

## GESCHÄFTSBERICHT 2024





## KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2024 insgesamt 26 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

## KENNZAHLEN

		2024	2023	2022
Erträge aus Investment Properties	T €	26.077	25.597	22.413
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)	T €	15.173	14.112	13.266
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	3.193	-51.802	-17.418
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	16.956	14.230	12.938
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	3.823	-51.172	-17.576
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	3.256	-43.327	-14.768
Bilanzsumme <sup>1)</sup>	T €	512.740	511.257	534.730
Investment Properties <sup>1)</sup>	T €	401.050	409.960	469.350
Eigenkapital <sup>1)</sup>	T €	398.125	395.692	440.414
Eigenkapitalquote <sup>1)</sup>	%	77,64	77,40	82,36
Finanzschulden <sup>1)</sup>	T €	40.967	42.038	12.898
Finanzschuldenquote <sup>1)</sup>	%	7,99	8,22	2,41
Eigene Bestandsobjekte <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup> (Anzahl)	299.314 (26)	298.442 (26)	301.374 (26)
Beteiligungen (quotale gerechnet) <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup> (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
<b>Verwaltete / betreute Objekte gesamt<sup>1)</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>30</b>

*m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche*

*<sup>1)</sup>Alle Werte jeweils per 31.12.*



## **AN UNSERE AKTIONÄRE**

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

## **KONZERNJAHRESABSCHLUSS**

- 11 ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT
- 33 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 34 KONZERNBILANZ
- 35 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 36 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
- 39 KONZERNANHANG
- 73 AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
- 76 VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
- 77 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

## **WEITERE ANGABEN**

- 84 AUF EINEN BLICK
- 86 OBJEKTÜBERSICHT
- 87 STANDORTÜBERSICHT



## VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

das Jahr 2024 war durch die eingeleitete Zinssenkungspolitik der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen geopolitischen Krisen und innenpolitische Konflikte geprägt. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte sich den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht entziehen und ist nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 wiederum leicht um -0,2 % geschrumpft.

Der Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich trotz des weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Gesamtumfeldes operativ stabil entwickelt. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beläuft sich Ende des Jahres 2024 auf 27,7 %. Der Immobilienbestand ist im Geschäftsjahr 2024 unverändert geblieben. Allerdings wurde im Dezember 2024 ein Kaufvertrag über den Erwerb von drei Gewerbeimmobilien von der Summit-Gruppe abgeschlossen, der aufgrund von aufschiebenden Bedingungen erst im Jahr 2025 vollzogen worden ist.

Erträge aus Investment Properties wurden im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von € 26,1 Mio. erzielt. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 14,1 Mio.).

Allerdings führten auch in diesem Jahr Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties insgesamt zu einem negativen Ergebniseffekt in Höhe von € -13,1 Mio. (Vorjahr: € -65,4 Mio.). Trotz dieses negativen Bewertungseffektes ergibt sich im Geschäftsjahr 2024 ein positives Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 3,8 Mio. (Vorjahr: € -51,2 Mio.) sowie ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 3,3 Mio. nach einem negativen Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € -43,3 Mio. im Vorjahr.

Der Verlauf des ersten Quartals 2025 wird weiterhin von zahlreichen geopolitischen und politischen Unsicherheiten geprägt. Es ist davon auszugehen, dass die Zinssenkungspolitik der Europäischen Zentralbank im Jahr 2025 ihr Ende findet. Zudem sind die Auswirkungen der geplanten Schuldenaufnahme in Deutschland auf die weitere Zinsentwicklung nicht absehbar. Trotz des schwierigen Marktumfeldes bin ich zuversichtlich, dass der Deutsche Real Estate AG Konzern sich wiederum operativ stabil entwickeln wird, zudem werden die drei von der Summit-Gruppe erworbenen Immobilien im Jahr 2025 einen positiven Ergebnisbeitrag zum bereinigten EBITDA beisteuern.

Ich möchte mich an dieser Stelle auch noch einmal sehr herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Deutsche Real Estate AG Konzerns für ihren außerordentlichen Einsatz in diesen weiter herausfordernden Zeiten bedanken. Weiterhin bedanke ich mich bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für die nachhaltige Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre sehr große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Berlin, im März 2025

Maya Miteva

Vorständin



## **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](http://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.

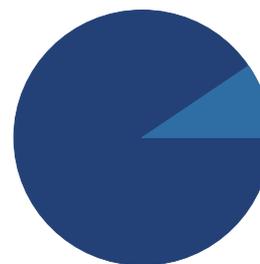
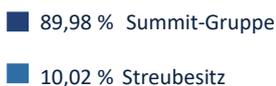
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 24. März 2025

Der Aufsichtsrat  
Dr. Markus Beermann  
Vorsitzender



## ZUR AKTIE



## Kursentwicklung

Die Kursentwicklungen an den deutschen Aktienmärkten waren im Jahresverlauf im Wesentlichen von der Zinssenkungspolitik der Europäischen Zentralbank geprägt. Der Leitindex DAX 40 verzeichnete insgesamt im Jahr 2024 einen deutlichen Kursanstieg von 16.752 Punkten Ende 2023 auf 19.909 Punkte zum Ende des Jahres 2024 oder um rund 18,8 %. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 1.463 Punkten Ende 2023 um rund 16,1 % auf 1.699 Punkte Ende 2024. Der europäische Markt, gemessen am EURO STOXX 50, verzeichnete einen Kursanstieg um rund 8,3 %.

Ebenfalls positiv haben sich die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG entwickelt. Der Index verzeichnete am Ende des Börsenjahres 2024 einen Kursanstieg von rund 7,0 % gegenüber dem Stand zum Ende des Jahres 2023. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich von der Entwicklung an den Aktienmärkten im Jahr 2024 abgekoppelt. Am 2. Januar 2024 startete die Aktie mit € 8,50 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 23. Dezember 2024 mit € 6,60 erreicht und der Höchstkurs lag am 4. Januar 2024 bei € 9,00. Der Schlusskurs 2024 wurde am 30. Dezember mit € 6,75 festgestellt. Das Handelsvolumen mit Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich an der Frankfurter Börse und bei Tradegate im Jahr 2024 auf 107.927 Stück (Vorjahr: 51.687 Stück). Das Unternehmen wurde an der Frankfurter Börse am 30. Dezember 2024 mit rund € 138,9 Mio. (29. Dezember 2023: € 189,4 Mio.) bewertet.

## Investor Relations

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2024, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte, Ad Hoc Meldungen, Pressemitteilungen und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite [www.drestate.de](http://www.drestate.de) zur Verfügung gestellt.

		2024	2023	2022	2021	2020
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	107.927	51.687	105.654	194.395	164.255
Jahreshöchstkurs	€	9,00	13,00	13,80	15,30	13,50
Jahrestiefstkurs	€	6,60	7,95	10,10	8,75	7,50
Jahresendkurs	€	6,75	9,20	10,60	14,20	9,20
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	138.929.850	189.356.240	218.171.320	292.267.240	189.356.240
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	€	21,94	21,88	24,04	24,96	23,62
Ergebnis je Aktie	€	0,16	-2,11	-0,72	1,03	1,47

\* Börsenplatz Frankfurt am Main (Jahre 2020 bis 2022); Börsenplätze Frankfurt am Main und Tradegate im Jahr 2023 und 2024

## **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  
(Vorständin)

Dr. Markus Beermann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERN- LAGEBERICHT</b>	11	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	11	UNTERNEHMEN
	11	ZIELE UND STRATEGIEN
	12	Asset- und Property-Management-Strategie
	12	Marketingstrategie
	12	Investmentstrategie
	12	Finanzierungsstrategie
	12	KONZERNSTRUKTUR
	13	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	13	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	14	STEUERUNGSSYSTEM
	14	Finanzielle Leistungsindikatoren
	14	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
WIRTSCHAFTSBERICHT	14	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	14	Konjunkturelle Rahmenbedingungen
	15	Deutscher Immobilienmarkt
	15	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
	16	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	16	Ertragslage
	18	Vermögenslage
	19	Finanz- und Liquiditätslage
	20	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns
	20	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
	20	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	20	Ertragslage
	22	Vermögens- und Finanzlage
	22	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage der Deutsche Real Estate AG
	23	SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	23	Risikomanagement
	23	Risikostrategie
	23	Risikofrüherkennungssystem
	23	Merkmale des Risikomanagementsystems
	24	KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN
	24	Risiken aus der Geschäftstätigkeit
	26	Finanzielle Risiken
	26	Regulatorische und rechtliche Risiken
	27	Sonstige Risiken
	27	Einschätzung des Gesamtrisikos
	27	CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	28	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	28	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	28	Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	29	Prognose für das Geschäftsjahr 2025
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	30	KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	30	Internes Kontrollsystem
	31	NACHTRAGSBERICHT
	31	VERGÜTUNGSSYSTEM UND VERGÜTUNGSBERICHT
	31	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN
	32	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB)



## 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 m<sup>2</sup>. 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 Ankaufskriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufskriterien sind dabei: Gewerbeimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie eine gute Mikrolage in einer deutschen Großstadt mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 Einwohnern. Projektentwicklungen sind möglich, wenn bestimmte Entwicklungskriterien und eine rentierliche Vermietung nach der Maßnahme hinreichend wahrscheinlich sind oder die neuen Flächen am Markt veräußert werden können, falls eine Übernahme in den Bestand nicht geplant sein sollte.

