



Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	4.585,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.012.663,24	49.937.941,05
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.810.464,09	18.857.271,45
	<u>91.823.127,33</u>	<u>68.795.212,50</u>
	91.823.135,33	68.799.802,50
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen Forderungen gegen verbundene Unternehmen	165.143.436,15	182.566.779,49
II. Guthaben bei Kreditinstituten	36.840.489,33	40.542.379,84
	<u>201.983.925,48</u>	<u>223.109.159,33</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.998,60	36.629,58
	<u>293.813.059,41</u>	<u>291.945.591,41</u>

## Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.058.220,00	2.058.220,00
2. Andere Gewinnrücklagen	201.724.597,20	197.015.207,65
IV. Bilanzgewinn	1.904.537,41	5.532.677,55
	<u>232.230.394,61</u>	<u>231.149.145,20</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	207.181,00	629.510,00
2. Sonstige Rückstellungen	341.850,00	460.453,27
	<u>549.031,00</u>	<u>1.089.963,27</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.789,73	3.662,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.707.003,54	22.517.836,45
3. Sonstige Verbindlichkeiten	266.840,53	254.984,40
- davon aus Steuern:		
EUR 54.600,37 (Vj. EUR 42.744,24)		
	<u>23.023.633,80</u>	<u>22.776.482,94</u>
<b>D. Passive latente Steuern</b>	<u>38.010.000,00</u>	<u>36.930.000,00</u>
	<u>293.813.059,41</u>	<u>291.945.591,41</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2 0 2 1	2 0 2 0
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	494.298,85	2.216.419,93
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	689.376,93	574.104,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	8.877,48	5.891,04
	698.254,41	579.995,74
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.582,00	5.000,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.848.555,20	882.086,57
	-2.057.092,76	749.337,62
5. Erträge aus Beteiligungen	2.738.519,52	3.084.023,42
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.738.519,52 (Vj. EUR 3.084.023,42)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.007.224,86	3.095.275,74
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.007.224,86 (Vj. EUR 3.094.557,66)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.004.851,01	7.001,39
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	121.592,20	539.258,47
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 121.592,20 (Vj. EUR 539.258,47)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	657.671,00	849.699,37
- davon aus latenten Steuern: EUR 1.080.000,00 (Vj. EUR 29.040.000,00)		
<b>10. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss</b>	<b>1.904.537,41</b>	<b>5.532.677,55</b>
11. Gewinnvortrag	5.532.677,55	142.447.181,83
12. Gewinnausschüttungen	-823.288,00	-823.288,00
13. Einstellungen		
in andere Gewinnrücklagen	-4.709.389,55	-141.623.893,83
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>1.904.537,41</b>	<b>5.532.677,55</b>

**Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,  
für das Geschäftsjahr 2021**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

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

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

**Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei Vorliegen eines nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen. Bestehen die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr, werden im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung des Anschaffungswertprinzips Zuschreibungen vorgenommen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt. Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden aufgelöst, wenn deren Grund entfallen ist.

Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist maßgeblich von den in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien mit hohen Schätzunsicherheiten verbunden ist, ist auch die Bewertung der Finanzanlagen mit entsprechenden Schätzunsicherheiten behaftet. Zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten werden Gutachten externer Sachverständiger zur Immobilienbewertung eingeholt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nominalwert bewertet.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen, werden in einem **Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

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

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

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

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

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

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 162.435 (Vj.: T€ 159.845) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

#### 3. Eigenkapital

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

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

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

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 19. Mai 2021 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2020 in Höhe von € 823.288,00 als Dividende auszuschütten sowie in Höhe von € 4.709.389,55 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020		5.533
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-4.710	
Gewinnausschüttung	-823	
Jahresüberschuss 2021	1.905	
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021		<u>1.905</u>

#### 4. Rückstellungen

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

	<b>31.12.2021</b> T€	<b>31.12.2020</b> T€
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	127	117
Tantieme	75	223
Aufsichtsratsvergütung	49	48
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	41	61
Übrige	50	11
	<u><b>342</b></u>	<u><b>460</b></u>

## 5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		<b>Restlaufzeiten</b>			
		<b>Gesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>von 1 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>
		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	50	50	0	0
	2020	4	4	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021	22.707	10	22.697	0
	2020	22.518	3	22.515	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2021	267	267	0	0
	2020	255	255	0	0
	<b>2021</b>	<b>23.024</b>	<b>327</b>	<b>22.697</b>	<b>0</b>
	<b>2020</b>	<b>22.777</b>	<b>262</b>	<b>22.515</b>	<b>0</b>

