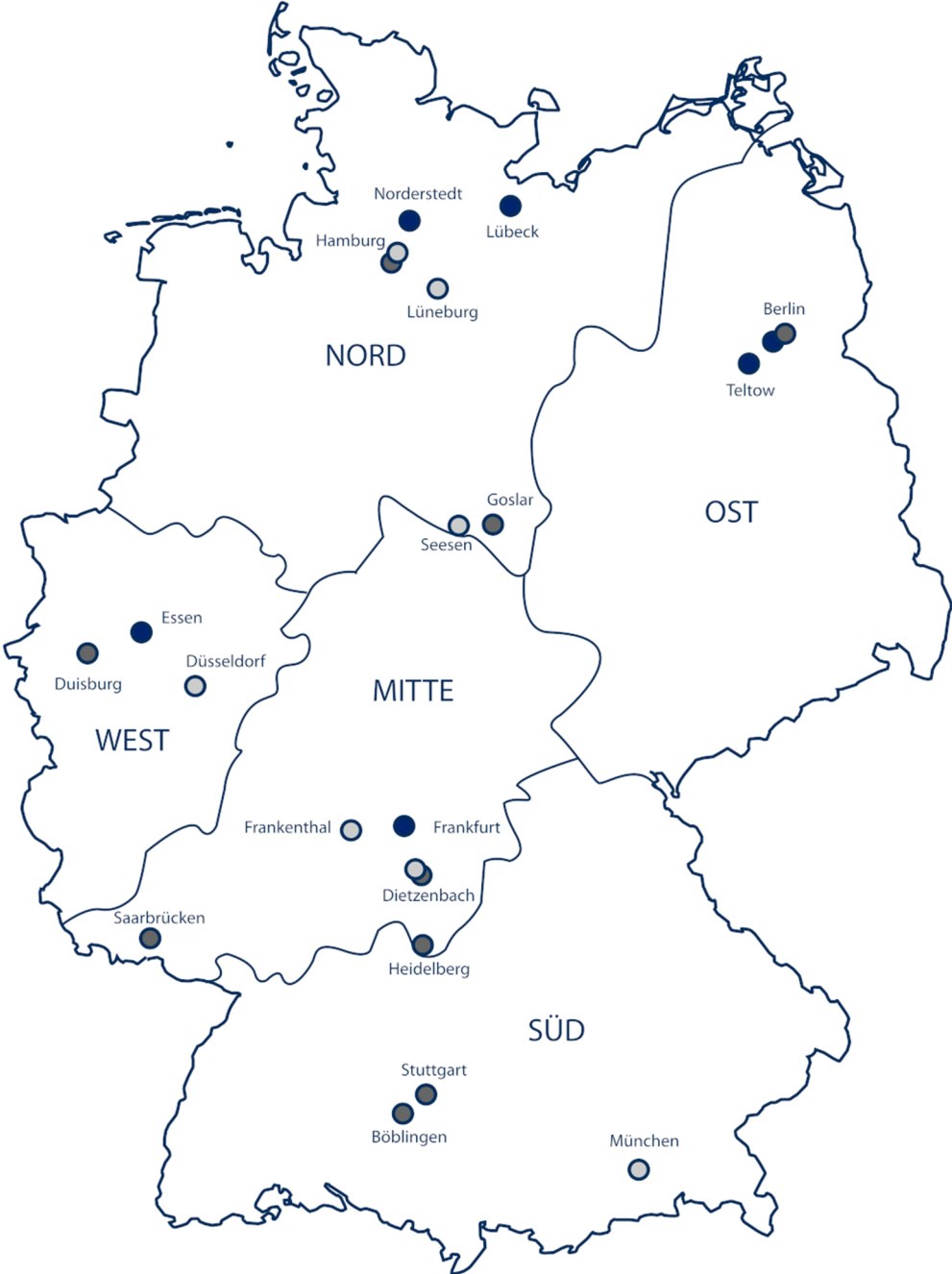
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2022

| Ort | Straße | Nutzungsart | Anteil in % | Grundstücks- fläche in m ² | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietungs- stand 31.12.2022 in % | Mieterträge p.a. in T€ | |
|---|-------------|--|----------------|--|---|--|------------------------------|---------------|
| Immobilien in verbundenen Unternehmen | | | | | | | | |
| Mitte | Dietzenbach | Waldstr. 29 | Logistik | 100,00% | 47.130 | 42.078 | 16% | |
| | Dietzenbach | Waldstr. 66-76a | Büro | 100,00% | 28.998 | 15.940 | 91% | |
| | Frankenthal | Beindersheimerstr. 79 | Logistik | 100,00% | 18.398 | 8.133 | 100% | |
| | Frankfurt | Westerbachstr. 47 | Büro | 100,00% | 13.055 | 14.230 | 58% | |
| | Heidelberg | Mannheimer Str. 1 | Büro | 87,50% | 1.331 | 2.518 | 100% | |
| | Saarbrücken | Hafenstr. 16 | Büro | 100,00% | 1.744 | 2.223 | 0% | |
| | Saarbrücken | Kaiserstr. 25 | Büro | 100,00% | 1.934 | 5.406 | 4% | |
| Nord | Goslar | Im Schleeke 115-116 | Büro | 100,00% | 27.498 | 14.113 | 100% | |
| | Hamburg | Mendelssohnstr. 15 | Büro | 100,00% | 14.642 | 13.944 | 60% | |
| | Hamburg | Osterfeldstr. 12-14 | Büro | 100,00% | 9.444 | 10.987 | 79% | |
| | Hamburg | Pinkertweg 20 | Logistik | 100,00% | 44.614 | 23.827 | 97% | |
| | Lübeck | Bei der Lohmühle 21a | Einzelhandel | 100,00% | 7.678 | 6.624 | 77% | |
| | Lüneburg | Lilienthalstr. 1 | Logistik | 100,00% | 103.686 | 22.946 | 100% | |
| | Norderstedt | Kohfurth 15 | Einzelhandel | 100,00% | 9.552 | 6.277 | 100% | |