## **Finanzierungsstrategie**

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll grundsätzlich 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 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 298.442 m<sup>2</sup>) im Bestand.

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

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

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 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> auf 2,7 Mio. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> zum Ende des Vorjahres auf 6,7 Mio. m<sup>2</sup> Ende 2024 weiter angestiegen.

Auch im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz im Jahr 2024 mit rund 478.300 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> erzielt und damit der Vorjahreswert von 6,3 Mio. m<sup>2</sup> 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 ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	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 ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	<b>15.173</b>	<b>14.112</b>

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
<b>Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien</b>	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
<b>FFO</b>	<b>17.615</b>	<b>15.848</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert** in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>FFO je Aktie unverwässert/verwässert**in €</b>	<b>0,86</b>	<b>0,77</b>

\* 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
<b>NAV</b>	<b>451.646</b>	<b>450.348</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>NAV pro Aktie in €</b>	<b>21,94</b>	<b>21,88</b>

\*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
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>14.328</b>	<b>27.775</b>
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	64.281	36.646
Veränderung verfügbungsbeschränkter Mittel	490	-140
<b>Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode</b>	<b>79.099</b>	<b>64.281</b>

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 verfügbarsbeschränkte 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 ( <b>bereinigtes Jahresergebnis</b> )	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
<b>= Bereinigtes Jahresergebnis</b>	<b>5.664</b>	<b>3.460</b>

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
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	349	0
Erträge aus konzerninternen Leistungen	38	35
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	23	27
	<b>410</b>	<b>62</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
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
	<b>-2.855</b>	<b>-3.138</b>
Erträge aus Beteiligungen	6.261	65.571
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5.517	-6.615
Personalaufwendungen	-176	-130
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-1.877</b>	<b>55.750</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 substantziellen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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](http://www.drestate.de), öffentlich zugänglich gemacht. Die Deutsche Real Estate AG verfolgt dabei das Ziel, die Darstellung der Unternehmensführung übersichtlich und prägnant zu halten. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nicht Prüfungsobjekt im Rahmen der Prüfung des zusammengefassten Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 24. März 2025

Maya Miteva

Vorständin

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024**

In T€	Anhang	2024	2023
Erträge aus Investment Properties	(18)	26.077	25.597
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(19)	-7.617	-9.025
<b>Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties</b>		<b>18.460</b>	<b>16.572</b>
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	(20)	7.659	5.161
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	(21)	-5.427	-3.934
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>		<b>2.232</b>	<b>1.227</b>
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	(22)	-13.133	-65.402
Sonstige betriebliche Erträge	(23)	1.172	1.394
Allgemeine Verwaltungskosten	(24)	-4.155	-4.096
Sonstige Aufwendungen	(26)	-1.570	-1.701
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3.006</b>	<b>-52.006</b>
Finanzerträge	(27)	2.682	1.602
Finanzaufwendungen	(27)	-1.865	-768
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Steuern</b>		<b>3.823</b>	<b>-51.172</b>
Ertragsteuern	(28)	-567	7.845
<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern</b>		<b>3.256</b>	<b>-43.327</b>
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		0	-1.395
<b>Nicht reklassifizierbare Gewinne</b>		<b>0</b>	<b>-1.395</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>-1.395</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>3.256</b>	<b>-44.722</b>
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		3.242	-43.334
- Nicht beherrschende Gesellschafter		14	7
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>		<b>3.256</b>	<b>-43.327</b>
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		0	-1.395
- Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>-1.395</b>
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		3.242	-44.729
- Nicht beherrschende Gesellschafter		14	7
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>3.256</b>	<b>-44.722</b>
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	(29)	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		0,16	-2,11

## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

In T€

<b>AKTIVA</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		4	1
Investment Properties	(30)	401.050	409.960
Übriges Sachanlagevermögen	(31)	1.121	1.219
Finanzanlagevermögen	(32)	2.100	2.100
Übrige langfristige Vermögenswerte	(35)	334	372
		<u>404.609</u>	<u>413.652</u>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorratsimmobilien	(33)	22.918	25.562
Vertragsvermögenswerte	(34)	0	1.538
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(35)	1.141	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(35)	4.622	5.049
Tatsächliche Ertragsteueransprüche		351	432
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(36)	79.099	64.281
		<u>108.131</u>	<u>97.605</u>
		<b>512.740</b>	<b>511.257</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
	(37)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		371.201	368.782
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-900	-900
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		<u>397.928</u>	<u>395.509</u>
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		197	183
		<u>398.125</u>	<u>395.692</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Finanzschulden	(38)	31.838	40.968
Latente Steuern	(39)	68.297	68.185
Übrige langfristige Schulden	(41)	1.837	1.788
		<u>101.972</u>	<u>110.941</u>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Finanzschulden	(38)	9.129	1.070
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		161	45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(41)	958	979
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(40)	1.809	1.828
Übrige kurzfristige Schulden	(41)	586	702
		<u>12.643</u>	<u>4.624</u>
		<b>512.740</b>	<b>511.257</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024**

In T€	2024	2023
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>3.256</b>	<b>-43.327</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	141	202
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	13.133	65.402
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	112	-7.884
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	271	45
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	26	745
Zinsaufwendungen	1.840	760
Zinserträge	-2.470	-1.390
Ertragsteuerergebnis	455	39
Veränderung des Working Capital	406	-165
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern</b>	<b>17.170</b>	<b>14.427</b>
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-269	-500
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien</b>	<b>16.901</b>	<b>13.927</b>
Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien	2.644	-9.331
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>19.545</b>	<b>4.596</b>
Einzahlungen aus Vermögenswerten	38	37
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-4.222	-6.505
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-8	-5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	0
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	212	212
Erhaltene Zinsen	2.481	1.268
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.510</b>	<b>-4.993</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	0	30.000
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-1.095	-624
Dividendenzahlung	-823	0
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-244
Leasingzahlungen	-156	-201
Gezahlte Zinsen	-1.633	-759
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.707</b>	<b>28.172</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>14.328</b>	<b>27.775</b>
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	490	-140
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	64.281	36.646
<b>Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>79.099</b>	<b>64.281</b>

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG  
ZUM 31. DEZEMBER 2024**

Angaben in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
<b>Stand am 1. Januar 2023</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>412.116</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-43.334
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	-43.334
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>368.782</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	3.242
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	3.242
Dividendenzahlung für 2023	0	0	-823
<b>Stand am 31. Dezember 2024</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>371.201</b>

**Gesamtergebnis**

---

**Sonstige Bestandteile**  
**des Eigenkapitals**

<b>Rücklage für erfolgs- neutral zum Fair- Value klassifizierte Finanzinstrumente</b>	<b>Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>495</b>	<b>440.238</b>	<b>176</b>	<b>440.414</b>
0	-43.334	7	-43.327
-1.395	-1.395	0	-1.395
-1.395	-44.729	7	-44.722
<b>-900</b>	<b>395.509</b>	<b>183</b>	<b>395.692</b>
0	3.242	14	3.256
0	0	0	0
0	3.242	14	3.256
0	-823	0	-823
<b>-900</b>	<b>397.928</b>	<b>197</b>	<b>398.125</b>



## KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

### A. Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, Deutschland, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2024 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten (Vorjahr: 26) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 299.314 m<sup>2</sup>. Weiterhin wurden noch 6 (Vorjahr: 6) weitere Objekte im Besitz der nahestehenden Summit-Gruppe verwaltet.

