

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 2025. 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 2025 ein Portfolio von 29 (Vorjahr: 26 Objekte) eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 327.134 m². Weiterhin wurden 3 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 (ab dem Jahr 2026 Tradegate BSX) 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. Unter Berücksichtigung der zurzeit vorhandenen liquiden Mittel spielt die Finanzierungsstrategie derzeit weiterhin nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote. Dabei 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 2025 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 erhöhten Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2025 befanden sich – nach dem Erwerb von jeweils 89,9 % der Anteile an drei immobilienhaltenden Gesellschaften – 46 (Vorjahr: 43) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Aleinige Vorständin im Geschäftsjahr war und ist Frau Maya Miteva. Der Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2027.

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 2025 betrug die Mitarbeiterzahl 29 Personen (31. Dezember 2024: 28 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag im Geschäftsjahr 2025 bei 29 Mitarbeitern (2024: 27 Mitarbeiter). Von den 29 Beschäftigten sind 17 Frauen, dies entspricht einem Anteil von rund 59 %.

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 2025 befinden sich nach dem Erwerb von drei Immobilien 29 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 327.134 m² (Vorjahr: 299.314 m²) im Bestand. Der Erwerb dieser Immobilien erfolgte von der Summit-Gruppe und die Immobilien wurden vor dem Erwerb bereits vom Konzern Deutsche Real Estate AG verwaltet.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	29	26
Fremdobjekte in der Verwaltung	3	6
Verwaltete / betreute Objekte	32	32

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

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende 2025 stichtagsbezogen auf 33,1 % nach 27,7 % zum 31. Dezember 2024. Bei der Einschätzung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass diese in relevantem 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 zusätzlich zu beachten, dass die beiden Objekte in Essen und Berlin, Hauptstraße erst nach Umbau grundsätzlich wieder für die Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2025 beträgt 4,1 Jahre (31. Dezember 2024: 3,9 Jahre).

VI. Steuerungssystem

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

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Steuerungsgröße 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 2025 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, werden jedoch nicht als messbarer Leistungsindikator zur Steuerung herangezogen. 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 2025 war durch das Auslaufen der Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen geopolitischen Krisen geprägt. Diese Krisen sowie das Fehlen nachhaltiger Strukturreformen durch die neue Bundesregierung und einem gleichzeitig im Vergleich zu internationalen Wettbewerbern erhöhten Energiepreisniveau belasteten die wirtschaftliche Entwicklung nach wie vor und behinderten eine nachhaltige Erholung der exportorientierten deutschen Wirtschaft. Nach den vorläufigen Angaben von Destatis ist die Wirtschaft insgesamt nach einem Rückgang von -0,2 % im Jahr 2024 im Jahr 2025 mit 0,2 % leicht gewachsen.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Trotz der nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2025 zeigt die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte weitere Stabilisierungstendenzen. Während sich die Umsätze auf den Investmentmärkten leicht abgeschwächt haben, zeigen die Umsätze auf den Vermietungsmärkten eine unterschiedliche Entwicklung.

Investmentmarkt

Die anhaltende wirtschaftliche Stagnation in Deutschland im Jahr 2025 spiegelt sich auch auf den Investmentmärkten wider. Es gibt zwar weitere Stabilisierungstendenzen, aber noch keine nachhaltige Trendwende.

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien verminderte sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) um rund 4,4 % bzw. von rund € 24,8 Mrd. im Vorjahr auf € 23,7 Mrd. im Jahr 2025.

Das Transaktionsvolumen in den sieben größten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart am gesamtdeutschen Volumen war dabei rückläufig.

Im Gegensatz zum Vorjahr gab es keine präferierte Assetklasse, sondern die Umsätze verteilten sich gleichmäßig auf die Segmente Logistik-, Büro- und Einzelhandel.

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2025 unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war nach Angaben von JLL der Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 2,7 Mio. m² unwesentlich niedriger als im Vorjahreszeitraum. Die Leerstände sind im Jahresvergleich von 6,7 Mio. m² zum Ende des Vorjahres auf 8,1 Mio. m² Ende 2025 weiter angestiegen.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz im Jahr 2025 mit rund 519.500 m² um rund 8,6 % höher als im Vorjahreszeitraum.

Die Vermietungsumsätze in dem Lager- und Logistiksegment haben sich in 2025 trotz verhaltener Stimmung in der Wirtschaft wieder erholt. Es wurden in diesem Marktsegment Umsätze (Eigennutzer und Vermietungen) von rund 5,8 Mio. m² erzielt und damit der Vorjahreswert von 5,5 Mio. m² um rund 5,5 % überschritten.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2025 in einem weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld grundsätzlich erwartungsgemäß entwickelt.

Der Immobilienbestand beläuft sich nach dem Vollzug des Kaufs eines Immobilienportfolios von drei Immobilien von der Summit-Gruppe zu Beginn des Jahres 2025 auf 29 (Vorjahr: 26) eigene Objekte zum Bilanzstichtag.

Das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien) beträgt € 15,4 Mio. und liegt damit leicht unter der prognostizierten Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt € 11,4 Mio. nach € 3,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 26,8 Mio. nach einem Konzernergebnis von € 3,3 Mio. im Vorjahr. Der deutliche Anstieg des Ergebnisses vor Steuern ergibt sich dabei aus der geringeren Ergebnisbelastung aus der Immobilienbewertung in Höhe von € -4,4 Mio. nach € -13,1 Mio. im Geschäftsjahr 2024. Der Einmaleffekt aus der schrittweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes in den Jahren 2028 bis 2032 von derzeit 15 % auf 10 % im Jahr 2032 führt zu der weiteren deutlichen Verbesserung des Konzern-Periodenergebnisses nach Steuern.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2025 aus Wertminderungen in Höhe von € -10,4 Mio., denen Wertsteigerungen in Höhe von € 6,0 Mio. gegenüberstehen. Die Wertminderungen ergeben sich zum 31. Dezember 2025 aufgrund des gestiegenen Leerstands im Portfolio sowie aufgrund einer leichten Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die Werterhöhungen resultieren im

Wesentlichen aus dem Neuabschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen und die damit verbundene Änderung des Bewertungsverfahrens bei einer Immobilie von der Bewertung zum Liquidationswert zur Bewertung mit dem Discounted,Cashflow-Verfahren.

