



Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	3,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.215.741,79	122.936.524,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	91.001.270,60	94.467.777,37
	211.217.012,39	217.404.301,88
	211.217.020,39	217.404.309,88
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	77.472.379,78	82.978.820,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	533.855,11	360.045,65
	78.006.234,89	83.338.866,48
II. Guthaben bei Kreditinstituten	79.061.964,05	63.946.779,41
	157.068.198,94	147.285.645,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	50.460,99	7.414,24
	368.335.680,32	364.697.370,01

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.058.220,00	2.058.220,00
2. Andere Gewinnrücklagen	253.582.651,76	203.091.626,64
IV. Bilanzgewinn	4.759.745,12	51.314.313,12
	<u>286.943.656,88</u>	<u>283.007.199,76</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	131.445,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	389.527,99	384.050,00
	<u>520.972,99</u>	<u>384.050,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.618,33	61.509,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.902.521,28	33.076.817,96
3. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 3.788,14 (Vj.: EUR 3.880,37)	6.910,84	217.793,22
	<u>33.131.050,45</u>	<u>33.356.120,25</u>
D. Passive latente Steuern	<u>47.740.000,00</u>	<u>47.950.000,00</u>
	<u>368.335.680,32</u>	<u>364.697.370,01</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	2 0 2 4	2 0 2 3
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	410.140,67	61.596,56
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	172.000,00	126.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.373,16	4.373,16
	176.373,16	130.373,16
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.855.057,58	3.137.780,10
	-2.621.290,07	-3.206.556,70
4. Beteiligungsergebnis	743.430,67	58.956.852,04
5. Zinsergebnis	6.840.925,99	4.549.831,69
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus latenten Steuern: EUR -210.000,00 (Vj.: EUR 9.800.000,00)	203.321,47	9.809.101,91
7. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	4.759.745,12	50.491.025,12
8. Gewinnvortrag	51.314.313,12	1.109.068,03
9. Gewinnausschüttungen	-823.288,00	0,00
10. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-50.491.025,12	-285.780,03
11. Bilanzgewinn	4.759.745,12	51.314.313,12

**Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,
für das Geschäftsjahr 2024**

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

Darstellung und Gliederung sowie Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung wurden die Zinserträge und Zinsaufwendungen als Zinsergebnis und die Beteiligungserträge und Abschreibungen auf Finanzanlagen als Beteiligungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst.

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€ 73.609 (Vj.: T€ 64.295) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2024 € 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 15. Mai 2023 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 14. Mai 2028 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 7. Mai 2024 beschlossen, den **Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2023 in Höhe von € 823.288,00 als Dividende auszuschütten sowie in Höhe von € 50.491.025,12 in die **anderen Gewinnrücklagen** einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023		51.314
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-50.491	
Gewinnausschüttung	-823	
Jahresüberschuss 2024	4.760	
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024		4.760

4. Rückstellungen

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	147	163
Ausstehende Rechnungen	101	91
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	81	81
Aufsichtsratsvergütung	41	49
Tantieme	20	0
	390	384

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 5 Jahre	über 5 Jahre
		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2024	222	222	0	0
	31.12.2023	61	61	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.12.2024	32.903	63	32.840	0
	31.12.2023	33.077	32	33.045	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2024	7	7	0	0
	31.12.2023	218	218	0	0
	31.12.2024	33.132	292	32.840	0
	31.12.2023	33.356	311	33.045	0

6. Latente Steuern

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

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

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

	Stand 01.01.2024	Veränderung	Stand 31.12.2024
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aktive latente Steuern	7.190	-1.020	6.170
Passive latente Steuern	55.140	-1.230	53.910
Saldierte Steuerlatenzen (Passive latente Steuern)	47.950	-210	47.740

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

1. Sonstige betriebliche Erträge

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

	2024 T€	2023 T€
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	349	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	23	27
	372	27

2. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€
Erträge aus verbundenen Unternehmen	5.286	64.759
Erträge aus Gewinnabführung aus verbundenen Unternehmen	974	813
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-5.517	-6.615
	743	58.957

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

3. Zinsergebnis

	2024 T€	2023 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.134	4.759
-davon aus verbundenen Unternehmen	5.673	3.459
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.293	-209
-davon an verbundene Unternehmen	-1.293	-209
	6.841	4.550

4. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 5.517 (Vj.: T€ 6.615) in Folge der Marktwertentwicklung der Immobilien in den Tochtergesellschaften vorgenommen.

5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter der Position werden im Jahr 2024 Erträge in Höhe von T€ 0 (Vj.: T€ 26) aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen sowie ein Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von T€ 210 (Vj.: Aufwand T€ 9.800).

6. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2024 lagen in Höhe von T€ 5.286 (Vj.: T€ 64.759) außergewöhnlich hohe Erträge aus verbundenen Unternehmen vor. Diese resultieren überwiegend aus Gewinnen in den Tochtergesellschaften. Im Vorjahr resultierten Gewinne aus Tochtergesellschaften insbesondere aus der konzerninternen Veräußerung von Immobilien. Infolge der konzerninternen Umstrukturierung hatten sich im Vorjahr vor allem die Finanzanlagen deutlich erhöht, mit der Folge eines in Höhe von T€ 9.800 außergewöhnlich hohen latenten Steueraufwands.

Dem Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG als Management-Holding folgend ist die Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig durch Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet. Vor allem in Folge der Marktwertentwicklung der Immobilien in den Tochtergesellschaften liegen im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von T€ 1.604 (Vj.: T€ 1.931) Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und in Höhe von T€ 5.517 (Vj.: T€ 6.615) Abschreibungen auf Finanzanlagen vor.

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit Eintragung in das Handelsregister am 24. November 2006 wurden die Hafeinlagen 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 Hafeinlagen 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€ 439 (Vj.: T€ 434). Davon bestehen T€ 365 (Vj.: T€ 365) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

VI. Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.365	-215
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.487	43
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	3.148	-152
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	1.600	115
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-2.963	82
DRESTATE Objekte Fünfte GmbH & Co. KG (vormals DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	3.950	235
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	1.800	122
Heidelberg, Mannheimer Straße eG&R	87,50%	Berlin	-	-1.242	231
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	460
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-3.148	-878
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-2.648	-9
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-5.169	-428
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	720	119
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.526	82
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	6.300	1.695
DRESTATE Objekte Sechste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	17.028	-272
DRESTATE Objekte Siebte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.150	48
DRESTATE Objekte Achte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	5.200	212
DRESTATE Objekte Neunte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	7.000	858
DRESTATE Objekte Zehnte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	11.900	321
DRESTATE Objekte Elfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	22.906	-36
DRESTATE Objekte Zwölfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.700	56
DRESTATE Objekte Dreizehnte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.400	125
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	41
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	362
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	371
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	5.122	85

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	46	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	-780	-2.414
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	11	-3
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	65	-2
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	250	37
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-752	390
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-39	-5
DRESTATE Project Development GmbH i.L.	100,00%	Berlin	25	-15	-1
2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	636
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.167	-82
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	21	189
3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.320	-167
4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-236	-18
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	1.643	320

- 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 2023
- 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 2024 zuzurechnen ist, beläuft sich gemäß den von der Summit Real Estate Holdings Ltd. zur Verfügung gestellten Informationen auf 18.519.268 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 2024 einen Konzernjahresabschluss auf. Die Geschäftsbeziehungen zwischen der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften werden im vorliegenden Abschluss als Geschäftsbeziehungen gegenüber verbundenen Unternehmen dargestellt.

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, die über die Summit Unifinter B.V., die Summit Properties Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston S.à.r.l., 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 2024 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. ebenfalls als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

3. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2024 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 Unternehmensregister 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 Heidelberg, Mannheimer Straße eG&R, Berlin.