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

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

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

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

### B. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1. Grundlagen der Abschlussaufstellung

Der Konzernabschluss 2024 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315e Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

#### Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2024 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2024 erstmalig angewendet:

Am 23. Januar 2020, 15. Juli 2020 sowie am 31. Oktober 2022 hat das IASB Änderungen an IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« vorgenommen. Die Änderungen dienen u.a. der Klarstellung, ob Schulden als kurz- oder langfristig zu klassifizieren sind. Dabei soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden, unabhängig davon, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Weiterhin wurden Änderungen hinsichtlich der Klassifizierung von Verbindlichkeiten mit Covenants als lang- oder kurzfristig vorgenommen. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 verschoben; das EU-Endorsement erfolgte am 19. Dezember 2023. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Am 22. September 2022 hat das IASB Änderungen an IFRS 16 »Leasingverhältnisse« zur Erstbewertung des Nutzungsrechts nach einer Sale-and-leaseback-Transaktion durch den Verkäufer/Leasingnehmer vorgenommen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 anzuwenden, das EU-Endorsement erfolgte am 20. November 2023. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 25. Mai 2023 Änderungen an IAS 7 »Kapitalflussrechnungen« sowie IFRS 7 »Finanzinstrumente: Angaben« vorgenommen. Die Änderungen betreffen Offenlegungsvorschriften im Zusammenhang mit Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen. Die Änderungen sind grundsätzlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Januar 2024 beginnen. Das EU-Endorsement ist am 15. Mai 2024 erfolgt. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Vom International Accounting Standards Board (IASB) wurden u.a. folgende weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. bei denen das Endorsement durch die EU noch aussteht.

Das IASB hat am 9. April 2024 den neuen Rechnungslegungsstandard IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss veröffentlicht. IFRS 18 wird den bisherigen Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses – ersetzen. Er soll die Darstellung finanzieller Informationen verbessern und Abschlüsse transparenter und besser vergleichbar machen. Unternehmen müssen IFRS 18 für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2027 verpflichtend anwenden – mit entsprechend retrospektiver Anpassung der Vergleichsperiode. Der Standard führt eine neue Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung und weitere Anhangangaben ein. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Weiterhin hat das IASB am 18. Juli 2024 den Sammel-Änderungsstandard (jährliche Verbesserungen der IFRS Teil 11) veröffentlicht. Er enthält Änderungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7. Die Verbesserungen beschränken sich im Wesentlichen auf Klarstellungen oder der Korrektur von Versehen oder Konflikten zwischen Anforderungen in den Standards. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre die ab dem 1. Januar 2026 beginnen. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Mit Datum 30. Mai 2024 hat das IASB Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 vorgenommen. Die Änderungen betreffen die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten. Gegenstand dieser Änderungen und Klarstellungen sind Regelungen betreffend u.a. die Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten, die mittels elektronischen Zahlungsweg getilgt wurden und zusätzliche Angabepflichten für bestimmte Eigenkapital-Instrumente. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2026 verpflichtend anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen und Änderungen von Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG sind von untergeordneter Bedeutung.

## **2. Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

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

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

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2024) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

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

Die Deutsche Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche

Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Konsolidierungskreis und Beteiligungen**

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (Vorjahr: 43) Unternehmen. Eine Beteiligung wurde aufgrund mangelnder Kontrolle nicht voll konsolidiert.

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

#### **Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

#### **Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Konzerngesellschaft veräußert oder endkonsolidiert.

#### **4. Währungsumrechnung**

##### **Funktionale Währung und Berichtswährung**

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

##### **Transaktionen und Salden**

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

#### **5. Ertragsrealisierung**

##### **Erträge aus Investment Properties**

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

##### **Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen**

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

##### **Erträge aus der Veräußerung von Immobilien**

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

##### **Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien**

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

##### **Zinserträge**

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

## **Erlöse aus Nutzungsentgelten**

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

## **Dividendenerträge**

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

## **Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen**

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

## **6. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen**

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

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
EDV-Software, Lizenzen	1 bis 10

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

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

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 10

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

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

## **7. Investment Properties**

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

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

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

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

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

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

## **8. Wertminderung von Vermögenswerten**

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

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

## **9. Finanzielle Vermögenswerte**

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

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

## **10. Vorratsimmobilien**

Bei den Vorratsimmobilien handelt es sich um im Rahmen des Bauprojektes in Frankfurt am Main fertiggestellte frei finanzierte Eigentumswohnungen, die noch zum Verkauf anstehen. Solange kein Kaufvertrag vorliegt, werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist dabei der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der Vertriebskosten. Für die einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge erwartet, dies bedeutet, dass die Zuordnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten proportional zum erwarteten Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

## **11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

## **12. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten**

Im Vorjahr wurde hier im Rahmen der abgeschlossenen Kaufverträge für noch zu errichtende Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauprojektes in Frankfurt am Main für alle bis zum Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein), erbrachten Leistungen in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Bei Erreichen des jeweiligen vertraglich definierten Meilensteins, der sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientiert, können dann an den Käufer Zahlungsaufforderungen gestellt werden. Sollte die Meilensteinzahlung, die bisher erfassten Erträge übersteigen, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert. Das Bauprojekt wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt und es bestehen zum Ende des Geschäftsjahres 2024 keine Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten.

## **13. Finanzielle Verbindlichkeiten**

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht. Bei langfristigen Schulden für die bestimmte Kreditbedingungen (Covenants) vereinbart worden sind, werden nur Covenants, die am oder vor dem Abschlussstichtag eingehalten werden müssen, bei der Klassifizierung einer Verbindlichkeit als kurz- oder langfristig berücksichtigt.

## **14. Steuern**

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

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

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

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

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

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

## **15. Sonstige Rückstellungen**

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

## **16. Leasingverhältnisse**

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

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

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

- bezieht sich der Vertrag auf einen identifizierten Vermögenswert,
- besteht das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen,
- kann die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der Nutzungsdauer vom Leasingnehmer bestimmt werden.

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

## **17. Fremdkapitalkosten**

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

## C. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

### 18. Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2024 auf T€ 26.077 (Vorjahr: T€ 25.597) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 20.732 (Vorjahr: T€ 20.432) und Mietnebenkosten mit T€ 5.345 (Vorjahr: T€ 5.165). Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

### 19. Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

in T€	2024	2023
Heizkosten (Brennstoffe)	1.443	2.179
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.213	1.173
Instandhaltung	1.205	1.439
Grundsteuer	1.013	980
Stromkosten	669	796
Wasser / Abwasser / Kanal	487	502
Gebäudeversicherungen	342	327
Müllentsorgung	254	241
Vermietungskosten (Maklerkosten)	61	412
Sonstige	930	976
<b>Gesamt</b>	<b>7.617</b>	<b>9.025</b>

### 20. Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Im Rahmen des Projektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde im zweiten Quartal 2022 mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen. Die Finanzierung des Projektes erfolgte aus Eigenmitteln (keine Kapitalaufnahme). Die Baumaßnahme wurde im zweiten Quartal 2024 fertiggestellt und die bereits vor Fertigstellung verkauften Wohnungen an die Käufer übergeben.

Im Vorjahresabschluss wurden unter dieser Position die bereits bis zum Vorjahresbilanzstichtag abgeschlossenen Kaufverträge ausgewiesen. Bei den seinerzeitigen Verträgen mit einer Bauverpflichtung handelte es sich grundsätzlich um eine einzelne Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgte zeitraumbezogen. Der Leistungsfortschritt wurde dabei unter Anwendung der Cost-to-Cost-Methode ermittelt. Bei dieser Methode wurden die Erträge auf der Basis der entstandenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Kosten des Vertrags realisiert, da die entstandenen Kosten den Leistungsfortschritt am besten widerspiegeln und somit eine periodengerechte Ergebnisrealisation erreicht worden ist. Im Rahmen der abgeschlossenen Verträge konnten an die Käufer Zahlungsaufforderungen bei Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein) gestellt werden, die sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientierten. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wurde in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Sollte die Meilensteinzahlung, die nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Erträge übersteigen, wurde in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert. Da der Zeitraum zwischen der Ertragsrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr betrug, beinhalteten die Kaufverträge keine wesentliche Finanzierungskomponente. Eigentumswohnungen, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert. Gegenüber den Käufern der Eigentumswohnungen bestehen branchenübliche und gesetzliche Haftungsverpflichtungen (BGB).

### 21. Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

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

## 22. Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties

Das negative Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties in Höhe von T€ -13.133 (Vorjahr: T€ -65.402) setzt sich zusammen aus Aufwendungen in Höhe T€ -15.750 (Vorjahr: T€ -67.965) sowie Erträgen in Höhe von T€ 2.617 (Vorjahr: T€ 2.563). Wir verweisen auf die Angaben unter Tz. 30 zur Sensitivitätsanalyse.

## 23. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2024	2023
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	729	721
Erträge aus Kündigungs- und Kompensationsvereinbarungen	204	23
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	139	469
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	69	54
Erträge aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	13	0
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	6	43
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1	12
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	0	46
Übrige Erträge	11	26
<b>Gesamt</b>	<b>1.172</b>	<b>1.394</b>

Die Erträge aus Dienstleistungen resultieren aus Leistungen für die Summit-Gruppe.