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verminderte sich von € 19,5 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 17,3 Mio. im Geschäftsjahr 2025. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf einen Einmaleffekt aus Fertigstellung des Bauprojektes in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, sowie eine geringere Anzahl verkaufter Wohnungen der Vorratsimmobilie im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Auszahlungen für den Erwerb des Immobilienportfolios sowie Investitionen in den Immobilienbestand ergeben bei gleichzeitigen Einzahlungen aus Zinsen im Wesentlichen den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -47,4 Mio. (Vorjahr: € -1,5 Mio.). Der planmäßige Schuldendienst sowie die Dividendenzahlung führten im Wesentlichen zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,7 Mio. (Vorjahr: € -3,7 Mio.).

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 insbesondere aufgrund des Erwerbs des Immobilienportfolios ein negativer Gesamt-Cashflow in Höhe von € -33,8 Mio. (Vorjahr: positiver Gesamtcashflow von € 14,3 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€	2025	2024
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	19.002	18.460
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	490	2.232
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-4.392	-13.133
Zinsergebnis	-401	605
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	11.732	3.193
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf oder Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	15.373	15.173
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	15.748	16.956
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	11.356	3.823
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	26.775	3.256

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2025	2024
Erträge aus Investment Properties	28.150	26.077
Sonstige betriebliche Erträge (bereinigt)	593	873
Bewirtschaftungskosten (bereinigt)	-8.967	-7.835
Allgemeine Verwaltungskosten (bereinigt)	-4.353	-4.088
Sonstige Aufwendungen (bereinigt)	-50	-66
Beteiligungserträge	0	212
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf oder Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	15.373	15.173

Die Erträge und Aufwendungen werden zur Ermittlung des bereinigten EBITDA um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt. Im Geschäftsjahr 2025 betrifft die Bereinigung insbesondere Erträge aus Kompensationszahlungen bei ausgelaufenen Mietverträgen in Höhe von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.), Erträge aus der Vermietung der zum Verkauf bestimmten Eigentumswohnungen in Höhe von € 0,2 Mio. und weitere Einmaleffekte in Höhe von € 0,6 Mio. Die sonstigen Aufwendungen werden um Wertberichtigungen von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf bzw. der Vermietung der Vorratsimmobilien in Höhe von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) bereinigt. Zusätzlich wurden die sonstigen Aufwendungen im Vorjahr um Einmalaufwendungen aus nicht realisierten Baumaßnahmen in Höhe von € 0,4 Mio. korrigiert. Weiterhin wurden die Bewirtschaftungskosten um periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) sowie die Verwaltungskosten um periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) bereinigt.

Erläuterungen zur Ertragslage

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 26,1 Mio. im Jahr 2024 auf € 28,2 Mio. im Jahr 2025 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 22,3 Mio. (Vorjahr: € 20,7 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 5,9 Mio. (Vorjahr: € 5,4 Mio.) zusammen. Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2024 ist insbesondere auf die zusätzlichen Mieterträge der drei zu Beginn des Jahres 2025 von der Summit-Gruppe erworbenen Immobilien zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten sind von € 7,6 Mio. im Jahr 2024 auf € 9,1 Mio. im Geschäftsjahr 2025 gestiegen. Dieser Anstieg ist ebenfalls auf die Bewirtschaftung der drei neu erworbenen Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von € 19,0 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,5 Mio. verbessert.

Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde ein Ergebnis in Höhe von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) erzielt.

Aus der Immobilienbewertung zum Ende des Geschäftsjahres hat sich ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von € -4,4 Mio. (Vorjahr: negatives Ergebnis von € -13,1 Mio.) ergeben. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus niedrigeren Marktwerten bei 19 Immobilien (Vorjahr: 22 Immobilien) in Höhe von insgesamt € 10,4 Mio. (Vorjahr: € 15,7 Mio.) sowie höheren Marktwerten bei 10 Immobilien (Vorjahr: 3 Immobilien) in Höhe von insgesamt € 6,0 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 1,2 Mio. im Jahr 2024 auf € 2,0 Mio. im Geschäftsjahr erhöht. Maßgeblich für den Anstieg sind Erträge aus einem Einmaleffekt aus einer Freihalteklauseel im Rahmen des Ankaufs des Immobilienportfolios von der Summit-Gruppe.

Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um € 0,2 Mio. auf € 4,4 Mio. und beinhalten in Höhe von € 2,6 Mio. Personalkosten (Vorjahr: € 2,5 Mio.).

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 0,9 Mio. nach € 1,6 Mio. im Vorjahreszeitraum und setzen sich im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von € 0,4 Mio., Bewirtschaftungskosten für das Wohnungsprojekt in Frankfurt am Main in Höhe von € 0,2 Mio., sowie Abschreibungen auf Sachanlagevermögen in Höhe von € 0,1 Mio. zusammen.

Das Finanzergebnis hat sich von € 0,8 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € -0,4 Mio. im Jahr 2025 vermindert.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2025 mit € 15,4 Mio. aufgrund von Kostensteigerungen leicht unter der prognostizierten Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio. Vor Steuern ergibt sich ein Ergebnis im Jahr 2025 von € 11,4 Mio. nach € 3,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Nach Steuern ergibt sich aufgrund des positiven Effektes aus der zukünftigen Senkung des Körperschaftsteuersatzes in Höhe von € 17,4 Mio. ein Konzern-Periodenergebnis von € 26,8 Mio. (Vorjahr: € 3,3 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 wird. 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€	2025	2024
Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien	15.373	15.173
./. Zinsaufwand FFO	-220	-228
./. Laufende Ertragsteuern	-987	-158
+ Rohertrag* aus dem Verkauf/Vermietung von Vorratsimmobilien	391	1.755
+ Substanzwahrende Investitionen	1.181	1.073
FFO	15.738	17.615
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert** in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert**in €	0,76	0,86

* 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€	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	524.475	512.740
Investment Properties	448.220	401.050
Finanzanlagevermögen	1.997	2.100
Vorratsimmobilien	21.755	22.918
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	585	1.141
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	5.105	4.622
Liquide Mittel	45.325	79.099
Eigenkapital	426.784	398.125
Eigenkapitalquote	81,4 %	77,6 %
Finanzschulden	39.856	40.967
Finanzschuldenquote	7,6 %	8,0 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	8,9 %	10,2 %
Latente Steuern	51.449	68.297