| | Seesen | Rudolf-Diesel-Str. 1 | Logistik | 100,00% | 22.338 | 9.842 | 100% | |
| Ost | Berlin | Friedrichstr.231 | Büro | 100,00% | 2.389 | 5.860 | 90% | |
| | Berlin | Hauptstr. 13 | Büro | 100,00% | 26.698 | 21.258 | 48% | |
| | Berlin | Rödernallee 89/90 (K-Witt II) | Einzelhandel | 100,00% | 2.362 | 2.041 | 100% | |
| | Berlin | Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt) | Einzelhandel | 100,00% | 25.389 | 11.487 | 100% | |
| | Teltow | Potsdamer Str. 10, Neißebr. 1 | Einzelhandel | 100,00% | 7.959 | 5.980 | 29% | |
| Süd | Böblingen | Otto-Lilienthal-Str. 38 | Büro | 100,00% | 9.269 | 5.026 | 81% | |
| | München | Maria-Probst-Str. 37 | Logistik | 100,00% | 7.940 | 5.431 | 100% | |
| | Stuttgart | Lehmfeldstr. 7 | Büro | 100,00% | 549 | 1.016 | 31% | |
| | Stuttgart | Rosensteinstr. 22, 24 | Büro | 100,00% | 2.435 | 6.466 | 85% | |
| West | Düsseldorf | Wahlerstr. 37-38 | Logistik | 100,00% | 40.140 | 22.961 | 100% | |
| | Essen | Am Fernmeldeamt 10 | Büro | 100,00% | 21.242 | 14.761 | 1% | |
| Summe 26 Immobilien in verbundenen Unternehmen | | | | | 498.414 | 301.374 | Ø 69,0% | 18.182 |
| Immobilien in Finanzbeteiligungen | | | | | anteilig | anteilig | | |
| West | Duisburg | Averdunk-Centrum | Büro | 70,10% | 861 | 3.729 | 100,0% | |
| Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen | | | | | 861 | 3.729 | Ø 100,0 | 458 |
| GESAMT 27 Immobilien | | | | | 499.275 | 305.103 | | |

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 31. Dezember 2022