## 24. Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2024	2023
Personalaufwand	2.450	2.533
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	815	774
Büro, Kommunikation und Reisekosten	528	460
Beiträge und Gebühren	137	106
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	86	86
Übrige Verwaltungskosten	139	137
<b>Gesamt</b>	<b>4.155</b>	<b>4.096</b>

## 25. Personalaufwand

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

in T€	2024	2023
Löhne und Gehälter	2.116	2.201
Sozialabgaben	334	332
<b>Gesamt</b>	<b>2.450</b>	<b>2.533</b>

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2024 T€ 136 (Vorjahr: T€ 134).

## 26. Sonstige Aufwendungen

in T€	2024	2023
Projektaufwendungen nicht realisierter Baumaßnahmen	438	448
Marketingkosten Projektentwicklung Frankfurt	333	246
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	247	48
Anschaffungsnebenkosten Anteilserwerb	180	0
Bewirtschaftungskosten Projektentwicklung Frankfurt	157	0
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	141	202
Nicht abziehbare Vorsteuern	36	30
Umstrukturierungsaufwendungen	7	699
Übrige Aufwendungen	31	28
<b>Gesamt</b>	<b>1.570</b>	<b>1.701</b>

Bei den Anschaffungsnebenkosten für den Anteilserwerb handelt sich im Wesentlichen um Notar- und Beratungskosten, die bereits im Zusammenhang mit dem Anteilserwerb von drei Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 angefallen sind.

## 27. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

in T€	2024	2023
Beteiligungserträge	212	212
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	2.470	1.390
<b>Finanzerträge</b>	<b>2.682</b>	<b>1.602</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen	1.865	768
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>1.865</b>	<b>768</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>817</b>	<b>834</b>

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2024 mit T€ 212 (Vorjahr: T€ 212) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

Die laufenden Zinserträge resultieren aus der kurzfristigen Anlage der vorhandenen liquiden Mittel.

Die laufenden Zins- und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen für Darlehen aus der Finanzierung der Investment Properties. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von zwei Bankdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 30.000 im zweiten Halbjahr 2023.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von T€ 23 (Vorjahr: T€ 32) enthalten.

## 28. Ertragsteuern

in T€	2024	2023
Laufender Ertragsteueraufwand / Tatsächliche Ertragsteuern	-455	-39
Latenter Steueraufwand (Vorjahr: -ertrag)	-112	7.884
<b>Steueraufwand (Vorjahr: -ertrag)</b>	<b>-567</b>	<b>7.845</b>

Der latente Steueraufwand des Geschäftsjahres 2024 hat sich in Höhe von T€ 19 durch den Ansatz von bisher nicht berücksichtigten Verlustvorträgen gemindert.

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

in T€	2024	2023
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	3.823	-51.172
Erwarteter Steueraufwand (Vorjahr: -ertrag) (Konzernsteuersatz)	-605	8.098
Periodenfremdes Steuerergebnis	48	-50
Berücksichtigung Gewerbesteuern	-17	-181
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge	4	4
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	0	-71
Sonstige	3	45
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-567</b>	<b>7.845</b>
Effektiver Steuersatz	14,8 %	15,3 %

## 29. Ergebnis je Aktie

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

in T€	2024	2023
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	3.242	-43.334
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,16</b>	<b>-2,11</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,16</b>	<b>-2,11</b>

Zum Bilanzstichtag 2024 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2024 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

## D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 30. Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf Basis unabhängiger Gutachten international renommierter Gutachter bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 44 (g).

Entwicklung der Investment Properties in T€	2024	2023
<b>Stand 01.01.</b>	<b>409.960</b>	<b>469.350</b>
Zugänge	4.223	6.012
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo aus Erträgen und Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen)	-13.133	-65.402
<b>Stand 31.12.</b>	<b>401.050</b>	<b>409.960</b>

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus im Berichtsjahr getätigten Investitionen in die Bestandsimmobilien.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2024 aus Wertminderungen in Höhe von € 15,8 Mio. (Vorjahr: € 68,0 Mio.), denen Wertsteigerungen in Höhe von € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.) gegenüberstehen.

Wertminderungen ergeben sich zum 31. Dezember 2024 durch den höheren Leerstand im Portfolio sowie auch durch gestiegene Sanierungskosten. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wiederum haben sich aufgrund der Stabilisierung des Marktes nicht wesentlich verändert. Weitere leichte Wertminderungen resultieren aus der Abwertung von Entwicklungspotenzialen, die die gestiegenen Baukosten am Markt berücksichtigen. Die angesetzten Entwicklungspotenziale umfassen dabei Bau- und Nutzungspotenziale an zwei Standorten in Hamburg und einem Standort in Essen mit Fair Values von insgesamt € 1,7 Mio. (Vorjahr: € 1,8 Mio.). Für zwei (Vorjahr: zwei) dieser Entwicklungspotenziale ergeben sich negative Marktwerte, so dass diese im Geschäftsjahr mit einem

Wert von € 0 (Vorjahr: € 0) angesetzt werden. Eine ungenutzte Grundstücksteilfläche in Berlin wird in diesem Jahr unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Die Wertsteigerungen sind im Wesentlichen auf neu abgeschlossene bzw. verlängerte Mietverträge und die Durchführung von wertsteigernden Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen.

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

<b>Mindestleasingzahlungen in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1. Jahr	18.819	19.231
2.-5. Jahr	44.911	50.017
6.-10. Jahr	13.622	18.668
<b>Gesamt</b>	<b>77.352</b>	<b>87.916</b>

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2024 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

<b>in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Mieterlöse	26.077	25.597
Zurechenbare Aufwendungen	7.617	9.025

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

Auf das im Geschäftsjahr 2024 leerstehende Objekt in Essen, Am Fernmeldeamt, entfallen zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 328 (Vorjahr: T€ 288).

### **Ermittlung der Fair Values der Investment Properties**

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die vom Gutachter zum 31. Dezember 2024 ermittelten Werte wurden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

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

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

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

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

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

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

Für die Berücksichtigung von ESG-Themen holt der Gutachter objektbezogene Informationen ein, insbesondere über Zertifizierungen und Energieausweise. Daneben werden Umweltfaktoren, wie etwa standortbezogene Naturrisiken sowie potenzielle Objektrisiken, wie bspw. potenzielle Boden- oder Gebäudekontaminierung, berücksichtigt. Im Rahmen der Bewertung kann dies leichten Einfluss auf die angesetzten Marktmieten sowie die Annahmen über Miet- und Leerstandszeiten haben. Sollten in Zukunft konkrete ESG-Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt werden, könnte dies die Bewertung in Folgejahren beeinflussen.

Die bestehenden Bau- und Nutzungspotenziale werden vom Gutachter separat bewertet und im Rahmen der DCF-Methode berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt nach der Residualwertmethode unter Heranziehung von Bau- und weiteren Kosten sowie der erzielbaren Marktmiete abzüglich eines Abschlags für Unwägbarkeiten. Ein weiteres Bau- und Nutzungspotenzial wurde unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwerts bewertet. Bei zwei (Vorjahr: eine) Immobilien wurden die vorhandenen Grundstücksreserven ebenfalls unter Heranziehung des für das jeweilige Grundstück relevanten Bodenrichtwertes zusätzlich berücksichtigt. Bei der derzeit leerstehenden Immobilie in Essen, Am Fernmeldeamt, ist in Vorjahren die Entscheidung zur Umkonzeptionierung von einem Single-Tenant- zu einem Multi-Tenant-Konzept erfolgt. Im Rahmen der Bewertung wurden hierfür die notwendigen Investitionen entsprechend der aktuellen Schätzung in Abzug gebracht.

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

<b>Wesentliche Bewertungsfaktoren</b>	<b>31.12.2024 Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	10,51 € / m <sup>2</sup> / p.a.	4,78 € / m <sup>2</sup> / p.a.	35,74 € / m <sup>2</sup> / p.a.
Refurbishment	27,97 € / m <sup>2</sup> / p.a.	0,0 € / m <sup>2</sup> / p.a.	158,20 € / m <sup>2</sup> / p.a.
Diskontierungszinssatz	5,50 % p.a.	4,3 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,92 % p.a.	4,5 % p.a.	9,0 % p.a.
Marktmiete	8,97 € / m <sup>2</sup>	4,32 € / m <sup>2</sup>	25,38 € / m <sup>2</sup>

<b>Wesentliche Bewertungsfaktoren</b>	<b>31.12.2023 Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	10,73 € / m <sup>2</sup> / p.a.	5,31 € / m <sup>2</sup> / p.a.	34,40 € / m <sup>2</sup> / p.a.
Refurbishment	25,54 € / m <sup>2</sup> / p.a.	0,0 € / m <sup>2</sup> / p.a.	147,40 € / m <sup>2</sup> / p.a.
Diskontierungszinssatz	5,39 % p.a.	4,0 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,85 % p.a.	4,5 % p.a.	9,0 % p.a.
Marktmiete	8,84 € / m <sup>2</sup>	4,48 € / m <sup>2</sup>	26,32 € / m <sup>2</sup>

Die Veränderungen in den wesentlichen Bewertungsfaktoren sind bei leicht gestiegenen Zinssätzen auf Baukostensteigerungen (Refurbishment) zurückzuführen.