Die Erhöhung des Wertansatzes der Investment Properties von € 401,1 Mio. am Vorjahresende auf € 448,2 Mio. zum 31. Dezember 2025 ist auf den Erwerb von drei Immobilien mit Anschaffungskosten in Höhe von € 46,3 Mio. sowie Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von € 5,3 Mio. bei gleichzeitig niedrigeren Marktwerten in Höhe von € -4,4 Mio. zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 108,1 Mio. zum 31. Dezember 2024 auf € 72,8 Mio. Ende 2025 vermindert. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus der Verminderung der liquiden Mittel um € 33,8 Mio. aufgrund der Kaufpreiszahlung im Rahmen des Erwerbs des Immobilienportfolios. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 13,9 % zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 21,1 %) und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 13,4 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte im Wesentlichen das positive Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € 26,5 Mio. sowie eine Erhöhung des Minderheitenanteils nach dem Erwerb des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger

Berücksichtigung der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf € 426,8 Mio. zum 31. Dezember 2025. Die Eigenkapitalquote hat sich dementsprechend gegenüber dem Vorjahresstichtag von 77,6 % Ende 2024 auf 81,4 % erhöht.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich gegenüber dem 31. Dezember 2024 von € 102,0 Mio. auf € 84,3 Mio. zum Bilanzstichtag. Die Veränderung ist insbesondere auf die Verminderung der passiven latenten Steuern in Höhe von € -16,7 Mio. zurückzuführen.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von € 12,6 Mio. Ende des Jahres 2024 auf € 13,4 Mio. Ende 2025. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Ertragsteuerschulden zurückzuführen.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 45,3 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 39,9 Mio. zum 31. Dezember 2025.

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2025	2024
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	423.537	397.928
Latente Steuern auf Investment Properties (Saldo)	36.155	53.718
NAV	459.692	451.646
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	22,33	21,94

*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 2025 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 2025 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 45,3 Mio.

Im Rahmen von drei Kreditverträgen hat sich die Gesellschaft gegenüber einer der finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) für Darlehensverträge mit einer Gesamthöhe von € 11,7 Mio. zum Bilanzstichtag verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2025 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Zwei Darlehensverträge mit einer bisher festen Verzinsung und einem Restdarlehensbetrag von insgesamt € 8,0 Mio. werden nach Verlängerung ab dem Jahr 2026 variabel verzinst, alle anderen Darlehen haben weiterhin eine feste Verzinsung.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2025	2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.311	19.545
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.375	-1.510
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.710	-3.707
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-33.774	14.328
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	79.099	64.281
Veränderung verfügbungsbeschränkter Mittel	0	490
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	45.325	79.099

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf € 17,3 Mio. und liegt damit um € 2,2 Mio. unter den Zahlen des Vorjahreszeitraums. Der Rückgang ist dabei überwiegend auf eine niedrigere Anzahl von verkauften Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen in Höhe von € -43,6 Mio. für den Erwerb von drei Immobilien sowie für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € -5,1 Mio. (Vorjahr: € -4,2 Mio.) bei gleichzeitigen Einzahlungen aus Zinsen in Höhe von € 1,3 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.) zu dem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -47,4 Mio. (Vorjahr: € -1,5 Mio.).

Der negative **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -3,7 Mio. (Vorjahr: € -3,7 Mio.) ist im Wesentlichen wie im Vorjahr durch den planmäßigen Schuldendienst sowie die Zahlung der Dividende geprägt.

Insgesamt ergibt sich ein negativer Gesamt-Cashflow in Höhe von € -33,8 Mio. (Vorjahr: positiver Gesamt-Cashflow von € 14,4 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – durch die Kaufpreiszahlung für das Immobilienportfolio insgesamt um € -33,8 Mio. auf € 45,3 Mio. zum 31. Dezember 2025 vermindert.

Zusätzlich sind in den kurzfristigen Vermögenswerten analog verfügungsbeschränkte Gelder zum 31. Dezember 2025 in Höhe von € 4,0 Mio. (Vorjahr: € 4,0 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 sich in einem weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtumfeld erfolgreich behauptet.

Unter Berücksichtigung des negativen Ergebniseffekts aus der Bewertung der Immobilien in Höhe von € -4,4 Mio. (Vorjahr: € -13,1 Mio.) und des positiven Ertragsteuer-Effektes in Höhe von € 17,4 Mio. aufgrund der schrittweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Jahr 2028 ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € 26,8 Mio. nach einem Konzern-Periodenergebnis von € 3,3 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Der Gesamt-Cashflow war im Geschäftsjahr 2025 aufgrund des vollzogenen Erwerbs eines Immobilienportfolios von drei Immobilien mit € -33,8 Mio. negativ.

Die untere Bandbreite des prognostizierten bereinigten EBITDA in Höhe von € 15,5 Mio. wurde mit € 15,4 Mio. zwar leicht verfehlt, dennoch hat sich der Konzern nach Einschätzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 grundsätzlich im Rahmen der Erwartungen 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 2025 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

2. Ertragslage

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

in T€	2025	2024
Sonstige betriebliche Erträge	4.163	410
Beteiligungsergebnis	-1.149	743
Zinsergebnis	6.298	6.841
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	4.931	5.664
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	4.317	3.290
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.167	-1.877
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.465	4.963
Jahresüberschuss	15.191	4.760

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2025	2024
Ergebnis nach Steuern	15.191	4.760
-/+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.726	203
= Ergebnis vor Steuern	7.465	4.963
+/- Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	3.150	5.168
-/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	-2.787	1.604
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-2.897	-6.048
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	-0	-23
= Bereinigtes Jahresergebnis	4.931	5.664

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich auf € 4,9 Mio. nach € 5,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das erzielte Zinsergebnis in Höhe von € 6,3 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€	2025	2024
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	3.216	0
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	896	349
Erträge aus konzerninternen Leistungen	51	38
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	0	23
	4.163	410
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-429	-1.604
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-370	-370
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-871	-881
	-1.670	-2.855
Erträge aus Beteiligungen	2.897	6.261
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4.046	-5.517
Personalaufwendungen	-176	-176
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.168	-1.877

Der deutliche Anstieg des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern auf € 1,2 Mio. nach einem negativen Ergebnis von € -1,9 Mio. im Jahr 2024 ist im Wesentlichen auf eine deutliche Verbesserung der Verbundergebniseffekte zurückzuführen.

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 2025 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 2025 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 4,0 Mio. (Vorjahr: € 5,5 Mio.) sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.). Gleichzeitig ergeben sich Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) und erfolgten Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.).