5. Mitarbeiter

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

In der Hauptversammlung am 7. Mai 2024 wurde die PKF WULF & PARTNER Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer bestellt.

Die Honorare setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2024
Abschlussprüfungsleistungen	175
Andere Bestätigungsleistungen	22

Die Honorare für die Abschlussprüfungsleistungen resultieren aus der Prüfung des Konzernabschlusses inklusive der ESEF-Berichterstattung, aus der Prüfung des Einzelabschlusses sowie aus der Prüfung des Vergütungsberichts der Deutsche Real Estate AG. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss.

7. Vorstand

Vorständin war im Geschäftsjahr 2024 und ist Frau Maya Miteva, Berlin.

Die Gesellschaft wird durch Frau Miteva allein vertreten. Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden dem Vorstand Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 172 (Vj.: T€ 126) gewährt von denen T€ 20 nicht zahlungswirksam im Geschäftsjahr 2024 waren.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben.

Die Vorständin Frau Miteva ist seit dem Jahr 2023 auch Mitglied im Aufsichtsrat der Scout24 SE, Berlin.

8. Nachtragsbericht

Die Deutsche Real Estate AG hat am 18. Dezember 2024 einen Kaufvertrag mit der Summit RE six GmbH und der Summit Finance Limited, die beide zur Gruppe der Summit Properties Limited („Summit-Gruppe“) gehören, über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an drei Immobiliengesellschaften abgeschlossen. Die Summit Properties Ltd. hält indirekt 89,98 % an der Deutsche Real Estate AG.

Bei den Multi-Tenant-Gewerbeimmobilien handelt es sich um zwei Gewerbeimmobilien in Berlin-Prenzlauer Berg und Berlin-Charlottenburg sowie um eine Büroimmobilie in Kassel. Das Portfolio wurde von einem unabhängigen externen Gutachter zum 31. Oktober 2024 mit € 54 Mio. bewertet. Der Kaufpreis für die 89,9 %-Beteiligungen beträgt insgesamt € 30,6 Mio. Darüber hinaus werden Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 14,1 Mio. von Summit Finance Limited übernommen. Bei den beiden Gewerbeimmobilien in Berlin, Saatwinkler Damm und Storkower Straße, handelt es sich um langfristig vermietete Multi-Tenant-Objekte mit einem Entwicklungspotenzial von weiteren ca. 50.000 m². Das Multi-Tenant-Bürogebäude in Kassel, Untere Königstraße, ist langfristig vermietet. Die Nettokaltmieten der drei Immobilien belaufen sich auf rund € 2,3 Mio. p.a. Die Vermietungsquote der Immobilien beträgt Ende 2024 61,1 % und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund 5,4 Jahre.

Die Transaktion wurde im Januar 2025 abgeschlossen und die vereinbarten Kaufpreise aus den vorhandenen liquiden Mittel bezahlt. Weitere Akquisitionen von der Summit-Gruppe sind nicht geplant.

Weiterhin wurde mit Datum vom 15. Januar 2025 zwischen der Deutsche Real Estate AG als Darlehensgeberin sowie der Summit RE six GmbH als Darlehensnehmerin ein Darlehensvertrag in Höhe von € 10,0 Mio. abgeschlossen und am 16. Januar 2025 ausgezahlt. Der Darlehensvertrag hat marktübliche Konditionen mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025, eine vorzeitige Tilgungsmöglichkeit für die Darlehensnehmerin und sieht eine feste Verzinsung von 6,15% p.a. vor. Das Darlehen wird abgesichert durch eine Konzerngarantie der Summit Properties Ltd.

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

9. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

- Dr. Markus Beermann, Haltern am See, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Finanzvorstand, Berlin, (stellvertretender Vorsitzender)
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau
- Dr. Gabriele Lüft, Heppenheim, freiberufliche Transaktionsberaterin im Bereich Immobilien

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf T€ 49 (Vj.: T€ 49).

Der Aufsichtsrat hat sich in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

10. Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Gesamthöhe von € 4.759.745,12 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 € 3.936.457,12 zu verwenden.

11. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 10. Dezember 2024 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft www.drestate.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 24. März 2025

Maya Miteva

Vorständin

**Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,
im Geschäftsjahr 2024**

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.836,14	0,00	0,00	26.836,14
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.921,02	0,00	0,00	11.921,02
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	146.008.861,64	180.405,24	0,00	146.189.266,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	97.184.848,37	0,00	1.199.115,62	95.985.732,75
	243.193.710,01	180.405,24	1.199.115,62	242.174.999,63
	243.232.467,17	180.405,24	1.199.115,62	242.213.756,79

Kumulierte Abschreibungen

	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.833,14	0,00	0,00	0,00	26.833,14
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.916,02	0,00	0,00	0,00	11.916,02
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23.072.337,13	3.249.924,13	348.736,17	0,00	25.973.525,09
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.717.071,00	2.267.391,15	0,00	0,00	4.984.462,15
	25.789.408,13	5.517.315,28	348.736,17	0,00	30.957.987,24
	25.828.157,29	5.517.315,28	348.736,17	0,00	30.996.736,40

Buchwerte

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	3,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.215.741,79	122.936.524,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	91.001.270,60	94.467.777,37
	211.217.012,39	217.404.301,88
	211.217.020,39	217.404.309,88

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 2024. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2024 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 299.314 m². Weiterhin wurden 6 Objekte (Vorjahr: 6 Objekte) im Besitz der nahestehenden Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

II. Ziele und Strategien

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

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

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

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

Asset- und Property-Management-Strategie

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls durch Investitionen, beispielsweise 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 zeitnah 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 Ankaufrkriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufrkriterien 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 eine ausreichende Liquiditätsausstattung vorgehalten werden, auch um flexibel am Markt reagieren zu können. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zur Verbesserung der vorhandenen Liquiditätsausstattung zwei Bankkredite aufgenommen. Unter Berücksichtigung der zurzeit vorhandenen liquiden Mittel spielt die Finanzierungsstrategie derzeit weiterhin nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund des niedrigen Verschuldungsgrades grundsätzlich die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Finanzschulden zur Finanzierung von Investitionen besteht.

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 grundsätzlich in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ und nur noch in einem einzigen Fall zusammen mit wenigen anderen Immobilien in einer Gesellschaft gehalten. Die Gesellschaften stehen dabei mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, in den meisten Fällen zu 100 %, der Deutsche Real Estate AG.

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2024 wird – wie in Vorjahren – 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 2024 befanden sich 43 (Vorjahr: 43) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

Hinsichtlich des Abschlusses eines Kaufvertrages über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an drei Immobiliengesellschaften von der Summit-Gruppe im Dezember 2024 verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt A.V. Die Berücksichtigung im Rahmen der Konsolidierung erfolgt aufgrund der Erfüllung von aufschiebenden Bedingungen erst im Jahr 2025.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Alleinige Vorständin im Geschäftsjahr war und ist Frau Maya Miteva. Der Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025.

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 2024 betrug die Mitarbeiterzahl 28 Personen (31. Dezember 2023: 26 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag im Geschäftsjahr 2024 bei 27 Mitarbeitern (2023: 26 Mitarbeiter). Von den 28 Beschäftigten sind 17 Frauen, dies entspricht einem Anteil von rund 61 %.

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

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2024 befinden sich 26 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 299.314 m² (Vorjahr: 298.442 m²) im Bestand.

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

	31.12.2024	31.12.2023
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	26	26
Fremdobjekte in der Verwaltung	6	6
Verwaltete / betreute Objekte	32	32

Darüber hinaus werden noch Anteile an einer weiteren Immobilie, die von einem externen Dritten verwaltet wird, unter den Finanzbeteiligungen gehalten.