## 6. Latente Steuern

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

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

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

	<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Stand 31.12.2021</b>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aktive latente Steuern	8.098	-1.368	6.730
Passive latente Steuern	45.028	-288	44.740
<b>Saldierte Steuerlatenzen</b> (Passive latente Steuern)	<b>36.930</b>	<b>1.080</b>	<b>38.010</b>

#### **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

##### **1. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

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

	<b>2021</b> T€	<b>2020</b> T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	80	473
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	24	11
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus abgeschriebenen Forderungen	0	1.332
	<b>104</b>	<b>1.816</b>

##### **2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 1.005 (Vj.: T€ 7) vorgenommen.

##### **3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Unter der Position werden im Jahr 2021 Erträge in Höhe von T€ 493 (Vj.: T€ 28.327) aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

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

##### **4. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen**

Dem Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG als Management-Holding folgend ist die Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig durch Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr 2021 liegen in Höhe von T€ 1.005 hohe Abschreibungen auf Finanzanlagen vor, die aus der Bewertung der Finanzanlagen resultieren.

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

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

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Mindestlaufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 222 (Vj.: T€ 210). Davon bestehen T€ 175 (Vj.: T€ 175) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

## VI. Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
<b>1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG</b>					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.603	443
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.459	-3
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	688	218
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	-1.900	510
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-3.811	639
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	195	-5
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienhal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	-321	252
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-1.962	73
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	1.037
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-1.056	-601
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-370	-336
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-3.033	-125
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	269	364
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.586	16
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	4.639	-711
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	248
Achte TAXXUS Real Estate GmbH 1) 5)	100,00%	Berlin	50	52	0
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	50	96
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	60
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	4.985	192
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	57	-4
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	657
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	24	-5
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	76	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	162	25
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-2.506	610
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH i.L.	100,00%	Berlin	25	-42	-4
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-24	-5
DRESTATE Project Development GmbH	100,00%	Berlin	25	0	-7

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

K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	748
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-1.998	252
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-226	59

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

DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.338	293
--	-------	--------	-------	--------	-----

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

Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-189	-14
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0

**5. Beteiligungen**

BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.936	299
--	--------	----------	-------	-------	-----

- 1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 / 264 b HGB in Anspruch
- 2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz
- 3) mittelbarer Besitz
- 4) Angaben aus 2020
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

## **VII. Sonstige Angaben**

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland  
Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel  
Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands  
Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX  
Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX  
Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar  
Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la Faïencerie, L-1511 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg  
Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str. 25-27, 13347 Berlin, Deutschland  
W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland.“

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zum Ende des Geschäftsjahres 2021 zuzurechnen ist, beläuft sich gemäß den von der Summit Real Estate Holdings Ltd. zur Verfügung gestellten Informationen auf 18.519.864 Aktien und entspricht rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

## **2. Verbundene Unternehmen**

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315e HGB zum 31. Dezember 2021 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, die über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Properties Ltd. (vormals Summit Germany Ltd.), die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH die Mehrheit der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate AG, Berlin, innehat.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

## **3. Konzernzugehörigkeit**

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2021 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

## **4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter**

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

## **5. Mitarbeiter**

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

## **6. Honorare des Abschlussprüfers**

	<b>2021</b> T€	<b>2020</b> T€
Abschlussprüfungsleistungen	135	107
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	8	11
	<b>158</b>	<b>133</b>

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses, aus der Prüfung des Einzelabschlusses sowie aus der Prüfung des Vergütungsberichts der Deutsche Real Estate AG inklusive der ESEF-Berichterstattung. In dem Betrag des Jahres 2021 sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 17 enthalten. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen beruhen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorischen und damit im Zusammenhang stehenden Leistungen. Als Folge des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG) erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2022 die Steuerberatung durch einen nicht mit der Prüfung beauftragten Berater.

## **7. Vorstand**

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG besteht aus:

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden dem Vorstand Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 689 (Vorjahr: T€ 574) gewährt.