<b>Wesentliche Bewertungsergebnisse</b>		<b>31.12.2024</b>
Markt-Mieten Multiplikator		12,5-fach
Fair Value		1.336 € pro m <sup>2</sup> Mietfläche

<b>Wesentliche Bewertungsergebnisse</b>		<b>31.12.2023</b>
Markt-Mieten Multiplikator		13,1-fach
Fair Value		1.384 € pro m <sup>2</sup> Mietfläche

### Sensitivitätsanalysen

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

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

<b>Änderung Marktmiete 2024</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-44,2	-22,0	22,2	44,4
in %	-11,0	-5,5	5,5	11,1

<b>Änderung Marktmiete 2023</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-44,3	-22,1	21,9	44,2
in %	-10,8	-5,4	5,4	10,8

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

<b>Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)</b>				
<b>2024</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,5	1,9	-1,9	-3,6
in %	0,9	0,5	-0,5	-0,9

<b>Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)</b>				
<b>2023</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,4	1,7	-1,7	-3,5
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,9

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

<b>Änderung Diskontierungszinssatz 2024</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,25 %</b>	<b>+0,25 %</b>	<b>+0,5 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	17,2	8,6	-8,1	-16,2
in %	4,3	2,1	-2,0	-4,0
<b>Änderung Diskontierungszinssatz 2023</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,25 %</b>	<b>+0,25 %</b>	<b>+0,5 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	17,8	8,8	-8,6	-17,1
in %	4,3	2,1	-2,1	-4,2

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

<b>Änderung Exit Wert 2024</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-29,9	-15,0	15,0	29,9
in %	-7,5	-3,7	3,7	7,5
<b>Änderung Exit Wert 2023</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>+5,0 %</b>	<b>+10,0 %</b>
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-30,8	-15,4	15,1	30,4
in %	-7,5	-3,8	3,7	7,4

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

### 31. Übriges Sachanlagevermögen

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

<b>2024 in T€</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Hardware</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.	1.659	45	1.704
Zugänge	0	40	40
Abgänge	0	45	45
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.659</b>	<b>40</b>	<b>1.699</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.	474	44	518
Zugänge	119	13	132
Abgänge	0	45	45
<b>Stand 31.12.</b>	<b>593</b>	<b>12</b>	<b>605</b>
Buchwert 01.01.	1.185	1	1.186
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.066</b>	<b>28</b>	<b>1.094</b>
Anzahl Nutzungsrechte	1	1	2

### 32. Finanzanlagevermögen

#### Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die hier ausgewiesene Finanzanlage umfasst, wie in Vorjahren das verbundene Unternehmen BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk, das mangels Kontrolle nicht vollkonsolidiert einbezogen wurde.

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2024	2023
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.100</b>	<b>3.495</b>
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	-1.395
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100</b>

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2024 basieren wie im Vorjahr auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung durch einen externen Gutachter für die Immobilie in Duisburg-Averdunk, die mittelbar den Marktwert der Finanzanlage darstellt.

### 33. Vorratsimmobilien

Unter diesem Posten werden die auf einer Grundstücksteilfläche errichteten Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße ausgewiesen. Das Bauprojekt wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt, siehe auch Ausführungen unter Tz. 20 und Tz. 21.

### 34. Vertragsvermögenswerte

Die im Vorjahresabschluss ausgewiesenen Vertragsvermögenswerte betrafen die zeitraumbezogene Erlösrealisierung während der Bauphase der Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße. Das Bauprojekt wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt.

### 35. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Diese Posten setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.141</b>	<b>743</b>
davon Mietforderungen	648	697
davon Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	493	0
<b>Übrige langfristige Vermögenswerte</b>	<b>334</b>	<b>372</b>
<b>Übrige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.622</b>	<b>5.049</b>
davon gegen Summit-Gruppe	62	0

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte betreffen die gemäß IFRS 16 zu bilanzierenden Nettoinvestitionswerte (Leasing-Forderungen) aus der Untervermietung.

Zum 31. Dezember 2024 werden unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten Bankguthaben in Höhe von T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 4.490) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Rahmen der Projektentwicklung Frankfurt am Main, Westerbachstraße, als Sicherheiten hinterlegte Bankguthaben in Höhe von insgesamt T€ 490 für Bankbürgschaften gegenüber Käufern nach Fertigstellung des Bauprojektes freigegeben. Weitere T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 4.000) betreffen an den ehemaligen Generalunternehmer ausgereichte Bankbürgschaften im Zusammenhang mit dieser Projektentwicklung. Diese Bankbürgschaften und damit die hinterlegten Sicherheiten werden voraussichtlich mit Abschluss des anhängigen Rechtsstreits mit dem Generalunternehmer wieder freigegeben werden.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
<b>2024</b>			
<b>Fällige Forderungen</b>	<b>1.141</b>	<b>2.015</b>	<b>874</b>
Fälligkeit < 30 Tage	906	945	39
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	26	57	31
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	24	53	29
Fälligkeit > 90 Tage	185	960	775

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
<b>2023</b>			
<b>Fällige Forderungen</b>	<b>743</b>	<b>1.530</b>	<b>787</b>
Fälligkeit < 30 Tage	442	449	7
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	32	36	4
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	11	16	5
Fälligkeit > 90 Tage	258	1.029	771

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

Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€	2024	2023
<b>Stand 01.01.</b>	<b>787</b>	<b>808</b>
Inanspruchnahme	-143	-17
Auflösung	-19	-43
Zuführung	249	39
<b>Stand 31.12.</b>	<b>874</b>	<b>787</b>

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2024 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.462 (Vorjahr: T€ 5.298) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 3.864 (Vorjahr: T€ 4.082) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 180 (Vorjahr: T€ 141) aus Mietkautionen und zu T€ 1.418 (Vorjahr: T€ 1.075) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonto entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 44 (e) dargestellt.

### 36. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Zahlungsmittel und -äquivalente	79.099	64.281

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 4.490) werden aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

### 37. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2024 und 2023 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2024 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 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 T€ 10.000 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

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

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

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

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	5	50,0	7
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	33	50,0	34
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	23	50,0	24
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	136	50,0	118
		<b>197</b>		<b>183</b>

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

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

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

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

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

### 38. Finanzschulden

<b>in T€</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten		
- Kreissparkasse Böblingen	28.887	29.562
- Hamburger Sparkasse AG	12.080	12.476
<b>Gesamt</b>	<b>40.967</b>	<b>42.038</b>

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

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

<b>31.12.2024</b>			
<b>in T€</b>	<b>Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>Erwartete Zinszahlungen</b>
bis 1 Jahr	0	9.129	1.570
1 – 2 Jahre	0	870	1.377
2 – 3 Jahre	0	909	1.338
3 – 4 Jahre	0	4.224	1.297
4 – 5 Jahre	0	859	1.198
über 5 Jahre	0	24.976	3.931
<b>Buchwert Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>40.967</b>	<b>0</b>

<b>31.12.2023</b>			
<b>in T€</b>	<b>Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>Erwartete Zinszahlungen</b>
bis 1 Jahr	0	1.070	1.610
1 – 2 Jahre	0	9.129	1.570
2 – 3 Jahre	0	870	1.377
3 – 4 Jahre	0	909	1.338
4 – 5 Jahre	0	4.224	1.297
über 5 Jahre	0	25.836	5.129
<b>Buchwert Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>42.038</b>	<b>0</b>

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

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

<b>Besicherung von Finanzschulden in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Investment Properties	92.300	95.400

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber der Hamburger Sparkasse AG zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2024 und im gesamten Geschäftsjahr 2024 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

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

### 39. Latente Steuern

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

<b>Aktive latente Steuern in T€</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verlustvorträge	2.532	3.881
Investment Properties	407	360
Leasing	5	0
Vorratsimmobilien	186	79
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>3.130</b>	<b>4.320</b>
<b>Passive latente Steuern in T€</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Investment Properties	54.125	55.199
Steuerliche Rücklagen	17.269	17.269
Finanzschulden	33	37
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>71.427</b>	<b>72.505</b>
<b>Nach Aufrechnung in T€</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passive latente Steuern (Bilanzausweis)</b>	<b>68.297</b>	<b>68.185</b>

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

Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge, Investment Properties, Leasing und Vorratsimmobilien haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen von T€ 339 (Vorjahr: T€ 339) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

Die Rücklagen nach § 6b EStG wurden im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung im Geschäftsjahr 2023 für die im Rahmen der Umstrukturierung aufgedeckten stillen Reserven gebildet und sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen.