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2024 lag stichtagsbezogen bei 27,7 % (31. Dezember 2023: 18,9 %). Die Veränderung der Leerstandsquote ist dabei im Wesentlichen auf den Auszug des alleinigen Mieters im Objekt Goslar zurückzuführen. Unter Berücksichtigung von bereits zum Jahresende 2024 beendeten Mietverträgen bzw. bereits neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 27,4 % (31. Dezember 2023: 21,4 %). Diese Leerstandsquote wird im Verlauf des Jahres 2025 nach dem derzeitigen Stand durch den Auszug des alleinigen Mieters im Objekt in Seesen im ersten Quartal 2025 mit einer Mietfläche von rund 9.800 m² weiter zunehmen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2024 beträgt 3,9 Jahre (31. Dezember 2023: 4,1 Jahre).

Im Dezember 2024 wurde mit der Summit-Gruppe ein Kaufvertrag über den Erwerb eines aus drei Immobilien bestehenden Portfolios abgeschlossen. Der Erwerb wurde aufgrund von aufschiebenden Bedingungen erst im Januar 2025 vollzogen. Die Immobilien wurden bisher schon vom Konzern Deutsche Real Estate AG verwaltet, so dass sich die Gesamtzahl der verwalteten Immobilien durch den Erwerb nicht ändern wird. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt D.II. Prognose für das Geschäftsjahr 2025.

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

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

Aufgrund der zurzeit geringen Verschuldung des Konzerns spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2024 nur eine untergeordnete Rolle.

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

Das Jahr 2024 war durch die eingeleitete Zinssenkungspolitik der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen geopolitischen Krisen und innenpolitische Konflikte geprägt. Diese Krisen und Konflikte verbunden mit dem trotz der vorgenommenen Zinssenkungen, weiter erhöhten Zinsniveau sowie dem ebenfalls nach wie vor erhöhten Energiepreisniveau belasteten die wirtschaftliche Entwicklung deutlich. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte sich den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht entziehen und ist nach den vorläufigen Angaben von Destatis insgesamt im Jahr 2024 um -0,2 % nach -0,3 % im Jahr 2023 weiter geschrumpft.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Trotz der nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2024 zeigt die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte Stabilisierungstendenzen. Während sich die Investmentmärkten aufgrund der eingeleiteten Zinssenkungspolitik leicht erholen konnten, zeigen die Umsätze auf den Vermietungsmärkten eine unterschiedliche Entwicklung.

Investmentmarkt

Die im Jahr 2024 eingeleitete Zinssenkungspolitik der Europäischen Zentralbank führte trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Stagnation in Deutschland zu einer leichten Erholung auf den Investmentmärkten nach dem deutlichen Umsatzeinbruch im Jahr 2023. Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erhöhte sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) um rund 10,2 % bzw. von rund € 22,5 Mrd. im Vorjahr auf € 24,8 Mrd. im Jahr 2024.

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

Wie im Vorjahr waren Logistik- und Industrieimmobilien dabei die von den Investoren präferierte Assetklasse.

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2024 unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war nach Angaben von JLL beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Anstieg von 2,5 Mio. m² auf 2,7 Mio. m² im Jahr 2024 oder um 6 % zu verzeichnen. Trotz des leichten Umsatzzuwachses sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 5,6 Mio. m² zum Ende des Vorjahres auf 6,7 Mio. m² Ende 2024 weiter angestiegen.

Auch im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz im Jahr 2024 mit rund 478.300 m² um rund 6 % höher als im Vorjahreszeitraum.

Dagegen sind die Vermietungsumsätze in dem Lager- und Logistiksegment auf den niedrigsten Wert seit 10 Jahren gesunken. Es wurden in diesem Marktsegment Umsätze (Eigennutzer und Vermietungen) von rund 5,5 Mio. m² erzielt und damit der Vorjahreswert von 6,3 Mio. m² um rund 12 % unterschritten.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2024 in einem nach wie vor schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld operativ stabil entwickelt.

Der Immobilienbestand beläuft sich unverändert gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 26 eigene Objekte zum Bilanzstichtag. Im Dezember 2024 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb von weiteren drei Immobilien abgeschlossen, die sich im Bestand der Summit-Gruppe befinden, aber von dem Konzern Deutsche Real Estate AG schon seit Jahren verwaltet werden. Der Erwerb wurde aufgrund von aufschiebenden Bedingungen erst im Januar 2025 vollzogen.

Das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien) beträgt € 15,2 Mio. und liegt damit in der prognostizierten Bandbreite von € 15,0 Mio. bis € 16,0 Mio.

Das positive Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von € 3,3 Mio. nach einem negativen Konzernergebnis € -43,3 Mio. im Vorjahr wird weiterhin maßgeblich durch den immer noch negativen Ergebniseffekt aus der Immobilienbewertung in Höhe von € -13,1 Mio. im Geschäftsjahr nach € -65,4 Mio. im Vorjahreszeitraum geprägt.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2024 aus Wertminderungen in Höhe von € 15,7 Mio., denen Wertsteigerungen in Höhe von € 2,6 Mio. gegenüberstehen. Die Wertminderungen ergeben sich zum 31. Dezember 2024 insbesondere aufgrund des gestiegenen Leerstands im Portfolio sowie auch durch Kostensteigerungen bei den Sanierungskosten. Bezogen auf den Immobilienbestand des Vorjahres entspricht das Bewertungsergebnis einer Abwertung in Höhe von rund -3,2 %.

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich von € 4,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 19,5 Mio. im Geschäftsjahr 2024. Die deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Bauprojektes in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, im ersten Halbjahr 2024 und dem weiteren Abverkauf der im Rahmen dieses Projektes errichteten Eigentumswohnungen zurückzuführen. Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand ergeben bei gleichzeitigen Einzahlungen aus Zinsen im Wesentlichen den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -1,5 Mio. (Vorjahr: € -5,0 Mio.). Der planmäßige Schuldendienst sowie die Dividendenzahlung führten im Wesentlichen zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,7 Mio. nach einem durch die Aufnahme von zwei Bankkrediten in Höhe von insgesamt € 30,0 Mio. positiven Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 28,2 Mio. im Geschäftsjahr 2023.

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2024 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 14,3 Mio. (Vorjahr: € 27,8 Mio.).

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

2. Ertragslage

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

in T€	2024	2023
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	18.460	16.572
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.232	1.227
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-13.133	-65.402
Zinsergebnis	605	622
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	3.193	-51.802
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf oder Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	15.173	14.112
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	16.956	14.230
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.823	-51.172
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	3.256	-43.327

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2024	2023
Erträge aus Investment Properties	26.077	25.597
Sonstige betriebliche Erträge (bereinigt)	873	1.191
Bewirtschaftungskosten (bereinigt)	-7.835	-8.733
Allgemeine Verwaltungskosten (bereinigt)	-4.088	-4.096
Sonstige Aufwendungen (bereinigt)	-66	-59
Beteiligungserträge	212	212
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf oder Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	15.173	14.112

Die Erträge und Aufwendungen werden zur Ermittlung des bereinigten EBITDA um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt. Im Geschäftsjahr 2024 betrifft die Bereinigung der Erträge insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) und Erträge aus Kompensationszahlungen bei ausgelaufenen Mietverträgen in Höhe von € 0,2 Mio. Die sonstigen Aufwendungen werden um Wertberichtigungen von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.), Aufwendungen für nicht realisierte Baumaßnahmen in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf bzw. der Vermietung der Vorratsimmobilien in Höhe von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) bereinigt. Zusätzlich wurden die sonstigen Aufwendungen im Vorjahr um Einmalaufwendungen aus der erfolgten Umstrukturierung in Höhe von € 0,7 Mio. korrigiert. Weiterhin wurden die Bewirtschaftungskosten um periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 0,2 Mio. sowie die Verwaltungskosten um periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 0,1 Mio. bereinigt.