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

## **8. Nachtragsbericht**

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

## **9. Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

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

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf T€ 49 (Vj.: T€ 48). Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats hatten im Geschäftsjahr 2021 weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

### Dr. Markus Beermann

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

### Amir Sagy

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

### Sharon Marckado-Erez

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

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

**10. Gewinnverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 in Höhe von € 1.904.537,41 zur Ausschüttung einer Dividende von € 0,04 je dividendenberechtigte Stückaktie, dies sind bei 20.582.200 dividendenberechtigten Stückaktien € 823.288,00 sowie zur Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von € 1.081.249,41 zu verwenden.

**11. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG**

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

Berlin, 22. März 2022

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,  
im Geschäftsjahr 2021**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.836,14	0,00	0,00	26.836,14
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.921,02	0,00	0,00	11.921,02
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.685.861,64	0,00	0,00	67.685.861,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	19.437.270,45	24.056.000,00	102.807,36	43.390.463,09
	<b>87.123.132,09</b>	<b>24.056.000,00</b>	<b>102.807,36</b>	<b>111.076.324,73</b>
	<b>87.161.889,25</b>	<b>24.056.000,00</b>	<b>102.807,36</b>	<b>111.115.081,89</b>

**Kumulierte Abschreibungen**

	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	22.251,14	4.582,00	0,00	0,00	26.833,14
<b>II. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.916,02	0,00	0,00	0,00	11.916,02
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.747.920,59	1.004.851,01	79.573,20	0,00	18.673.198,40
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	579.999,00	0,00	0,00	0,00	579.999,00
	<b>18.327.919,59</b>	<b>1.004.851,01</b>	<b>79.573,20</b>	<b>0,00</b>	<b>19.253.197,40</b>
	<b>18.362.086,75</b>	<b>1.009.433,01</b>	<b>79.573,20</b>	<b>0,00</b>	<b>19.291.946,56</b>

**Buchwerte**

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	4.585,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.012.663,24	49.937.941,05
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.810.464,09	18.857.271,45
	<b>91.823.127,33</b>	<b>68.795.212,50</b>
	<b>91.823.135,33</b>	<b>68.799.802,50</b>

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

### FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

##### I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2021 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 300.899 m<sup>2</sup>. Weiterhin wurden noch 4 Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

##### II. Ziele und Strategien

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

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

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

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

##### **Asset- und Property-Management-Strategie**

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

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

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

### **Marketingstrategie**

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

### **Investmentstrategie**

Ziel der Investmentstrategie ist die Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten oder von Projektentwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Immobilienbestand zur Stärkung und Vergrößerung des Portfolios. Ein Ankauf wird dabei in Erwägung gezogen, wenn bestimmte definierte 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 das derzeit historisch niedrige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der in Vorjahren erfolgten weitgehenden Rückführung der Finanzschulden sowie der mittel- bis langfristigen Laufzeit der verbliebenen Bankdarlehen spielt die Finanzierungsstrategie zurzeit nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote.

## **III. Konzernstruktur**

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

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

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2021 wird – wie im Vorjahr – nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2021 befanden sich 36 (Vorjahr: 36) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

#### IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

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

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

Der Rückgang steht überwiegend im Zusammenhang mit der Beendigung von Dienstleistungsverträgen der Summit-Gruppe, nachdem diese den wesentlichen Teil des von ihr in Deutschland gehaltenen Immobilienportfolios Mitte des Jahres 2021 veräußerte.

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

#### V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2021 befinden sich 26 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 300.899 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 297.578 m<sup>2</sup>) im Bestand. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 wurde die Immobilie in Gießen-Linden veräußert und im letzten Quartal wurde eine Immobilie in Essen erworben.

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

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

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

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

#### VI. Steuerungssystem

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

##### 1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Aufgrund der zurzeit sehr geringen Verschuldung des Konzerns spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2021 nur eine untergeordnete Rolle.

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

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

## **2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft**

#### **1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen**

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

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

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

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

##### **Investmentmarkt**

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

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

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

## **Vermietungsmarkt**

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2021 positiv. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein deutlicher Anstieg um 23 % auf 3,3 Mio. m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Trotz der höheren Umsätze sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 3,5 Mio. m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 4,3 Mio. m<sup>2</sup> Ende 2021 angestiegen. Die fertiggestellten Neubauf Flächen lagen mit 1,6 Mio. m<sup>2</sup> um rund 10 % über dem Wert des Jahres 2020.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz ebenfalls im Jahr 2021 mit rund 435.000 m<sup>2</sup> um rund 13 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung im Segment Lager- und Logistikflächen war ebenfalls sehr positiv. Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer erhöhte sich hier nach 6,9 Mio. m<sup>2</sup> im Geschäftsjahr 2020 auf 8,7 Mio. m<sup>2</sup> und erreichte damit ein neues Rekordergebnis.