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 7,1 Mio. (Vorjahr: € 8,1 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.), eines Steueraufwandes in Höhe von € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) sowie eines latenten Steuerertrags von € 8,7 Mio. (Vorjahr: latenter Steuerertrag € 0,2 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 15,2 Mio. nach € 4,8 Mio. im Jahr 2024. Der latente Steuerertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der Senkung des Körperschaftsteuersatzes in Deutschland. Der Steuersatz wird von derzeit 15 % ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2032 jährlich um jeweils einen Prozentpunkt auf 10 % ab dem Jahr 2032 abgesenkt. Bei der Bewertung der latenten Steuern werden abhängig vom erwarteten Umkehrzeitpunkt die zukünftigen Steuersätze berücksichtigt.

Für die Berechnung der latenten Steuern wurden abhängig vom erwarteten Umkehrzeitpunkt die zukünftigen Körperschaftsteuersätze zuzüglich Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	373.667	368.336
Finanzanlagen	252.224	211.217
Umlaufvermögen	121.391	157.068
Eigenkapital	301.311	286.944
Eigenkapitalquote	80,6 %	77,9 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	72.356	81.392

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2024 um € 5,3 Mio. auf € 373,7 Mio. zum 31. Dezember 2025 angestiegen.

Das Finanzanlagevermögen hat sich aufgrund des Erwerbs von drei Immobiliengesellschaften im Jahr 2025 um € 41,0 Mio. auf € 252,2 Mio. zum 31. Dezember 2025 erhöht.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind mit € 77,0 Mio. Ende 2025 nahezu gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Gleichzeitig reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gegenüber dem Vorjahr leicht um € -1,1 Mio. auf € 31,8 Mio. Ende 2025.

Die liquiden Mittel reduzierten sich aufgrund des Erwerbs der drei Immobiliengesellschaften - stichtagsbezogen um € 34,9 Mio. auf € 44,2 Mio. zum 31. Dezember 2025.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 15,2 Mio. bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Dividendenausschüttung in Höhe von € -0,8 Mio. auf € 301,3 Mio. zum Bilanzstichtag 2025. Die Eigenkapitalquote hat sich von 77,9 % Ende 2024 auf 80,6 % zum Ende 2025 erhöht.

Die passiven latenten Steuern resultieren 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. In Deutschland wird der Steuersatz für die Körperschaftsteuer von derzeit 15 % ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2032 jährlich um jeweils einen Prozentpunkt auf 10 % ab dem Jahr 2032 abgesenkt. Bei der Bewertung der latenten Steuern werden abhängig vom erwarteten Umkehrzeitpunkt die zukünftigen Körperschaftsteuersätze zuzüglich Solidaritätszuschlag berücksichtigt. Der Bilanzansatz der passiven latenten Steuern ist aus diesem Grund um € -8,7 Mio. auf € 39,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahresstichtag gesunken.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € -34,9 Mio. aufgrund des Erwerbs von drei Immobiliengesellschaften negativ, nach einem positiven Cashflow im Vorjahr von € 15,1 Mio.

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

Die Deutsche Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von € 15,2 Mio. nach € 4,8 Mio. im Vorjahr erzielt. Die deutliche Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf Einmaleffekte durch die schrittweise Senkung des Körperschaftssteuersatzes ab dem Jahr 2028 von derzeit 15 % auf 10 % im Jahr 2032 zurückzuführen.

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich aufgrund des verringerten Zinsergebnisses auf € 4,9 Mio. nach € 5,7 Mio. und liegt damit in der Prognose für das Geschäftsjahr 2025. Die Prognose ging von einem bereinigten Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 aus, das aufgrund geringerer Zinserträge deutlich unter dem bereinigten Ergebnis des Jahres 2024 von € 5,7 Mio. liegen wird.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich die Deutsche Real Estate AG somit im Geschäftsjahr 2025 wie prognostiziert entwickelt.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2025 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.

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

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. Die Steuerung identifizierter Risiken erfolgt grundsätzlich nach den Handlungsoptionen Risikovermeidung, Risikominderung, Risikoüberwälzung (z. B. durch vertragliche Regelungen oder Versicherungen) oder Risikoakzeptanz. Reine Risiken werden – soweit wirtschaftlich sinnvoll – durch Versicherungsschutz abgedeckt; Kernrisiken werden im Rahmen der Risikotragfähigkeit grundsätzlich selbst getragen.

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.

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. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat

erfolgt mindestens einmal im Quartal; bestandsgefährdende Risiken werden unterjährig unverzüglich berichtet. 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. Zur Beurteilung von Risikokumulationen wird mindestens quartalsweise eine konsolidierte Worst-Case-Betrachtung erstellt; hierbei werden mögliche gleichzeitige Eintrittsszenarien wesentlicher Risiken berücksichtigt. Die Risikoberichterstattung wurde im Geschäftsjahr 2025 verfeinert. Es wird in der angepassten Berichterstattung jetzt explizit auf Auswirkungsgrad und Eintrittswahrscheinlichkeit eingegangen und die Unterteilung wurde bisher von 3 Möglichkeiten auf nunmehr 5 erweitert. Die Risikokategorien sind gegenüber der bisherigen Darstellung unverändert mit Ergänzungen übernommen worden.

Risiken werden im Konzern der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen nach Risikoklassen identifiziert, klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Bei der Bewertung werden sowohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch das monetäre Ausmaß berücksichtigt. Diese stellen sich wie folgt dar:

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung	
Erwartete Auswirkung in Mio. €	Grad der Auswirkung
< 0,25	unwesentlich
0,25 – 0,75	gering
0,75 – 2,00	moderat
2,00 – 5,00	erheblich
> 5,00	sehr hoch

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit	
Eintrittswahrscheinlichkeit	Beschreibung
1 – 15 %	sehr unwahrscheinlich
16 – 35 %	unwahrscheinlich
36 – 50 %	möglich
51 – 75 %	wahrscheinlich
76 – 100 %	sehr wahrscheinlich

Die Einstufung der einzelnen Risiken unter der Beachtung der Eintrittswahrscheinlichkeit bei einer gleichzeitigen Einschätzung der erwarteten monetären Auswirkungen führt dann zu folgender Risikoeinstufung:

Risikoeinstufung						
Eintrittswahrscheinlichkeit						
sehr wahrscheinlich	L	M	H	H	H	H
wahrscheinlich	L	M	M	H	H	H
möglich	L	L	M	M	M	H
unwahrscheinlich	L	L	L	M	M	M
sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	L	M
Grad der Auswirkung	unwesentlich	gering	moderat	erheblich	sehr hoch	

Erklärung der Abkürzungen:

- L: geringes Risiko
M: mittleres Risiko
H: hohes Risiko

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

Risikomatrix zum Stichtag 31.12.2025	Eintrittswahrscheinlichkeit	Grad der Auswirkung	Risiko-einstufung
Risiken aus Geschäftstätigkeit			
Risiken aus Bauprojekten / Projektentwicklungen	Möglich	Erheblich	M
Leerstandsrisiko	Möglich	Moderat	M
Mietausfallrisiko	Möglich	Gering	L
Instandhaltungsrisiko	Unwahrscheinlich	Unwesentlich	L
Personalrisiko	Unwahrscheinlich	Unwesentlich	L
IT-Risiko	Unwahrscheinlich	Unwesentlich	L
Risiken aus Immobilientransaktionen	Möglich	Unwesentlich	L
Finanzielle Risiken			
Bewertungsrisiken	Möglich	Sehr hoch	H
Refinanzierungsrisiko	Unwahrscheinlich	Gering	L
Zinsrisiko	Sehr unwahrscheinlich	Unwesentlich	L
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	Sehr unwahrscheinlich	Unwesentlich	L
Stuerrisiko	Unwahrscheinlich	Erheblich	M
Liquiditätsrisiko	Sehr unwahrscheinlich	Erheblich	L
Regulatorische und rechtliche Risiken			
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Unwahrscheinlich	Gering	L
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	Möglich	Gering	L
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	Möglich	Erheblich	M
Klima- und Umweltrisiken	Unwahrscheinlich	Gering	L
Sonstige Risiken			
Marktumfeldrisiken	Möglich	Erheblich	M
Organisationsrisiken	Unwahrscheinlich	Gering	L
Risiken aus Altlasten, Schadstoffen, Baumaterialien etc.	Unwahrscheinlich	Erheblich	M
Außerordentliche Ereignisse	Sehr unwahrscheinlich	Unwesentlich	L

Erklärung der Abkürzungen:

L: geringes Risiko
M: mittleres Risiko
H: hohes Risiko

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Risiken aus Bauprojekten/ Projektentwicklung

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 Vorjahr planmäßig fertiggestellt. 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 Vorjahr planmäßig fertiggestellt. Das Projekt wurde vollständig mit Eigenmitteln finanziert. Aufgrund des immer noch erhöhten Zinsniveaus und der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland könnte sich der Verkauf der Wohnungen zeitlich noch strecken. 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 einer Wohnung den vorhandenen Liquiditätsbestand erhöht.

Leerstandsrisiko

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. 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 2026 laufen Mietverträge über ca. 20.100 m² mit einer Nettokaltmiete von € 2,4 Mio. p.a. aus, dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter handelt, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Allerdings kann es neben den vertraglich auslaufenden Mietverträgen auch zu unplanmäßigen Beendigungen von weiteren Mietverträgen aufgrund von Insolvenzen von Mietern bedingt durch das weiterhin herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld kommen.

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.

Personalrisiko

Derzeit ist bei der Deutsche Real Estate AG nur ein Vorstandsmitglied bestellt und der dazugehörige Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2027. 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

IT-Risiko

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.

2. Finanzielle Risiken

Bewertungsrisiken

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 Eigenkapital unverändert zum Vorjahr nicht wesentlich.

Refinanzierungs-, Zinsrisiko und Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen

Zum Bilanzstichtag 2025 werden kurz- bis mittelfristige überwiegend festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 39,9 Mio. ausgewiesen. Die Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken der kurzfristigen und seit dem Jahr 2026 variabel verzinslichen Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind aufgrund der Höhe von € 8,0 Mio. derzeit zu vernachlässigen.

Die bei einem Kreditinstitut bestehenden Darlehen mit einem Restvalutastand in Höhe von € 11,7 Mio. Ende 2025 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 2025 sowie im gesamten Jahr 2025 wurden wie im Vorjahr alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Steuerrisiko

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 2025 von mindestens zwei Jahren weiterhin 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 sichergestellt werden.

Liquiditätsrisiko

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 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 2025 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 2025 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 vereinzelt Immobilienverkäufen in der Vergangenheit hat die ESG-Konformität bisher keine Rolle gespielt. Trotzdem ist zu beachten, dass fehlende oder zu geringe Investitionen in den Immobilienbestand zur Erhöhung der ESG-Konformität sich bei der Ermittlung der Fair Values nach IFRS 13 negativ auswirken könnten. Bei der Bewertung werden solche Risiken insbesondere durch die angesetzten Marktmieten sowie durch Annahmen über Miet- und Leerstandszeiten berücksichtigt. Sollten in Zukunft konkrete ESG-Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt werden, könnte dies die Bewertung in Folgejahren beeinflussen. Die Auswirkungen aus der Anpassung sind unwesentlich, so dass wir aktuell aus diesem Grund unverändert zum

Vorjahr keine substanziellen Marktpreisrisiken sehen. Zur Informationsgewinnung wurde in Vorjahren 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 2025 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 nicht erforderlich. Gleichwohl hat die Gesellschaft bereits in Vorjahren mit der Umstellung der Mietverträge auf Green Leases begonnen. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Datenerfassung geschaffen werden, um zukünftigen Berichterstattungserfordernissen gerecht zu werden.

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfeldes

Es können sich Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften 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.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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 derzeit noch nicht abschließend abschätzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind derzeit keine materiellen Netto-Liquiditätsabflüsse wahrscheinlich.

4. Sonstige Risiken

Marktumfeldrisiken

Es gibt allgemeine Einflussfaktoren, die nicht vorhersehbar und deshalb kaum zu beherrschen sind, wie beispielsweise politische und soziale Einflüsse oder Risikoeinflüsse durch Naturkatastrophen, Pandemien, Krieg, Terroranschläge oder die Zollpolitik anderer Staaten. Diese Einflussfaktoren könnten die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und damit auch des Konzerns der Deutsche Real Estate AG als Immobilienbestandshalter in Deutschland beeinträchtigen. Zurzeit können insbesondere die Auswirkungen aus dem Krieg im Nahen Osten auf die mittelfristige Entwicklung der Energiepreise und damit auch auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht eingeschätzt werden.