Erläuterungen zur Ertragslage

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 25,6 Mio. im Jahr 2023 auf € 26,1 Mio. im Jahr 2024 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 20,7 Mio. (Vorjahr: € 20,4 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 5,4 Mio. (Vorjahr: € 5,2 Mio.) zusammen. Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten sind von € 9,0 Mio. im Jahr 2023 auf € 7,6 Mio. im Geschäftsjahr 2024 zurückgegangen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf einen Rückgang der Heiz-, Strom-, und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von € 18,5 Mio. (Vorjahr: € 16,6 Mio.) konnte durch das aktive Property Management weiter gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Entwicklungsprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main planmäßig im ersten Halbjahr fertiggestellt. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen wurde ein Ergebnis in Höhe von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.) erzielt.

Aus der Immobilienbewertung zum Ende des Geschäftsjahres hat sich ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von € -13,1 Mio. (Vorjahr: negatives Ergebnis von € -65,4 Mio.) ergeben. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus niedrigeren Marktwerten bei 22 Immobilien (Vorjahr: 22 Immobilien) in Höhe von insgesamt € 15,7 Mio. (Vorjahr: € 68,0 Mio.) sowie höheren Marktwerten bei 3 Immobilien (Vorjahr: 2 Immobilien) in Höhe von insgesamt € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 1,4 Mio. im Jahr 2023 auf € 1,2 Mio. im Geschäftsjahr 2024 verringert.

Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um € 0,1 Mio. auf € 4,2 Mio. und beinhalten wie im Vorjahr in Höhe von € 2,5 Mio. Personalkosten.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 1,6 Mio. nach € 1,7 Mio. im Vorjahreszeitraum und setzen sich im Wesentlichen aus Projektaufwendungen nicht realisierter Baumaßnahmen in Höhe von € 0,4 Mio., Marketingkosten für die Projektentwicklung in Frankfurt am Main in Höhe von € 0,3 Mio. sowie einen Wertberichtigungsbedarf auf Forderungen in Höhe von € 0,2 Mio. zusammen.

Das Finanzergebnis ist mit € 0,8 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert geblieben.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2024 mit € 15,2 Mio. in der prognostizierten Bandbreite von € 15,0 Mio. bis € 16,0 Mio. Nach Steuern ergibt sich aufgrund der Immobilienabwertungen ein Konzern-Periodenergebnis von € 3,3 Mio. (Vorjahr: € -43,3 Mio.).

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO), wobei diese Kennzahl nicht als finanzieller Leistungsindikator qualifiziert. 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€	2024	2023
Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien	15.173	14.112
./. Zinsaufwand FFO	-228	-230
./. Laufende Ertragsteuern	-158	-18
+ Rohertrag* aus dem Verkauf/Vermietung von Vorratsimmobilien	1.755	982
+ Substanzwahrende Investitionen	1.073	1.002
FFO	17.615	15.848
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert** in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert**in €	0,86	0,77

* Bei der Ermittlung des Rohertrags wurden die in den sonstigen Aufwendungen erfassten Vertriebskosten/ Bewirtschaftungskosten einbezogen.

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

3. Vermögenslage

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

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	512.740	511.257
Investment Properties	401.050	409.960
Finanzanlagevermögen	2.100	2.100
Vorratsimmobilien	22.918	25.562
Vertragsvermögenswerte	0	1.538
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.141	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.622	5.049
Liquide Mittel	79.099	64.281
Eigenkapital	398.125	395.692
Eigenkapitalquote	77,6 %	77,4 %
Finanzschulden	40.967	42.038
Finanzschuldenquote	8,0 %	8,2 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	10,2 %	10,2 %
Latente Steuern	68.297	68.185

Die Verminderung des Wertansatzes der Investment Properties von € 410,0 Mio. am Vorjahresende auf € 401,1 Mio. zum 31. Dezember 2024 ist auf die um € -13,1 Mio. niedrigeren Marktwerte der Immobilien bei gleichzeitigen Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von € 4,2 Mio. zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 97,6 Mio. zum 31. Dezember 2023 auf € 108,1 Mio. Ende 2024 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der liquiden Mittel um € 14,8 Mio. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 21,1 % zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 19,1 %) und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 12,6 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € 3,3 Mio. bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf € 398,1 Mio. zum 31. Dezember 2024. Die Eigenkapitalquote hat sich leicht gegenüber dem Vorjahresstichtag von 77,4 % Ende 2023 auf 77,6 % erhöht.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 von € 110,9 Mio. auf € 102,0 Mio. Die Veränderung ist insbesondere auf die laufzeitbedingte Umgliederung von Finanzschulden von dem langfristigen Fremdkapital in das kurzfristige Fremdkapital begründet. Die Finanzschulden sind dabei alle festverzinslich.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von € 4,6 Mio. Ende des Jahres 2023 auf € 12,6 Mio. Ende 2024. Der Anstieg ist auf die Umgliederung von Finanzschulden zurückzuführen.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 79,1 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 41,0 Mio. zum 31. Dezember 2024 deutlich.

Der Nettovermögenswert (NAV) entwickelte sich wie folgt, wobei diese Kennzahl nicht als finanzieller Leistungsindikator qualifiziert:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2024	2023
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	397.928	395.509
Latente Steuern auf Investment Properties (Saldo)	53.718	54.839
NAV	451.646	450.348
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	21,94	21,88

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

4. Finanz- und Liquiditätslage

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 2024 dabei aus den laufenden Mieteinnahmen sowie aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße. 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 2024 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 79,1 Mio.

Im Rahmen von zwei Kreditverträgen hat sich die Gesellschaft gegenüber einer der finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) für Darlehensverträge mit einer Gesamthöhe von € 12,1 Mio. zum Bilanzstichtag verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2024 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2024	2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	19.545	4.596
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.510	-4.993
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.707	28.172
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	14.328	27.775
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	64.281	36.646
Veränderung verfügbungsbeschränkter Mittel	490	-140
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	79.099	64.281

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf € 19,5 Mio. und liegt damit um € 14,9 Mio. über den Zahlen des Vorjahreszeitraums. Der deutliche Anstieg ist dabei im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Bauprojektes in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, im ersten Halbjahr 2024 zurückzuführen. Im Jahr 2023 hat das Projekt den Cashflow noch in Höhe von € -9,3 Mio. belastet, während im Jahr 2024 ein positiver Beitrag zum Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von € 2,6 Mio. durch den weiteren Abverkauf der Wohnungen zu verzeichnen ist.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € -4,2 Mio. (Vorjahr: € -6,5 Mio.) bei gleichzeitigen Einzahlungen aus Zinsen in Höhe von € 2,5 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.) zu dem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -1,5 Mio. (Vorjahr: € -5,0 Mio.).

Der negative **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -3,7 Mio. (Vorjahr: € 28,2 Mio.) ist im Wesentlichen durch den planmäßigen Schuldendienst sowie die Zahlung der Dividende geprägt. Der positive Cashflow im Vorjahr resultierte aus der Aufnahme von Bankkrediten mit einem Gesamtvolumen von € 30,0 Mio.

Insgesamt ist ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 14,3 Mio. (Vorjahr: € 27,8 Mio.) erzielt worden.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen– insgesamt um € 14,8 Mio. auf € 79,1 Mio. zum 31. Dezember 2024 erhöht.

Zusätzlich sind in den kurzfristigen Vermögenswerten analog verfügbare beschränkte Gelder über € 4 Mio. enthalten, die nicht als Zahlungsmittel und -äquivalente nach IAS 7 behandelt werden.

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der Konzern hat in einem weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Gesamtumfeld ein bereinigtes EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien, in Höhe von € 15,2 Mio. und damit in der prognostizierten Bandbreite erzielt.

Unter Berücksichtigung des negativen Ergebniseffekts aus der Bewertung der Immobilien in Höhe von € -13,1 Mio. ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € 3,3 Mio. nach einem negativen Konzern-Periodenergebnis von € -43,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Der Gesamt-Cashflow war im Geschäftsjahr 2024 mit € 14,3 Mio. positiv.

Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 wiederum operativ stabil entwickelt.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Es ist zu beachten, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG im Geschäftsjahr 2023 durch Einmaleffekte aufgrund einer konzerninternen Umstrukturierung geprägt wurden.

2. Ertragslage

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

in T€	2024	2023
Sonstige betriebliche Erträge	410	62
Beteiligungsergebnis	743	58.957
Zinsergebnis	6.841	4.550
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	5.664	3.460
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	3.290	62.365
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.877	55.750
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.963	60.300
Jahresüberschuss	4.760	50.491

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2024	2023
Ergebnis nach Steuern	4.760	50.491
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	203	9.809
= Ergebnis vor Steuern	4.963	60.300
+/- Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	5.168	6.615
+/- Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	1.604	1.931
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-6.048	-65.359
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	-23	-27
= Bereinigtes Jahresergebnis	5.664	3.460

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich aufgrund der deutlichen Verbesserung des Zinsergebnisses auf € 5,7 Mio. nach € 3,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das erzielte Zinsergebnis in Höhe von € 6,8 Mio. war zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen mehr als ausreichend.

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

in T€	2024	2023
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	349	0
Erträge aus konzerninternen Leistungen	38	35
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	23	27
	410	62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-1.604	-1.931
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-370	-365
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-881	-842
	-2.855	-3.138
Erträge aus Beteiligungen	6.261	65.571
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5.517	-6.615
Personalaufwendungen	-176	-130
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.877	55.750

Der deutliche Rückgang des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern auf € -1,9 Mio. nach € 55,8 Mio. im Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf die deutlich niedrigeren Beteiligungserträge zurückzuführen. Dabei ist zu beachten, dass die Beteiligungserträge im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen aus den konzerninternen Verkäufen von neun Immobilien im Rahmen der Umstrukturierung resultierten. Im Zuge dieser Verkäufe wurden vorhandene stille Reserven aufgedeckt, die sich ergebnissteigernd in den Jahresabschlüssen der verkaufenden Tochtergesellschaften ausgewirkt haben und sich dadurch auch entsprechend in den Beteiligungserträgen der Deutsche Real Estate AG widerspiegeln.

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 2024 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen, international renommierten Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Aus der Bewertung resultierten im Geschäftsjahr 2024 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 5,5 Mio. (Vorjahr: € 6,6 Mio.) sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,9 Mio.). Gleichzeitig erfolgten Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.).

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 8,1 Mio. (Vorjahr: € 4,8 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 1,3 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.), eines Steueraufwandes in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) sowie eines latenten Steuerertrags von € 0,2 Mio. (Vorjahr: latenter Steueraufwand € 9,8 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 4,8 Mio. nach € 50,5 Mio. im Jahr 2023. Infolge der konzerninternen Umstrukturierung im Vorjahr hatten sich vor allem die Finanzanlagen deutlich erhöht, mit der Folge eines latenten Steueraufwandes in Höhe von € 9,8 Mio.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	368.336	364.697
Finanzanlagen	211.217	217.404
Umlaufvermögen	157.068	147.286
Eigenkapital	286.944	283.007
Eigenkapitalquote	77,9 %	77,6 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	81.392	81.690

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2023 um € 3,6 Mio. auf € 368,3 Mio. zum 31. Dezember 2024 erhöht.

Das Finanzanlagevermögen hat sich um € 6,2 Mio. auf € 211,2 Mio. zum 31. Dezember 2024 vermindert. Maßgeblich für den Rückgang waren im Wesentlichen vorgenommene Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 5,5 Mio. bei gleichzeitigen Zuschreibungen in Höhe von € 0,3 Mio.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich von € 83,0 Mio. Ende 2023 auf € 77,5 Mio. zum 31. Dezember 2024 vermindert. Gleichzeitig reduzierten sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gegenüber dem Vorjahr leicht um € -0,2 Mio. auf € 32,9 Mio. Ende 2024.

Die liquiden Mittel erhöhten sich - stichtagsbezogen- um € 15,1 Mio. auf € 79,1 Mio. zum 31. Dezember 2024.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 4,8 Mio. bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Dividendenausschüttung in Höhe von € -0,8 Mio. auf € 286,9 Mio. zum Bilanzstichtag 2024. Die Eigenkapitalquote hat sich von 77,6 % Ende 2023 auf 77,9 % zum Ende 2024 leicht erhöht.

Die passiven latenten Steuern, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren, sind um € -0,2 Mio. auf € 47,7 Mio. gesunken.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 15,1 Mio. positiv, nach einem positiven Cashflow im Vorjahr von € 27,4 Mio. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der positive Gesamt-Cashflow im Jahr 2023 im Wesentlichen auf der Aufnahme von zwei Bankdarlehen durch Tochtergesellschaften zurückzuführen gewesen ist, die an die AG über das bestehende Cash-Pooling-System weitergereicht worden sind.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage der Deutsche Real Estate AG

Die Deutsche Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von € 4,8 Mio. nach € 50,5 Mio. im Vorjahr erzielt. Der deutliche Ergebnisrückgang gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf Einmaleffekte im Vorjahresergebnis bei den Beteiligungserträgen aufgrund von im Vorjahr vorgenommenen konzerninternen Verkäufen von Immobilien unter Realisierung der stillen Reserven zurückzuführen.

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich aufgrund des gestiegenen Zinsergebnisses auf € 5,7 Mio. und liegt damit deutlich über der Prognose für das Geschäftsjahr 2024. Die Prognose ging von einem bereinigten Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2024 aus, das leicht unter dem bereinigten Ergebnis des Jahres 2023 von € 3,5 Mio. liegt.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich die Deutsche Real Estate AG somit im Geschäftsjahr 2024 positiv entwickelt.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2024 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

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

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

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

Risikomanagement

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

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem hat die Aufgabe, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren sowie Ursachen zu erfassen und die erfassten Risiken zu kommunizieren. Erkannte Risiken werden 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 identifiziert, klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Bei der Bewertung werden sowohl die Wahrscheinlichkeit als auch das monetäre Ausmaß berücksichtigt und auf dieser Basis in drei Risikoklassen unterteilt. Die Risikodokumentation sowie die Auswertung der Risiken werden regelmäßig an die Entscheidungsträger kommuniziert. Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

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

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

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

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

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss oder dass sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dieses Risiko besteht insbesondere durch die aktuellen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Zeitliche Verschiebungen bei der Neuvermietung können sich darüber hinaus auch aufgrund von längeren Bearbeitungszeiten im Zusammenhang mit der Notwendigkeit zur Einholung von behördlichen Genehmigungen oder aufgrund von Handwerker- oder Materialengpässen beim Ausbau der Mietflächen ergeben. Diese Punkte hätten neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Zudem gibt es seit einigen Jahren insbesondere im Bürobereich einen verstärkten Trend zum Homeoffice für Mitarbeiter. Dadurch kann es sein, dass die Mieter bei Verlängerungen oder Neuvermietungen einen geringeren Flächenbedarf haben als dies bisher der Fall war. Der Konzern versucht diesen Risiken ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2025 laufen Mietverträge über ca. 26.700 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,4 Mio. p.a. aus, dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter handelt, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Obgleich ein Mieter mit einer Fläche von ca. 9.800 m² den Auszug nach Mietvertragsende im ersten Quartal 2025 angekündigt hat, wird das Risiko unverändert zum Vorjahr als relevant, aber nicht von wesentlicher Bedeutung angesehen.