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

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

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

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

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verminderte sich von € 12,7 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 8,9 Mio. im Geschäftsjahr 2021. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Auszahlungen für das Entwicklungsprojekt auf einer Teilfläche der Immobilie in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zurückzuführen. Unter Berücksichtigung von Auszahlungen für den Erwerb der Immobilie in Essen, Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden sowie Investitionen in den Immobilienbestand ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -6,9 Mio. Die Zahlung der Dividende sowie der Schuldendienst führten zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -1,7 Mio. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2021 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 0,3 Mio.

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

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

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

## 2. Ertragslage

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

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

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

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

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

### Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

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

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

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

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

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

### Aufwendungen und Periodenergebnis

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

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

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

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

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

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2021 mit € 14,1 Mio. in der prognostizierten Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 21,3 Mio. nach € 30,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

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

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	2021	2020
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	14.074	16.871
./. Zinsaufwand FFO	-259	-267
./. Laufende Ertragsteuern	-149	-154
+ Substanzwahrende Investitionen	620	786
<b>FFO</b>	<b>14.286</b>	<b>17.236</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>FFO je Aktie unverwässert/verwässert* in €</b>	<b>0,69</b>	<b>0,84</b>

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

### 3. Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Nettovermögenswert (NAV) entwickelte sich wie folgt:

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

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

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

#### 4. Finanzlage

Ziel der Finanzstrategie ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und vom Bereich Treasury umgesetzt. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultieren im Geschäftsjahr 2021 dabei aus den laufenden Mieteinnahmen. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2021 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 36,8 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen durch die Dividendenzahlung sowie weitere planmäßige Tilgung von Finanzschulden geprägt. Zum Jahresende 2021 belaufen sich die Finanzschulden noch auf € 13,3 Mio., dabei bestehen von den Finanzschulden € 13,2 Mio. gegenüber einem Kreditinstitut aus Finanzierungen von zwei Immobilien. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber der finanzierenden Bank zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2021 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

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

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

#### 2. Ertragslage

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

in T€	2021	2020
Sonstige betriebliche Erträge	494	2.216
Erträge aus Beteiligungen	2.739	3.084
Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.005	7
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte ( <b>bereinigtes Jahresergebnis</b> )	1.963	1.797
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	686	3.831
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-323	3.826
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.563	6.383
Jahresüberschuss	1.905	5.533

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

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

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

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

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

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

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2021 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Aus der Bewertung resultierten im Geschäftsjahr 2021 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 1,0 Mio. sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von € 0,8 Mio.

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

### 3. Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **C. Chancen- und Risikobericht**

##### **I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem**

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

##### **Risikomanagement**

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

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

##### **Risikostrategie**

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

##### **Risikofrüherkennungssystem**

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

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

##### **Merkmale des Risikomanagementsystems**

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

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

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

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

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

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

## **II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken**

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

### **1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit**

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

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss oder durch die aktuellen Unsicherheiten, insbesondere durch den Beginn des Krieges in der Ukraine, über die weitere wirtschaftliche Entwicklung sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätsslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen werden geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2022 laufen Mietverträge über ca. 30.000 m<sup>2</sup> mit einer Nettokaltmiete von € 2,8 Mio. p.a. aus, jedoch handelt es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Die durch die COVID-19-Pandemie aufgekommene Befürchtung einer stärkeren Nutzung von Homeoffice und damit einhergehend einer geringeren Nachfrage nach Büroflächen ist am Markt noch nicht bemerkbar.

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

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

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

Die steuerlichen Strukturen im Deutsche Real Estate AG Konzern sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (z.B. Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Regelungen der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbsteuerlichen Kürzung für Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung sowie aus der Veräußerung sind an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sind teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet und könnten im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen. Weiterhin wurden die durch den Verkauf einer Immobilie im Geschäftsjahr 2019 aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Die Rücklage ist innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Die Rücklage soll teilweise auf die im Jahr 2021 erworbene Immobilie in Essen übertragen werden. Sollte eine Übertragung der danach verbleibenden Rücklage nicht innerhalb der Reinvestitionsfrist auf weitere Neuinvestitionen möglich sein, so wäre die Rücklage spätestens am Ende der Reinvestitionsfrist erfolgswirksam aufzulösen und im Jahr der Auflösung für jedes volle Wirtschaftsjahr der Rücklagenbildung ein 6 %-iger Zuschlag auf den Gewinn vorzunehmen.