5. Einschätzung des Gesamtrisikos

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2025 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 herausfordernden Marktumfeld aufgrund der seit Jahren stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sind vor diesem Hintergrund unverändert zum Vorjahr weiterhin keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich. Die Gesamtrisikosituation des Konzerns Deutsche Real Estate AG hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2025 beläuft sich der Leerstand auf 33,1 %. 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 umgebaut werden und erst danach grundsätzlich wieder für die Vermietung zur Verfügung stehen.

Das Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, wird in kleinere Mieteinheiten aufgeteilt und mit dem Umbau wurde bereits begonnen. Aufgrund einer kostensparenden Umplanung ist zurzeit eine geänderte Baugenehmigung beantragt. Wird diese Baugenehmigung zeitnah erteilt, gehen wir davon aus, dass der Umbau bis Ende des Geschäftsjahres 2026 weitgehend durchgeführt werden kann. Durch die Aufteilung, die mit entsprechenden Investitionen verbunden ist, sehen wir größere Chancen in der Vermietung sowie eine breitere Risikostreuung als beim Versuch einer Vermietung an nur einen einzigen Mieter.

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 nach wie vor 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.

Weitere Chancen erwartet der Konzern aus der Digitalisierung und Implementierung von künstlicher Intelligenz in dafür geeignete Geschäftsprozessen aufgrund der dadurch gegebenen Möglichkeiten zur Hebung von Effizienzpotentialen.

Die aufgeführten Chancen bieten weitere Möglichkeiten für den Konzern der Deutsche Real Estate AG und können bei einem schneller als erwarteten Eintritt einen positiven Effekt auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns haben. Insgesamt hat sich die Chancenlage im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war durch das Auslaufen der Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen geopolitischen Krisen geprägt. Diese Krisen sowie das Fehlen nachhaltiger Strukturreformen durch die Bundesregierung wirken sich negativ auf die Wachstumsaussichten aus. Gleichzeitig belastet zudem das im Vergleich zu internationalen Wettbewerbern zu hohe Energiepreisniveau die wirtschaftliche Entwicklung. Diese Faktoren behindern eine nachhaltige deutliche Erholung der exportorientierten deutschen Wirtschaft. Nach den vorläufigen Angaben von Destatis ist die Wirtschaft insgesamt im Jahr 2025 mit 0,2 % leicht gewachsen nach einem Rückgang von -0,2 % im Jahr 2024.

Für das Jahr 2026 geht die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose trotz des schuldenfinanzierten Investitionsprogramms nur von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,0 % aus. Allerdings ist die weitere wirtschaftliche Entwicklung zurzeit von den zahlreichen geopolitischen Krisen und insbesondere aktuell durch den Krieg im Nahen Osten von sehr großer Unsicherheit geprägt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der kurz- und mittelfristigen Auswirkungen auf die Entwicklung der Energiepreise und damit auch auf die Inflationsentwicklung. Diese Auswirkungen sind derzeit nicht abschätzbar.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 28,2 Mio. erzielt. Sie liegen damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von € 28,0 Mio. bis € 29,0 Mio. Das bereinigte EBITDA ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien liegt mit € 15,4 Mio. aufgrund von Kostensteigerungen leicht unter der prognostizierten Bandbreite für das Geschäftsjahr 2025 von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote Ende des Jahres 2025 hat sich erwartungsgemäß gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2024 weiter erhöht und beläuft sich auf 33,1 %.

Die ursprünglich geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen (ohne Investitionen in die Immobilien in Essen und Berlin, Hauptstraße) in Höhe von € 5,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2025 mit Auszahlungen in Höhe von € 5,7 Mio. überschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG ist mit einem bereinigten Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) in Höhe von € 4,9 Mio. nach € 5,7 Mio. im Vorjahreszeitraum die Prognose eingetroffen, dass das Ergebnis aufgrund geringerer Zinserträge deutlich unter dem Niveau des Vorjahres liegen wird.

Prognose für das Geschäftsjahr 2026

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 2026 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend den individuellen Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt. Der Konzern erwartet zurzeit, dass die Leerstandsquote von 33,1 % zum Bilanzstichtag sich im Laufe des Geschäftsjahres 2026 wieder – zumindest leicht - vermindern wird.

Die Auswirkungen aus den zahlreichen politischen und geopolitischen Risiken und Unsicherheiten, insbesondere aus dem Krieg im Nahen Osten auch auf die kurz- und mittelfristige Entwicklung der Energiepreise sind momentan nicht 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.

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 € 14,8 Mio. bis € 15,8 Mio. im Geschäftsjahr 2026 bewegen werden. Die prognostizierte Bandbreite des bereinigten EBITDA wurde dabei unter Zugrundelegung der gleichen Ermittlungsmethodik wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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 € 5,1 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 1,1 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 2026 und gemäß mittelfristiger Planung 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 2026 leicht unter dem Niveau des Ergebnisses des Jahres 2025 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 2025 wurden auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision durch externe 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 2025 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 2025 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 Aktienaussgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt zwei finanzierenden Banken Sonderkündigungsrechte bei fünf Verträgen zur Finanzierung von vier Immobilien ein. Die Restverbindlichkeiten aus diesen fünf Verträgen betragen zum 31. Dezember 2025 € 39,9 Mio.

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

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

Berlin, 18. März 2026

Maya Miteva

Vorständin

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	3,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.390,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.140.831,70	120.215.741,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	102.083.659,89	91.001.270,60
	252.224.491,59	211.217.012,39
	252.225.884,59	211.217.020,39
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	77.033.370,80	77.472.379,78
2. Sonstige Vermögensgegenstände	192.716,01	533.855,11
	77.226.086,81	78.006.234,89
II. Guthaben bei Kreditinstituten	44.164.833,73	79.061.964,05
	121.390.920,54	157.068.198,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	50.690,05	50.460,99
	373.667.495,18	368.335.680,32