Weiterhin kann sich der Konzern den Kostensteigerungen insbesondere für Energie- und Materialkosten nicht entziehen. Zu beachten ist jedoch, dass ein überwiegender Teil dieser Kostenerhöhungen von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen zu tragen sind. Das Risiko ist -trotz der gestiegenen Leerstandsquote- unverändert zum Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen, international renommierten Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden, wie beispielsweise steigende Zinssätze oder Bau- und Materialkosten. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen an verbundene Unternehmen oder von Forderungen gegen verbundene Unternehmen

führen. Mangels relevanter Risiken einer Nichteinhaltung vereinbarter Financial Covenants sind die Folgen aus einem verminderten Eigenkapitals unverändert zum Vorjahr nicht wesentlich.

Der Konzern verfügt im Eigenbestand über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund der langfristigen Zeiträume zur Realisierung von Entwicklungsprojekten ergeben sich insbesondere Risiken hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der Baukosten sowie der Fertigstellungstermine. Um die Risiken grundsätzlich zu minimieren, werden Projektentwicklungsaufträge vorzugsweise an Generalunternehmer vergeben. Zudem werden die Maßnahmen durch ein straffes Kostencontrolling begleitet. Der Bau von 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche in Frankfurt am Main, Westerbachstraße wurde im ersten Halbjahr 2024 planmäßig fertiggestellt. Bei weiteren Immobilien mit Entwicklungspotenzial wird derzeit höchstens eine Baugenehmigung eingeholt. Die bautechnische Realisierung weiterer Neubauprojekte wurde aufgrund der aktuellen Kosten- und Marktsituation bis auf Weiteres zurückgestellt, die vorhandenen Entwicklungspotentiale wurden bereits in den Vorjahresabschlüssen weitestgehend abgeschrieben, so dass das Risiko für weitere Wertminderungen gering ist und insofern kaum Raum für weitere Abwertungen besteht.

Das Neubauprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde im ersten Halbjahr 2024 planmäßig fertiggestellt und wurde vollständig mit Eigenmitteln finanziert. Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen für das Neubauprojekt wurde bereits im Jahr 2022 begonnen. Aufgrund des immer noch erhöhten Zinsniveaus und der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland wird sich nach dem derzeitigen Stand der Verkauf der Wohnungen noch über einen längeren Zeitraum erstrecken. Aus der daraus resultierenden längeren Bindung der eingesetzten Finanzmittel ergeben sich keine unmittelbaren wesentlichen Risiken, da trotzdem eine ausreichende Liquiditätsausstattung im Konzern vorhanden ist und jeder weitere Verkauf den Liquiditätsbestand erhöht.

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. Im Zuge einer konzerninternen Umstrukturierung wurden im Geschäftsjahr 2023 die bei den veräußernden Gesellschaften angefallenen steuerlichen Gewinne in neue Rücklagen nach § 6b EStG eingestellt. Diese Rücklagen sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte eine Übertragung der Rücklagen nicht oder nicht vollständig innerhalb der Reinvestitionsfrist auf Neuinvestitionen möglich sein, so wäre die Rücklage oder ein verbleibender Teilbetrag 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. Das Risiko, dass die Rücklagen nicht auf Neuinvestitionen übertragen werden, ist aufgrund der verbleibenden Reinvestitionsdauer zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 von mindestens drei Jahren gering. Die Finanzierung etwaiger liquider Abflüsse aus diesem Risiko kann durch die vorhandenen liquiden Mittel und die Möglichkeit zur Aufnahme von weiterem Fremdkapital wie im Vorjahr nach wie vor sichergestellt werden.

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

Derzeit ist bei der Deutsche Real Estate AG nur ein Vorstandsmitglied bestellt und der dazugehörige Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Im Falle der Nichtverlängerung über die bisherige Vertragslaufzeit hinaus, wäre vom Aufsichtsrat eine andere Person zum Vorstand zu bestellen. Mit Verweis auf die insgesamt geringe Risikosituation des Konzerns und das vorhandene Netzwerk wird das Risiko, dass in einem solchen Fall kein Vorstand bestellt werden könnte, unverändert zum Vorjahr als gering eingeschätzt.

2. Finanzielle Risiken

Zum Bilanzstichtag 2024 werden kurz- bis mittelfristige festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 41,0 Mio. ausgewiesen. Die Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken der kurzfristigen Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind aufgrund der Höhe von € 9,1 Mio. derzeit zu vernachlässigen.

Die bei einem Kreditinstitut bestehenden Darlehen mit einem Restvalutastand in Höhe von € 12,1 Mio. Ende 2024 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 2024 sowie im gesamten Jahr 2024 wurden wie im Vorjahr alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreichen könnte, um allen bestehenden oder zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung und unterjährigen Auswertungen gesteuert. Die notwendige Liquidität wird den Konzerngesellschaften im Rahmen eines Cash-Pooling-Systems bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Insgesamt ist dieses Risiko, auch unter Berücksichtigung der im Januar 2025 vorgenommenen Kaufpreiszahlung für den Erwerb der drei Immobiliengesellschaften, aufgrund der vorhandenen Liquiditätsausstattung sowie des immer noch geringen Verschuldungsgrades des Konzerns und der dadurch vorhandenen Möglichkeiten, weitere Fremdfinanzierungen aufzunehmen, zu vernachlässigen.

3. Regulatorische und rechtliche Risiken

Environmental, Social and Governance (ESG)-bezogene Risiken

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

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

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

Der Immobilienbestand des Konzerns ist zum 31. Dezember 2024 noch nicht nach ESG-Kriterien zertifiziert worden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Immobilienbestand nicht in A-Lagen verortet ist und in seiner ökologischen Attraktivität sich grundsätzlich nicht wesentlich von anderen Immobilien in der jeweiligen Mikrolage unterscheidet.

Risiken könnten sich aber insbesondere ergeben, wenn Mieter zukünftig ökologisch nachhaltigere Immobilien bevorzugen würden. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir jedoch wie im Vorjahr keine Absagen von Mietinteressenten aus diesem Grund erhalten. Bei der Positionierung unserer Immobilien am Markt ist deshalb die ESG-Konformität noch kein wesentliches Kriterium. Dies kann sich allerdings zukünftig beispielsweise aufgrund weiter steigender Nebenkosten ändern, die von den Mietern zu tragen wären.

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

Die ESG-Konformität kann sich zukünftig jedoch auf die Bewertung der Immobilien oder auf ihre Verkaufsfähigkeit auswirken. Da der Konzern zurzeit nicht aktiv den Verkauf von Immobilien plant, ergibt sich hinsichtlich der Verkaufsfähigkeit nur ein geringes Risiko. Bei den vereinzelten Immobilienverkäufen in der Vergangenheit hat die ESG-Konformität bisher keine Rolle gespielt. Trotzdem ist zu beachten, dass fehlende oder zu geringe Investitionen in den Immobilienbestand zur Erhöhung der ESG-Konformität sich bei der Ermittlung der Fair Values nach IFRS 13 negativ auswirken könnten. Bei der Bewertung werden solche Risiken insbesondere durch die angesetzten Marktmieten sowie durch Annahmen über Miet- und Leerstandszeiten berücksichtigt. Sollten in Zukunft konkrete

ESG-Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt werden, könnte dies die Bewertung in Folgejahren beeinflussen. Die Auswirkungen aus der Anpassung sind unwesentlich, so dass wir aktuell aus diesem Grund unverändert zum Vorjahr keine substanziellen Marktpreisrisiken sehen. Zur Informationsgewinnung wurde der Mustermietvertrag ergänzt, um zukünftig die Verbrauchsdaten von den Mietern erhalten zu können. Dadurch wird sich in der Zukunft die Informationsbasis über die Verbräuche der jeweiligen Immobilie weiter verbessern.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 bestehen im Konzern nur Fremdfinanzierungen von vier Immobilien durch insgesamt zwei Banken. Es gibt hier kein gesondertes Anforderungsprofil der Banken im Rahmen der Finanzierung dieser Immobilien. Bei der Refinanzierung oder der Aufnahme von neuen Krediten könnten zukünftig diese Anforderungsprofile notwendig werden und eine unzureichende oder fehlende ESG-Konformität zu höheren Zinssätzen führen oder gar eine Kreditaufnahme erschweren.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine ausreichende Kompetenz im Bereich ESG, unter anderem hat das Aufsichtsratsmitglied Frau Dr. Lüft eine große Expertise in diesem Bereich.