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

Latente Steuern werden auf Ebene des Steuersubjekts erfasst und bewertet.

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

#### 40. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2024	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2024
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	227	172	0	209	264
Ausstehende Rechnungen	1.149	1.055	29	1.026	1.091
Objektspezifische Rückstellungen	53	33	9	132	143
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	81	78	3	81	81
Übrige Rückstellungen	318	211	28	151	230
<b>Summe</b>	<b>1.828</b>	<b>1.549</b>	<b>69</b>	<b>1.599</b>	<b>1.809</b>

in T€	Stand 01.01.2023	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2023
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	210	168	15	200	227
Ausstehende Rechnungen	693	628	22	1.106	1.149
Objektspezifische Rückstellungen	128	107	6	38	53
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	81	70	11	81	81
Übrige Rückstellungen	135	99	0	282	318
<b>Summe</b>	<b>1.247</b>	<b>1.072</b>	<b>54</b>	<b>1.707</b>	<b>1.828</b>

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

#### 41. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Schulden

in T€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Übrige langfristige Schulden</b>		
Leasing-Verbindlichkeiten	1.336	1.468
Vorausbezahlte Mieten	126	151
Übrige	375	169
<b>Gesamt</b>	<b>1.837</b>	<b>1.788</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>958</b>	<b>979</b>
<b>Übrige kurzfristige Schulden</b>		
Vorausbezahlte Mieten	253	168
Leasing-Verbindlichkeiten	160	145
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	135	122
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	31	31
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	0	212
Übrige	7	24
<b>Gesamt</b>	<b>586</b>	<b>702</b>

## **E. Segmentberichterstattung**

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

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 26.077 (Vorjahr: T€ 25.597) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt. Die direkt zuordenbaren Aufwendungen belaufen sich auf T€ 7.617 (Vorjahr: T€ 9.025).

Aus einem Entwicklungsprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurden Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 7.659 (Vorjahr: T€ 5.161) realisiert. Die anteiligen korrespondierenden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 5.427 (Vorjahr: T€ 3.934).

In den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wurden keine Gewerbeimmobilien an Dritte verkauft.

Die oben genannten Bereiche stellen keine Segmente nach dem internen management approach dar.

## **F. Sonstige Angaben**

### **42. Leasingverhältnisse**

Hinsichtlich der vom Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 16. Mietverträge mit einer umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarung wurden nicht abgeschlossen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf angemietete Geschäftsräume und Hardware. Der Festmietzeitraum für die Geschäftsräume in Berlin endet am 31. Dezember 2028 mit einer Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahren. Die angemieteten Geschäftsräume wurden zum Teil untervermietet. Bei der Bewertung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten wurde die Inanspruchnahme einer Verlängerungsoption von 5 Jahren berücksichtigt. Der Vertrag für gemietete Büro-Hardware hat eine Laufzeit bis Januar 2027.

### **43. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sowie Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Bilanzierung**

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

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

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

## **Investment Properties**

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

Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 30.

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

## **Rückstellungen**

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

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

## **Finanzanlagevermögen**

Der Vorstand hat im Konzernabschluss eine Beteiligung zum beizulegenden Zeitwert - erfolgsneutral – auf Basis einer Immobilienbewertung eines externen Gutachters unter Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Methode angesetzt. Die bewertete Immobilie stellt mittelbar den Marktwert der Beteiligung dar. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir ebenfalls auf die Ausführungen unter Tz. 32.

Der Vorstand geht davon aus, dass der ermittelte Nettokapitalwert dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht und dass künftige Schwankungen des Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

## **Latente Steuern**

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvträge nutzbar sind und ob auch zukünftig die gewerbesteuerliche Befreiung in Anspruch genommen werden kann. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

## **Wertberichtigungen auf Forderungen**

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

## **Objektivität von Schätzungen**

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

## **Wahlrechts- und Ermessensausübungen und Schätzungen bei der Bilanzierung**

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

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties ist nach IFRS 13 das „highest-and-best-use“-Prinzip anzuwenden, wonach bei der Bewertung die bestmögliche Nutzungsalternative einer Immobilie herangezogen wird. Dabei ist zu beurteilen, ob die für die Bewertung unterstellte Nutzungsalternative rechtlich zulässig, physisch machbar und finanziell tragbar ist.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte bestehen unsichere Faktoren, die Angemessenheit des Preises wird deshalb in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Principal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorien „finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten“, oder „Erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.
- Bei der Klassifizierung als Finanzmittelfonds ist die Qualität der Verfügungsbeschränkung einzuschätzen, bei bankenseitigen Verfügungsbeschränkungen, die die freie Disposition einschränken, erfolgt keine Klassifizierung als Finanzmittelfonds.
- Bei der Ermittlung der latenten und der tatsächlichen Steuern für die Ergebnisse aus der laufenden Bestandsverwaltung und insbesondere aus Verkäufen von Immobilien ist zu ermitteln, ob die Regelungen zur sogenannten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz angewendet werden können. Die Anwendung dieser Regelungen ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft und ggf. mit Rechtsunsicherheiten verbunden.
- Bei dem Erwerb von Unternehmen ist zu bestimmen, ob die Transaktion als Business combination oder Asset Acquisition zu qualifizieren ist.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

### **44. Finanzrisikomanagement und sonstige Angaben**

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

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

#### **(a) Marktrisiko**

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

## **(b) Ausfallrisiko**

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

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

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

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 35 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Das tatsächliche aus heutiger Sicht erwartete Ausfallrisiko wurde bereits in der Bewertung auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

## **(c) Liquiditätsrisiko**

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

Die Rücklagen nach § 6b EStG wurden im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung im Geschäftsjahr 2023 für die im Rahmen der Umstrukturierung aufgedeckten stillen Reserven gebildet und sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte eine Übertragung der Rücklagen nicht innerhalb der Reinvestitionsfrist auf Neuinvestitionen möglich sein, so wären die Rücklagen spätestens am Ende der Reinvestitionsfrist erfolgswirksam aufzulösen und im Jahr der Auflösung für jedes volle Wirtschaftsjahr der Rücklagenbildungen ein 6%-iger Zuschlag auf den Gewinn vorzunehmen. Aufgrund des Investitionsrestzeitraumes von mindestens drei Jahren zum Bilanzstichtag sowie der vorhandenen Liquiditätsausstattung des Konzerns ist das Liquiditätsrisiko im Falle einer Auflösung der Rücklagen zurzeit als gering einzuschätzen.

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2024 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

## **(d) Zinsänderungsrisiko**

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Sämtliche Bankfinanzierungen sind festverzinslich, sodass am Bilanzstichtag - sowie auch schon zum 31. Dezember 2023 - keine Zinsänderungsrisiken bestehen.

## **(e) Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien**

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

2024 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2024	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>FVOCI</b>	2.100	-	2.100	2.100
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	334			
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	1.141	1.141	-	1.141
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	4.434	4.434	-	4.434
Zahlungsmittel und -äquivalente	<b>FAAC</b>	79.099	79.099	-	79.099
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	38			
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	31.838	31.838	-	31.488
Leasing- Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	1.336			
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	9.129	9.129	-	8.992
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	958	958	-	958
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	142	142	-	142
Leasing- Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	160			

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

n.a.: nicht anwendbar

2023 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2023	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>FVOCI</b>	2.100	-	2.100	2.100
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	372			
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	743	743	-	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	4.939	4.939	-	4.939
Zahlungsmittel und -äquivalente	<b>FAAC</b>	64.281	64.281	-	64.281
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	38			
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	40.968	40.968	-	39.482
Leasing- Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	1.468			
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	1.070	1.070	-	1.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	979	979	-	979
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	357	357	-	357
Leasing- Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	145			

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI  
FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost  
FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost  
n.a.: nicht anwendbar

#### (f) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten

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

2024 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
<b>Bewertungskategorie</b>				
Beteiligungen (FVOCI)	212	-	-	-
Forderungen und Kredite	-	241	2.462	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	1	-	-	1.611

2023 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
<b>Bewertungskategorie</b>				
Beteiligungen (FVOCI)	212	-	-	-
Forderungen und Kredite	41	-	1.300	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	12	-	-	768

#### (g) Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

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

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

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

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

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

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

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2024	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	401.050	0	0	401.050
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2023	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	409.960	0	0	409.960
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 30 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 30 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ -13.133 (Vorjahr: T€ -65.402) sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 bewertet. Die Bewertung erfolgte dabei auf Basis eines von einem externen Bewerter erstellten Immobiliengutachtens unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Der Diskontierungszinssatz beträgt 8,5 % (Vorjahr: 8,0 %). Die bewertete Immobilie stellt mittelbar den Marktwert der Beteiligung dar. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 32. Die Wertänderung des Fair Values im Vorjahr in Höhe von T€ -1.395 wurde in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

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

<b>Entwicklung der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden</b>		
<b>in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>01.01.</b>	<b>2.100</b>	<b>3.495</b>
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	0	-1.395
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	0	-1.395
<b>31.12.</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100</b>
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern- Periodenergebnis)	212	212

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

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

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

#### **45. Kapitalsteuerung**

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

Die Eigenkapitalquote wird zudem als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren und Banken verwendet. Die bilanzielle Konzerneigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 77,6 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag leicht verbessert.