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

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

## **2. Finanzielle Risiken**

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

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

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

## **III. Chancenbericht**

Ende des Geschäftsjahres 2021 beläuft sich der um bereits gekündigte Verträge bzw. um erfolgte Vertragsabschlüsse fortgeschriebene Leerstand auf 16,3 %, siehe auch die Erläuterungen unter Abschnitt A.V. Der weitere Abbau dieses Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

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

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

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

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

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

## **D. Prognosebericht**

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

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

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

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

### **II. Erwartete Geschäftsentwicklung**

#### **Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres**

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

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

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

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

## **Prognose für das Geschäftsjahr 2022**

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

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

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

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

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

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

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2022 und darüber hinaus gesichert.

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

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

## **E. Weitere gesetzliche Angaben**

### **I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem**

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

Dieses System hat als Zielsetzung die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist dabei in das im Konzern bestehende Kontroll- und

Risikomanagementsystem integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt organisatorisch durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstandes. Die Abschlussarbeiten für alle in den Konzern einbezogenen Gesellschaften werden dabei zentral in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen durchgeführt. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

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

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

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

### **Internes Kontrollsystem**

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

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

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

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision durchgeführt.

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

## **II. Vergütungssystem und Vergütungsbericht**

Das geltende Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat, der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat werden auf der Internetseite der Deutsche Real Estate AG im Bereich Investors Relations / Corporate Governance veröffentlicht.

## **III. Übernahmerelevante Angaben**

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

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

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

„Vertretung und Geschäftsführung

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

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

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

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

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

Berlin, 22. März 2022

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

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

Berlin, 22. März 2022

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2021 bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von EUR 91,8 Mio. (Vj. EUR 68,8 Mio.), die mit EUR 49,0 Mio. (Vj. EUR 49,9 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen sowie mit EUR 42,8 Mio. (Vj. EUR 18,9 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen. Dies entspricht 31,3 % (Vj. 23,6 %) der Bilanzsumme. Darüber hinaus bilanziert die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 165,1 Mio. (Vj. EUR 182,6 Mio.). Dies entspricht 56,2 % (Vj. 62,5 %) der Bilanzsumme. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder jeweils dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Aufwendungen aus der Abschreibung von Finanzanlagen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vj. EUR 0,0 Mio.) und Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe EUR 0,1 Mio. (Vj. EUR 0,5 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vj. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 1,3 Mio.) erfasst. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hatten somit erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vj. EUR 5,5 Mio.)

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

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

Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 abgezinst werden.

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

#### b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

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

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

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

## **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

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

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

##### ***Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „JahresabschlussDeutscheRealEstateAG-2021-12-31-1.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

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

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die

frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 22. März 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz

Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

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

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

### Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 aufgrund der nach Einführung durch Artikel 15 Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) ab dem 1. Juli 2021 geltenden Änderungen in § 107 Absatz 4 Satz 1 Aktiengesetz und unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss gegründet. Der Prüfungsausschuss setzt sich aus der Gesamtheit der Aufsichtsratsmitglieder zusammen. Zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses wurde Herr Itay Barlev gewählt.

### Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

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

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

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

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

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

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

### **Deutscher Corporate Governance Kodex**

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

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

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

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.drestate.de](http://www.drestate.de) dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2021 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2021 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

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

Die Abschlussprüfer haben an der Sitzung des Prüfungsausschusses/ Aufsichtsrates, die am 22. März 2022 stattfand, teilgenommen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Prüfungsergebnisse und gingen auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter im Bereich der Konzernabschlussprüfung war die

Werthaltigkeit der Immobilien und im Bereich der Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft die Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss-/ Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

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

Auch im Geschäftsjahr 2021 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Berlin, 22. März 2022

Der Aufsichtsrat  
Dr. Markus Beermann  
Vorsitzender

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

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

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

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

Berlin, 16. Dezember 2021

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Dr. Markus Beermann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Boaz Rosen  
(Vorstand)

Matthias Kobek  
(Vorstand)