Aufgrund Ihrer Qualifikation als kapitalmarktorientiertes KMU ist eine Berichtspflicht im Rahmen der CSRD kurzfristig nicht erforderlich. Gleichwohl hat die Gesellschaft im Jahr 2023 mit der Umstellung der Mietverträge auf Green Leases begonnen. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Datenerfassung geschaffen werden, um zukünftigen Berichterstattungserfordernissen gerecht zu werden.

Sonstige regulatorische und rechtliche Risiken

Seit dem Jahr 2022 ist gegen den Konzern eine Klage mit einem Streitwert in Höhe von € 3,0 Mio. aufgrund einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben anhängig, gleichzeitig hat der Konzern Gegenklage mit einem Streitwert von € 5,6 Mio. erhoben. Bei beiden Verfahren ist eine gerichtliche Entscheidung noch nicht abschließend abschätzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind derzeit keine materiellen Netto-Liquiditätsabflüsse wahrscheinlich.

Weiterhin können sich zusätzliche Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften insbesondere nach dem Regierungswechsel in Deutschland ergeben. Zur Eindämmung des Klimawandels sowie zum Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen könnten neue weitere Regulierungen und gesetzliche Verschärfungen der Emissions- und Energieeffizienzvorgaben zu höheren Ausgaben für Gebäudemodernisierungen führen.

4. Sonstige Risiken

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

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

5. Einschätzung des Gesamtrisikos

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2024 über eine sehr gute Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung und nur über einen eher geringen Verschuldungsgrad und damit weiterhin auch über die Möglichkeit zur Aufnahme von zusätzlichen liquiden Mitteln. Auch bei einem schwierigeren Marktumfeld sind vor diesem Hintergrund unverändert zum Vorjahr weiterhin keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2024 beläuft sich der Leerstand auf 27,7 %. Der Abbau dieses Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren. Bei der Einschätzung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass diese im relevanten Umfang durch das nahezu leerstehende Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, den hohen Leerstand im Objekt Berlin, Hauptstraße 13 sowie im Objekt Goslar beeinflusst ist. Dabei ist zu beachten, dass die beiden Objekte in Essen und Berlin, Hauptstraße zeitnah umgebaut werden und erst danach grundsätzlich wieder für die Vermietung zur Verfügung stehen.

Für das Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, wurde Ende 2023 die Baugenehmigung zur Aufteilung des Gebäudes in kleinere Mieteinheiten erteilt. Durch die Aufteilung, die mit entsprechenden Investitionen verbunden ist, sehen wir größere Chancen in der Vermietung sowie eine breitere Risikostreuung als bei der Vermietung an nur einen einzigen Mieter. Mit dem Umbau soll im Jahr 2025 begonnen werden.

Den Risiken, dass im Rahmen einer Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss, stehen bei der grundsätzlichen Marktlage weiterhin auch 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 grundsätzlich damit auch Wertsteigerungspotenzial. Der Konzern prüft weiterhin die Realisierung des bereits identifizierten Potenzials an ausgewählten Standorten. Wegen der derzeitigen Kostensituation und der schwierigen Marktlage wurde die Durchführung von möglichen Neubauprojekten jedoch bis auf Weiteres zurückgestellt.

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

Der Konzern führt in einigen Fällen Aktivprozesse zur Geltendmachung von Forderungen. Die Forderungen sind - falls notwendig - wertberichtigt worden. Eine Entscheidung der Gerichte zu Gunsten des Konzerns würde zu einer Ergebnisverbesserung von bis zu € 4,5 Mio. sowie zu entsprechenden Liquiditätszuflüssen führen. Bezüglich des laufenden Rechtsstreits aufgrund einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben verweisen wir auf die im Risikobericht genannten Chancen aus der Gegenklage.

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Das Jahr 2024 war durch die eingeleitete Zinssenkungspolitik der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen geo- und auch innenpolitischen Konflikte geprägt. Das weiterhin erhöhte Zinsniveau sowie das ebenfalls erhöhte Energiepreinsniveau einhergehend mit der konjunkturellen Schwäche in Europa - hier insbesondere in Deutschland - belasteten die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2024. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte sich den Rahmenbedingungen nicht entziehen und ist nach den vorläufigen Angaben von Destatis insgesamt im Jahr 2024 um -0,2 % nochmals leicht geschrumpft.

Für das Jahr 2025 geht die amtierende Bundesregierung in ihrer Prognose aus Januar 2025 nur von einem geringen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 0,3 % aus. Die Inflationsraten betragen nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes in den ersten beiden Monaten des Jahres 2025 jeweils 2,3 %, so dass von weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank im Laufe des Jahres 2025 auszugehen ist. Diese Zinssenkungen sollten sich mit Zeitverzug grundsätzlich auch positiv auf die Immobilienmärkte auswirken. Allerdings ist die wirtschaftliche Entwicklung zurzeit von den zahlreichen geopolitischen Krisen sowie von großer Unsicherheit geprägt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des außen- und wirtschaftspolitischen Kurses der neuen amerikanischen Regierung und auch hinsichtlich der im Rahmen der Regierungsbildung in Deutschland diskutierten erheblichen Neuverschuldung auf die weitere Zinsentwicklung.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 26,1 Mio. erzielt. Sie liegen damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von € 26,0 Mio. bis € 27,0 Mio. Das bereinigte EBITDA ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien liegt mit € 15,2 Mio. ebenfalls in der prognostizierten Bandbreite für das Geschäftsjahr 2024 von € 15,0 Mio. bis € 16,0 Mio.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote zum Ende 2024 hat sich erwartungsgemäß gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2023 von 21,4 % im Jahresverlauf 2024 weiter erhöht und liegt zum Jahresende 2024 bei 27,7 %. Berücksichtigt man bereits zum Bilanzstichtag beendete bzw. neu abgeschlossene Mietverträge ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 27,4 %.

Die ursprünglich geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 5,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2024 mit Auszahlungen in Höhe von € 5,4 Mio. leicht übertroffen.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2024 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) unter dem Niveau des Vorjahres von € 3,5 Mio. zu erzielen, aufgrund gestiegener Zinserträge mit € 5,7 Mio. deutlich übertroffen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend den individuellen Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt. Der Konzern erwartet zurzeit, dass sich die fortgeschriebene Leerstandsquote von 27,4 % zum Bilanzstichtag insbesondere aufgrund des Auszugs des alleinigen Mieters in Seesen mit einer Fläche von rund 9.800 m² im Laufe des Geschäftsjahres 2025 weiter erhöhen wird.

Die Auswirkungen aus den zahlreichen politischen und geopolitischen Risiken und Unsicherheiten sind momentan weiterhin schwer abschätzbar. Vor diesem Hintergrund kann auch der sich ergebende Effekt auf die Geschäftsmodelle von Mietern und Mietinteressenten nicht eingeschätzt und weitere nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden.

Im Dezember 2024 wurde mit der Summit-Gruppe ein Kaufvertrag über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an drei Immobiliengesellschaften für einen Kaufpreis von € 30,6 Mio. sowie der Übernahme von Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 14,1 Mio. mit der Summit-Gruppe abgeschlossen. Der Erwerb wurde aufgrund von aufschiebenden Bedingungen erst im Januar 2025 vollzogen. Der vereinbarte Kaufpreis wurde dabei vollständig aus den vorhandenen liquiden Mitteln im Januar 2025 bezahlt. Das Portfolio besteht aus zwei Multi-Tenant Immobilien in Berlin sowie einer Immobilie in Kassel. Das Portfolio hat insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 28.400 m², eine Leerstandsquote von 38,9 % und eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5,4 Jahren. Die Nettokaltmieten belaufen sich auf rund € 2,3 Mio. p.a.