Weiterhin bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2024 Finanzschulden in Höhe von € 41,0 Mio., welche in voller Höhe über Kreditinstitute zur Verfügung gestellt worden sind. Die Finanzschulden belaufen sich damit lediglich auf 8,0 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen einer finanzierenden Bank für Finanzschulden in Höhe von € 12,1 Mio. beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als wirtschaftliche Einheit. Die im Zusammenhang mit diesen Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein Ziel der Kapitaldienststeuerung.

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

#### **46. Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen sowie Haftungsverhältnisse**

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

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 12,1 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

Eventualschulden und Eventualforderungen bestehen im Deutsche Real Estate AG Konzern im Wesentlichen aus einer anhängigen Klage im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Frankfurt am Main, Westerbachstraße mit einem Streitwert in Höhe von € 3,0 Mio., bei der der Deutsche Real Estate Konzern eine Gegenklage in Höhe von € 5,6 Mio. erhoben hat, sowie aus einem Aktivprozess vor Gericht zur Geltendmachung von Forderungen aus unterlassener Instandhaltung mit einem Streitwert von € 4,5 Mio. Bei beiden Verfahren ist eine gerichtliche Entscheidung noch nicht absehbar. Im Zusammenhang mit der anhängigen Klage bzgl. des Bauvorhabens Westerbachstrasse sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit keine materiellen Netto-Liquiditätsabflüsse wahrscheinlich, im Falle der Geltendmachung von Forderungen aus unterlassener Instandhaltung wurden aus Vorsichtsgesichtspunkten keine Ansprüche aktiviert.

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

#### **47. Kapitalflussrechnung**

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

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

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

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 4.490) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen und sind somit im Finanzmittelfonds nicht enthalten. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Tz. 35.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 79.099 (Vorjahr: T€ 64.281), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2023 bis zum 31. Dezember 2024 stellt sich wie folgt dar:

<b>Überleitungsrechnung in T€</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>zahlungs- wirksam</b>	<b>zahlungs- unwirksam</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Finanzschulden</b> gegenüber Kreditinstituten	42.038	-1.095	24	40.967
<b>Leasing-Verbindlichkeiten</b>	1.613	-156	39	1.496

#### 48. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- Die Konzerngesellschaft der Mehrheitsaktionärin Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, sowie alle von dieser Gesellschaft beherrschten Unternehmen und alle mit dieser verbundenen und assoziierten Unternehmen (Summit-Gruppe)
- Ultimate Controlling Party im Sinne von IAS 24 ist Herr Zohar Levy, Haifa (Israel)
- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands bei der Deutsche Real Estate AG und deren Mutterunternehmen sowie deren nahe Familienangehörige und nahestehende Unternehmen und Personen

<b>Transaktionen mit der Summit-Gruppe in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>		
Erträge und Dienstleistungen	793	785
<b>Bilanzposten</b>		
Forderungen	62	0

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der nahestehenden Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2024 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 729 (Vorjahr: T€ 721) in Rechnung gestellt.

Zwischen einer Konzerngesellschaft und einer deutschen Tochtergesellschaft der nahestehenden Summit Real Estate Holdings Ltd. besteht ein Mietvertrag über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 aus diesem Vertrag T€ 64 (Vorjahr: T€ 64) abgerechnet.

Flankierend zum Kaufvertrag für die Immobilie in Essen wurde im Jahr 2021 zwischen der Käuferin der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG und der Summit-Gruppe eine umfangreiche Freistellungsvereinbarung abgeschlossen. Durch die Freistellungsvereinbarung wird die Käuferin von abgrenzbaren Einzelrisiken des Erwerbs freigestellt. Zudem wird die Summit-Gruppe der Käuferin einen etwaigen Minderwert für ein miterworbenes Entwicklungspotenzial ersetzen, wenn dieses sich aus baurechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht oder nur in erheblich geringerem Umfang realisieren lässt. Nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens wäre die bestätigte Wertdifferenz auf erstes Anfordern binnen sechs Monaten auszugleichen. Die Geltendmachung dieses Ersatzanspruches war bis zum 30. Juni 2023 befristet. Mit Nachtrag vom 28. Juni 2023 wurde die Frist für den Ersatzanspruch bis zum 31. Dezember 2031, jedoch spätestens binnen eines Jahres nach Beginn der Bauarbeiten verlängert. Darüber hinaus hat sich die Summit-Gruppe bis zum 31. Dezember 2031 insbesondere verpflichtet, etwaig bekannt gewordene Ansprüche aus Altschäden auszugleichen. Aus der Freistellungsvereinbarung waren im Jahr 2024 -wie im Vorjahr- keine Kosten weiter zu belasten. Zum 31. Dezember 2024 liegen zudem weder eine erkennbare Anspruchsgrundlage noch ein Risiko aus der Freistellungsvereinbarung vor.

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 Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. sind, über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an drei Immobiliengesellschaften und die Übernahme von Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 14,1 Mio. von Summit Finance Limited abgeschlossen. Der Erwerb wurde aufgrund von aufschiebenden Bedingungen erst im Januar 2025 vollzogen, siehe die Ausführungen unter Tz. 51.

Die Vorständin Frau Miteva ist auch Mitglied im Aufsichtsrat der Scout24 SE, mit dem der Konzern der Deutsche Real Estate AG im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Beziehungen unterhält. Alle Geschäfte werden dabei zu Bedingungen ausgeführt, wie sie auch unter fremden Dritten üblich sind.

<b>Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Beteiligungserträge	212	212
Verbindlichkeiten	0	212

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

<b>Transaktionen mit Organmitgliedern in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aufsichtsratsvergütungen	49	49
Vorstandsvergütungen	172	126
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	69	49

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

Die Gesamtvorstandsvergütung betrug im Jahr 2024 insgesamt T€ 172 (Vorjahr: T€ 126), von denen T€ 40 (Vorjahr: T€ 0) auf variable Vergütungen entfallen und T€ 20 nicht zahlungswirksam im Geschäftsjahr 2024 waren.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben. Der Vorstandsvertrag endet am 30. Juni 2025.

#### **49. Honorare für Konzernabschlussprüfer**

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:

<b>in T€</b>	<b>2024</b>
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.

#### **50. Mitarbeiter**

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 27 Mitarbeiter (Vorjahr: 26 Mitarbeiter) beschäftigt.

#### **51. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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 Summit-Gruppe gehören und sich als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 qualifizieren, siehe Tz. 48, über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an drei Immobiliengesellschaften abgeschlossen.

Der Kauf wird mangels Geschäftsbetriebseigenschaft nicht als Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 qualifiziert. Vielmehr handelt es sich um eine Asset Acquisition.

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 der 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 m<sup>2</sup>. Das Multi-Tenant-Bürogebäude in Kassel, Untere Königstraße, ist an mehrere Mieter langfristig vermietet. Die Nettokaltmieten der drei Immobilien belaufen sich auf rund € 2,3 Mio. p.a. Die Vermietungsquote der Immobilien beträgt Ende 2024 rund 61 % und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund 5,4 Jahre. Der Gutachter hat neben der Jahresnettokaltmiete auch vorhandene Entwicklungspotentiale berücksichtigt. Wir erwarten durch den Erwerb einen positiven Effekt auf die Erträge aus Investment Properties in Höhe von rund € 2,9 Mio. sowie auf das bereinigte EBITDA in Höhe von rund € 1,7 Mio. im Geschäftsjahr 2025. Die Immobilien wurden vor Erwerb bereits durch die DRESTATE Services GmbH verwaltet.

Der Erwerb wurde aufgrund von aufschiebenden Bedingungen erst im Januar 2025 vollzogen. Der vereinbarte Kaufpreis wurde ebenfalls im Januar 2025 aus den vorhandenen liquiden Mittel bezahlt. Es werden die folgenden Vermögensgegenstände und Schulden übernommen:

	<b>Mio. €</b>
Langfristiges Vermögen	52,6
Kurzfristiges Vermögen	1,5
Langfristiges Fremdkapital	19,4
Kurzfristiges Fremdkapital	0,6

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 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 sieht eine vorzeitige Tilgungsmöglichkeit für die Darlehensnehmerin und 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.