Passiva

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.582.200,00	20.582.200,00
II. Kapitalrücklage	5.960.840,00	5.960.840,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.058.220,00	2.058.220,00
2. Andere Gewinnrücklagen	257.519.108,88	253.582.651,76
IV. Bilanzgewinn	15.190.881,95	4.759.745,12
	<u>301.311.250,83</u>	<u>286.943.656,88</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	998.034,00	131.445,00
2. Sonstige Rückstellungen	342.250,00	389.527,99
	<u>1.340.284,00</u>	<u>520.972,99</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.757,25	221.618,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.814.018,00	32.902.521,28
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.185,10	6.910,84
- davon aus Steuern: EUR 3.797,82 (Vj.: EUR 3.788,14)		
	<u>31.945.960,35</u>	<u>33.131.050,45</u>
D. Passive latente Steuern	<u>39.070.000,00</u>	<u>47.740.000,00</u>
	<u>373.667.495,18</u>	<u>368.335.680,32</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2 0 2 5	2 0 2 4
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	4.163.049,77	410.140,67
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	172.000,00	172.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.373,16	4.373,16
	176.373,16	176.373,16
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	126,19	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.670.462,11	2.855.057,58
	2.316.088,31	-2.621.290,07
5. Beteiligungsergebnis	-1.149.189,19	743.430,67
6. Zinsergebnis	6.298.182,13	6.840.925,99
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus latenten Steuern: EUR -8.670.000,00 (Vj.: EUR -210.000,00)	-7.725.800,70	203.321,47
8. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	15.190.881,95	4.759.745,12
9. Gewinnvortrag	4.759.745,12	51.314.313,12
10. Gewinnausschüttungen	-823.288,00	-823.288,00
11. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-3.936.457,12	-50.491.025,12
12. Bilanzgewinn	15.190.881,95	4.759.745,12

**Anhang der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,
für das Geschäftsjahr 2025**

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestehende Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren

voraussichtlich abbauen, werden unter Berücksichtigung etwaig vorhandener Verlustvträge bei einer sich insgesamt ergebenden Steuerbelastung als **passive latente Steuern** angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben mit T€ 69.539 (Vj.: T€ 73.609) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2025 € 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2023 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 14. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital**).

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

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft vom 13. Mai 2025 hat beschlossen, aus dem im festgestellten Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 4.759.745,12 eine Dividende von € 0,04 je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt € 823.288,00) auszuschütten sowie den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 3.936.457,12 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt verändert:

	T€	T€
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024		4.760
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-3.937	
Gewinnausschüttung	-823	
Jahresüberschuss 2025	15.191	
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2025		15.191

4. Rückstellungen

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

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	185	147
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	101	81
Aufsichtsratsvergütung	41	41
Ausstehende Rechnungen	15	101
Tantieme	0	20
	342	390

5. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Gesamt	Restlaufzeiten		
			bis 1 Jahr	von 1 5 Jahre	über 5 Jahre
		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2025	126	126	0	0
	31.12.2024	222	222	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.12.2025	31.814	194	11.943	19.677
	31.12.2024	32.903	63	32.840	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025	6	6	0	0
	31.12.2024	7	7	0	0
	31.12.2025	31.946	326	11.943	19.677
	31.12.2024	33.132	292	32.840	0

6. Latente Steuern

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

Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Ertragsteuersatzes der Deutsche Real Estate AG. Der Ertragsteuersatz umfasst die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag, da sich die latenten Steuern im Wesentlichen aus zeitlichen Bilanzierungsunterschieden bei Beteiligungen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ermitteln. Der Körperschaftsteuersatz wird von derzeit 15% ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2032 jährlich um jeweils einen Prozentpunkt auf 10% abgesenkt. Bei der Bewertung der latenten Steuern werden abhängig vom erwarteten Umkehrzeitpunkt die folgenden zukünftigen Steuersätze berücksichtigt:

	2026 / 2027	2028	2029	2030	2031	2032ff.
Körperschaftsteuer	15,00 %	14,00 %	13,00 %	12,00 %	11,00 %	10,00 %
Solidaritätszuschlag	0,825 %	0,770 %	0,715 %	0,660 %	0,605 %	0,550 %
Steuersatz	15,825 %	14,770 %	13,715 %	12,660 %	11,605 %	10,550 %

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

	Stand 01.01.2025	Veränderung	Stand 31.12.2025
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aktive latente Steuern	6.170	-2.630	3.540
Passive latente Steuern	53.910	-11.300	42.610
Saldierte Steuerlatenzen (Passive latente Steuern)	47.740	-8.670	39.070

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 3.216 (Vorjahr: T€ 0) sowie aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von T€ 895 (Vorjahr: T€ 349) enthalten.

2. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€
Erträge aus verbundenen Unternehmen	2.839	5.286
Erträge aus Gewinnabführung aus verbundenen Unternehmen	58	974
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-4.046	-5.517
	-1.149	743

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

3. Zinsergebnis

	2025 T€	2024 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.081	8.134
<i>-davon aus verbundenen Unternehmen</i>	6.389	5.673
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-783	-1.293
<i>-davon an verbundene Unternehmen</i>	-783	-1.293
	6.298	6.841

4. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 4.046 (Vj.: T€ 5.517) in Folge der Marktwertentwicklung der Immobilien in den Tochtergesellschaften vorgenommen.

5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter der Position werden im Jahr 2025 ein Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von T€ 8.670 (Vj.: Ertrag T€ 210) ausgewiesen.

6. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2025 lagen in Höhe von T€ 2.839 (Vj.: T€ 5.286) Erträge aus verbundenen Unternehmen vor. Diese resultieren überwiegend aus Gewinnen in den Tochtergesellschaften.

Dem Geschäftsmodell der Deutsche Real Estate AG als Management-Holding folgend ist die Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig durch Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet. Vor allem in Folge der Marktwertentwicklung der Immobilien in den Tochtergesellschaften liegen im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von T€ 3.216 (Vj.: T€ 0) Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen und in Höhe von T€ 895 (Vj.: T€ 349) Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen vor. Gleichzeitig haben sich in Höhe von T€ 429 (Vj.: T€ 1.604) Aufwendungen aus Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und in Höhe von T€ 4.046 (Vj.: T€ 5.517) Abschreibungen auf Finanzanlagen ergeben. Aufgrund der Senkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15% ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2032 jährlich um jeweils einen Prozentpunkt auf 10% im Jahr 2032 ergeben sich Erträge aus latenten Steuern in Höhe von T€ 9.800.