In den nachfolgenden Eckwerten für das Geschäftsjahr 2025 ist neu erworbene Portfolio bereits berücksichtigt worden. Der Vorstand geht davon aus, dass die Erträge aus Investment Properties sich in einer Bandbreite von € 28,0 Mio. bis € 29,0 Mio. und das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien, sich in einer Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio. im Geschäftsjahr 2025 bewegen werden. Die prognostizierte Bandbreite des bereinigten EBITDA wurde dabei unter Zugrundelegung der gleichen Ermittlungsmethodik wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 und unter Anwendung der Konzernrechnungslegungsgrundsätze ermittelt.

Für normale Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen, ohne Investitionen in die Immobilien in Essen und Berlin, Hauptstraße, planen wir mit rund € 5,0 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 1,0 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der weitere Ankauf oder Verkauf von Immobilien ist zwar in der Unternehmensplanung nicht berücksichtigt worden, ist aber bei attraktiven Angeboten nicht ausgeschlossen.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2025 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 2025 aufgrund geringerer Zinserträge deutlich unter dem Niveau des Ergebnisses des Jahres 2024 liegen wird.

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 durch eigene Mitarbeiter in einer separaten Konzernbuchhaltungssoftware 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 2024 wurden auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision durch einen externen Dienstleister 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. Nachtragsbericht

Auf die Angaben zu Ereignissen nach dem Stichtag im Anhang bzw. Konzernanhang wird verwiesen.

III. Vergütungssystem und Vergütungsbericht

Das geltende Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat, der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2024 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.

IV. Übernahmerechtliche Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2024 18.519.268 Aktien und damit rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richten sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:

„Vertretung und Geschäftsführung

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

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

- (1) [...]
 - (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 15. Mai 2023 bis zum 14. Mai 2028 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen, um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienausgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.

- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt zwei finanzierenden Banken Sonderkündigungsrechte bei fünf Verträgen zur Finanzierung von vier Immobilien ein. Die Restverbindlichkeiten aus diesen fünf Verträgen betragen zum 31. Dezember 2024 € 41,0 Mio.

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

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

Berlin, 24. März 2025

Maya Miteva

Vorständin

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2024 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, 24. März 2025

Maya Miteva

Vorständin

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024, der mit dem Konzernlagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zusammengefasst ist, geprüft.

Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Angaben 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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

Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2024 weist die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von € 211 Mio. (Vorjahr: € 217 Mio.) aus. Davon betreffen € 120 Mio. (Vorjahr: € 123 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen und € 91 Mio. (Vorjahr: € 94 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Dies entspricht 57,3% (Vorjahr: 59,6%) der Bilanzsumme. Zudem werden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 77 Mio. (Vorjahr: € 83 Mio.) bilanziert. Dies entspricht 21,0% (Vorjahr: 22,8%) der Bilanzsumme. Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Im Geschäftsjahr 2024 waren außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 5,5 Mio. (Vorjahr: € 6,6 Mio.) sowie Abwertungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,9 Mio.) vorzunehmen. Es wurden zudem Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) erfasst. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hatten somit erhebliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

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

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

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 sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit entsprechenden Schätzunsicherheiten behaftet. Zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten werden Gutachten externer Sachverständiger zur Immobilienbewertung eingeholt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer, international renommierter Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es wird das Discounted-Cashflow-Verfahren angewendet, mittels dessen künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 abgezinst werden.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht vertretbaren Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Aufgrund der umfangreichen Ermessensspielräume und zu treffenden Annahmen 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.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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, Bewirtschaftungs- sowie Instandhaltungskosten, Bau- und Herstellungskosten und Leerstandsquoten, überprüft. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität der beauftragten externen Gutachter überzeugt.

Die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter haben wir auf Plausibilität gewürdigt und auf rechnerische Richtigkeit geprüft.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Anhangangaben sowie Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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. Darüber hinaus haben wir Systemprüfungen bei der Bewertung der Immobilien und damit einhergehend der Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen durchgeführt.

Abschließend haben wir die korrekte Darstellung in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung geprüft.

Sonstige Informationen

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

- auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesene und auf der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- den Bericht des Aufsichtsrates,
- 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 und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Für den Bericht des Aufsichtsrates ist 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentlich 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 ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben.

Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht das Unternehmen zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild 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 und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 0b4c0a8a6c8460b524cc5f043c5e733f7070c224df4ad8020c8fc1429a-fb31dd aufweist, 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 2024 bis zum 31. Dezember

2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung 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 der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 07. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 06. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig als Abschlussprüfer der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss 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 Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht - auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und das darin enthaltene Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Ines Thorwart.

Stuttgart, den 24.03.2025

PKF WULF & PARTNER

Partnerschaft mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Julian Wenninger

Wirtschaftsprüfer

Ines Thorwart

Wirtschaftsprüferin

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 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 2024 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengetreten. Zwei Sitzungen wurden als Präsenzsitzung durchgeführt und drei Sitzungen als Videokonferenz. 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.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2024 eine Sitzung als Videokonferenz abgehalten.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr war durchgängig Frau Maya Miteva als alleiniges Vorstandsmitglied bestellt.

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

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss, der sich aus der Gesamtheit der Aufsichtsratsmitglieder zusammensetzt. Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist Herr Itay Barlev.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 107 Absatz 3 Satz 1 Aktiengesetz und unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat einen Finanzausschuss gegründet. Der Finanzausschuss setzt sich aus den drei Aufsichtsratsmitgliedern Amir Sagy, Itay Barlev und Sharon Marckado-Erez zusammen. Vorsitzender des Finanzausschusses ist Herr Amir Sagy.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2024 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 20. März 2024** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2023 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2023 sowie über den Vergütungsbericht für die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Billigung des Vergütungsberichts für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit den Themen ESG und Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 07. Mai 2024** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung und Immobilien Themen.

In der **Sitzung am 16. September 2024** bildete das operative Geschäft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 10. Dezember 2024** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über die Akquisition von drei Immobilienobjektgesellschaften von der Summit-Gruppe sowie eine Darlehensgewährung an die Summit-Gruppe, das operative Geschäft und beschloss die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und eines neuen Vergütungssystems für den Vorstand.

In einer **außerordentlichen Sitzung am 17. Dezember 2024** fasste der Aufsichtsrat Zustimmungsbeschlüsse nach § 111b Aktiengesetz über die Akquisition von drei Immobilienobjektgesellschaften von der Summit-Gruppe sowie eine Darlehensgewährung an die Summit-Gruppe. Die wesentlichen Angaben zu diesen Geschäften mit nahestehenden Personen wurden am selben Tag gemäß § 111c Aktiengesetz per Adhoc-Mitteilung veröffentlicht.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Nachgang zu Sitzungen in drei Fällen auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, unter anderem über die Bildung des Finanzausschusses und Vertragsangelegenheiten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 10. Dezember 2024 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2024 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 07. Mai 2024 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die PKF WULF & PARTNER Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

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

Die Abschlussprüfer haben an der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses und Aufsichtsrates, die am 24. März 2025 als Videokonferenz stattfand, teilgenommen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Prüfungsergebnisse und gingen auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter im Bereich der Konzernabschlussprüfung war die Werthaltigkeit der Immobilien und im Bereich der Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft die Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss-/ Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

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 2024 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat hat sich nach Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2024 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, 24. März 2025

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 19. Dezember 2023 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht. Diese Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“).

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

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

Berlin, 10. Dezember 2024

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)