## **52. Corporate Governance**

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

## **53. Anteilsbesitzliste**

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

**ANTEILSBESITZLISTE****DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

ZUM 31. DEZEMBER 2024

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
<b>1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG</b>					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.365	-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 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 eGbR	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

**ANTEILSBESITZLISTE**  
**DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**  
ZUM 31. DEZEMBER 2024

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital 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
<b>2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die Deutsche Shopping GmbH &amp; Co. KG</b>					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	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
<b>3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH</b>					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.320	-167
<b>4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH</b>					
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
<b>5. Beteiligungen</b>					
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

#### **54. Dividende je Aktie**

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 0,04 € je dividendenberechtigte Stückaktie vor. Unter Zugrundelegung dieses Ausschüttungsvolumens entfällt auf die am 24. März 2025 dividendenberechtigten Stückaktien eine Dividendensumme von € 0,8 Mio., Die endgültige Dividendensumme hängt von der Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns am Tag der Hauptversammlung ab.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde im Jahr 2024 eine Dividende in Höhe von € 0,04 je dividendenberechtigte Stückaktie ausgeschüttet.

#### **55. Aufsichtsrat und Vorstand**

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

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind

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

Der Aufsichtsrat hat sich in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

Berlin, 24. März 2025

Maya Miteva  
Vorständin

## **VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS**

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 24. März 2025

Maya Miteva

Vorständin

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

#### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024, der mit dem Lagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner 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 des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des

Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

### **Bewertung von Investment Properties**

#### ***Das Risiko für den Konzernabschluss***

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft weist zum 31. Dezember 2024 Investment Properties mit einem Buchwert von € 401 Mio. (Vorjahr: € 410 Mio.) aus. Dies entspricht 78,2% (Vorjahr: 80,2%) der Bilanzsumme. Die Investment Properties werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 wird ein saldiertes Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € -13,1 Mio. (Vorjahr: € -65,4 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Die Bilanzierung der Investment Properties beeinflusst damit die Vermögens- und Ertragslage maßgeblich.

Auf die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties wird unter den Punkten B. 7., C 18., C 19., C. 22., D. 30. und F. 43. im Konzernanhang verwiesen. Zudem erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt auf Grundlage von Gutachten durch einen externen, international renommierten Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Es kommt dabei das Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels dessen künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 abgezinst werden. Die vom Gutachter zum 31. Dezember 2024 ermittelten Werte wurde vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft und liegen damit in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden die Investment Properties somit auf Stufe 3 bewertet.

Daher handelt es sich aus unserer Sicht bei der Bewertung der Investment Properties um einen Sachverhalt von besonderer Bedeutung im Rahmen unserer Prüfung, da Ansatz und Bewertung der Höhe nach bedeutsam sind und in einem hohen Maß auf Ermessen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen.

Bedeutsame Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. Wertminderungen ergeben sich zum 31. Dezember 2024 durch den höheren Leerstand im Portfolio sowie auch durch gestiegene Sanierungskosten. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wiederum haben sich aufgrund der Stabilisierung des Marktes nicht wesentlich verändert. Weitere leichte Wertminderungen resultieren aus der Abwertung von Entwicklungspotenzialen, die die gestiegenen Baukosten am Markt berücksichtigen.

Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

#### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung, ob die Bewertungsverfahren IFRS 13 entsprechen. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Hierbei konnten wir unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich der Bewertung der Investment Properties verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der herangezogenen bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten sowie Instandhaltungskosten unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten plausibilisiert und dabei die Peer-Group berücksichtigt.

Bei den bewerteten Bau- und Nutzungspotenzialen haben wir geprüft, ob diese plausibel und angemessen sind. Konkrete Sachverhalte haben wir mit dem Gutachter und dem Vorstand sowie von ihm benannten Mitarbeitern schriftlich, telefonisch und in umfangreichen persönlichen Gesprächen erörtert. Den im Bewertungsmodell nach zehn Jahren unterstellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir anhand derzeitiger und zu erwartender

Multiplikatoren gewürdigt. Zudem haben wir die rechnerische Richtigkeit der Modelle in Stichproben geprüft und weiter auch über analytische Prüfungshandlungen die Bewertungstreue der Vergangenheit gewürdigt. Neben den aufgeführten einzelfallbezogenen Prüfungshandlungen haben wir die vom gesetzlichen Vertreter erfolgten Kontrollen geprüft.

Von der Qualifikation und Objektivität des beauftragten externen Gutachters haben wir uns überzeugt. Die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter haben wir auf Plausibilität gewürdigt und auf rechnerische Richtigkeit geprüft.

Abschließend haben wir die korrekte Darstellung in der Konzernbilanz und Konzerngesamtergebnisrechnung geprüft.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben sowie Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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 Bilanzzeit und Lageberichtzeit der gesetzlichen Vertreter,
- den Bericht des Aufsichtsrates,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses 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.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstreckt 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 Konzernabschluss, 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht***

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der

Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder der Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

### ***Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert `ba7230d22781059c4b43d8377983aeac990b12caa7ac0f4c13c14eee0f35a74e` aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen

entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das IDW-Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

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

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

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

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. Mai 2024 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir waren für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig als Konzernabschlussprüfer der Deutsche 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 und zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte geprüfte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser dem geprüften Konzernabschluss und darin enthaltenes 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

## AUF EINEN BLICK

### AUFSICHTSRAT

**Dr. Markus Beermann**

Vorsitzender  
Haltern am See

**Itay Barlev**

Stellvertretender Vorsitzender  
Berlin

**Amir Sagy**

Haifa (Israel)

**Sharon Marckado-Erez**

Tel Aviv (Israel)

**Dr. Gabriele Lüft**

Heppenheim

### VORSTAND

**Maya Miteva**

Berlin

## SITZ DER GESELLSCHAFT

**Berlin**

HRB 121803

**Verwaltungsanschrift**

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft  
Oudenarder Straße 16  
13347 Berlin

**Website**

[www.drestate.de](http://www.drestate.de)

**Gezeichnetes Kapital**

€ 20.582.200

**Einteilung**

20.582.200 auf den Inhaber  
lautende Stückaktien

**Rechnerischer Nennwert**

€ 1,00 je Aktie

**Stimmrecht**

1 Stimme je Aktie

**Angaben zur Aktie**

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

**Börsenplätze**

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

**Indizes**

CDAX, DIMAX

**Geschäftsjahr**

Kalenderjahr

## **INVESTOR RELATIONS**

### **Beate Seifert**

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: [ir@drestate.de](mailto:ir@drestate.de)

## **BILDNACHWEIS**

DRESTATE Services GmbH

Titelseite

## OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2024

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungs- stand 31.12.2024 in %	Mieterträge p.a. in T€	
<b>Immobilien in verbundenen Unternehmen</b>								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00%	47.130	42.078	75%	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	Büro	100,00%	28.998	15.863	94%	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00%	18.398	8.133	100%	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00%	13.055	13.845	42%	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	87,50%	1.331	2.518	90%	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00%	1.744	2.223	100%	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00%	1.934	5.406	1%	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00%	27.498	13.438	13%	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00%	14.642	13.067	54%	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00%	9.444	10.940	65%	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00%	44.614	23.786	97%	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00%	7.678	6.624	86%	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00%	103.686	22.946	98%	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	100,00%	9.552	6.319	100%	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00%	22.338	9.842	100%	
Ost	Berlin	Friedrichstr.231	Büro	100,00%	2.389	5.869	80%	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00%	26.698	21.258	42%	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	Einzelhandel	100,00%	2.362	2.041	100%	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	Einzelhandel	100,00%	25.389	11.487	99%	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißebr. 1	Einzelhandel	100,00%	7.959	5.980	29%	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00%	9.269	5.026	81%	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00%	7.940	5.431	100%	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00%	549	1.020	72%	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	Büro	100,00%	2.435	6.528	92%	
West	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00%	40.140	22.961	100%	
	Essen	Am Fernmeldeamt 10	Büro	100,00%	21.242	14.685	1%	
<b>Summe 26 Immobilien in verbundenen Unternehmen</b>					<b>498.414</b>	<b>299.314</b>	<b>Ø 72,3%</b>	<b>20.732</b>
<b>Immobilien in Finanzbeteiligungen</b>					<b>anteilig</b>	<b>anteilig</b>		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,10%	861	3.729	100,0%	
<b>Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen</b>					<b>861</b>	<b>3.729</b>	<b>Ø 100,0</b>	<b>483</b>
<b>GESAMT 27 Immobilien</b>					<b>499.275</b>	<b>303.043</b>		

**STANDORTÜBERSICHT**

**DEUTSCHLAND**



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 31. Dezember 2024