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Mindestlaufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 445 (Vj.: T€ 439). Davon bestehen T€ 370 (Vj.: T€ 365) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

VI. Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.488	-122
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.520	33
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	3.166	18
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	1.600	27
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-2.986	-23
DRESTATE Objekte Fünfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	3.950	251
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	1.800	29
Heidelberg, Mannheimer Straße eG&R	87,50%	Berlin	-	-1.003	238
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	446
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-3.704	-555
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-2.593	55
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-3.709	1.460
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	720	6
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.608	82
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	5.750	-550
DRESTATE Objekte Sechste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	16.856	-172
DRESTATE Objekte Siebte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.150	102
DRESTATE Objekte Achte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	5.200	561
DRESTATE Objekte Neunte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	7.000	769
DRESTATE Objekte Zehnte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	11.900	126
DRESTATE Objekte Elfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	22.714	-192
DRESTATE Objekte Zwölfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.700	83
DRESTATE Objekte Dreizehnte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.400	101
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	2
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	-113	-163
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	317
DRESTATE Objekt Kassel GmbH 6)	89,90%	Berlin	25	-6.473	164
DRESTATE Objekt Berlin, Saatwinkler Damm GmbH	89,90%	Berlin	25	3.527	363
DRESTATE Objekt Berlin, Storkower Straße GmbH	89,90%	Berlin	25	9.795	212

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	5.146	25
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	43	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	-3.295	-2.516
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	7	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	62	-3
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	286	37
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	25	795
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-45	-6
DRESTATE Project Development GmbH i.L.	100,00%	Berlin	25	-15	0

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

K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	803
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.234	-67
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	50	170

3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH

DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.164	156
---	-------	--------	-------	--------	-----

4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH

Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-256	-20
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0

5. Beteiligungen

BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg- Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.993	350
--	--------	----------	-------	-------	-----

- 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 2024
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen
- 6) Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2025

VII. Sonstige Angaben

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

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

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

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

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zum Ende des Geschäftsjahres 2025 zuzurechnen ist, beläuft sich gemäß den von der Summit Real Estate Holdings Ltd. zur Verfügung gestellten Informationen auf 18.519.268 Aktien und entspricht rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

2. Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315e HGB zum 31. Dezember 2025 einen Konzernjahresabschluss auf. Die Geschäftsbeziehungen zwischen der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften werden im vorliegenden Abschluss als Geschäftsbeziehungen gegenüber verbundenen Unternehmen dargestellt.

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

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. ebenfalls als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

3. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2025 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

4. Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin bei der Heidelberg, Mannheimer Straße eG&R, Berlin.

5. Mitarbeiter

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

In der Hauptversammlung am 13. Mai 2025 wurde die PKF WULF & PARTNER Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, (jetzt PKF Wulf Gruppe KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Balingen) zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer bestellt.

Die Honorare setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	193	175
Andere Bestätigungsleistungen	22	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. In der Angabe für die Abschlussprüferleistungen im Jahr 2025 sind Aufwendungen in Höhe von T€ 11 für das Jahr 2024 enthalten.

Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss.

7. Vorstand

Vorständin war im Geschäftsjahr 2025 und ist Frau Maya Miteva, Berlin.

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurden dem Vorstand Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 172 (Vj.: T€ 172) gewährt. Im Vorjahr waren T€ 20 nicht zahlungswirksam.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben.

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

8. Nachtragsbericht

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

9. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

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

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf T€ 49 (Vj.: T€ 49).

Der Aufsichtsrat hat sich in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

10. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Gesamthöhe von € 15.190.881,95 zur Ausschüttung einer Dividende von € 0,04 je dividendenberechtigte

Stückaktie, dies sind bei 20.582.200 dividendenberechtigten Stückaktien € 823.288,00, sowie zur Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von € 14.367.593,95 zu verwenden.

11. Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 09. Dezember 2025 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft www.drestate.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 18. März 2026

Maya Miteva

Vorständin

**Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin,
im Geschäftsjahr 2025**

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2025 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26.836,14	0,00	0,00	26.836,14
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.921,02	1.511,19	0,00	13.432,21
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	146.189.266,88	30.594.392,78	0,00	176.783.659,66
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	95.985.732,75	13.563.437,29	0,00	109.549.170,04
	242.174.999,63	44.157.830,07	0,00	286.332.829,70
	242.213.756,79	44.159.341,26	0,00	286.373.098,05

Kumulierte Abschreibungen

	01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2025 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Rechte und Werte	26.833,14	0,00	0,00	0,00	26.833,14
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.916,02	126,19	0,00	0,00	12.042,21
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.973.525,09	1.564.741,30	895.438,43	0,00	26.642.827,96
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.984.462,15	2.481.048,00	0,00	0,00	7.465.510,15
	30.957.987,24	4.045.789,30	895.438,43	0,00	34.108.338,11
	30.996.736,40	4.045.915,49	895.438,43	0,00	34.147.213,46

Buchwerte

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3,00	3,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.390,00	5,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.140.831,70	120.215.741,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	102.083.659,89	91.001.270,60
	252.224.491,59	211.217.012,39
	252.225.884,59	211.217.020,39

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2025 der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, 18. März 2026

Maya Miteva

Vorständin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025, der mit dem Konzernlagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zusammengefasst ist, geprüft.

Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2025 weist die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Finanzanlagen in Höhe von € 252 Mio. (Vorjahr: € 211 Mio.) aus. Davon betreffen € 150 Mio. (Vorjahr: € 120 Mio.) Anteile an verbundenen Unternehmen und € 102 Mio. (Vorjahr: € 91 Mio.) Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Dies entspricht 67,5% (Vorjahr: 57,3%) der Bilanzsumme. Zudem werden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 77 Mio. (Vorjahr: € 77 Mio.) bilanziert. Dies entspricht 20,6% (Vorjahr: 21,0%) der Bilanzsumme. Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Im Geschäftsjahr 2025 waren außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 4,0 Mio. (Vorjahr: € 5,5 Mio.) sowie Abwertungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.) vorzunehmen. Es wurden zudem Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 0) erfasst. Die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen hatten somit erhebliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

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

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

Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist maßgeblich von den in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien mit hohen Schätzunsicherheiten verbunden ist, ist auch die Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit entsprechenden Schätzunsicherheiten behaftet. Zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten werden Gutachten externer Sachverständiger eingeholt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens erfolgt daher auf Grundlage von Gutachten externer, international renommierter Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es wird das Discounted-Cashflow-Verfahren angewendet, mittels dessen künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse einschließlich eines Exit-Wertes eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 abgezinst werden.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht vertretbaren Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Aufgrund der umfangreichen Ermessensspielräume und zu treffenden Annahmen sowie der hohen Buchwerte einzelner Finanzanlagen bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

Die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter haben wir auf Plausibilität gewürdigt und auf rechnerische Richtigkeit geprüft. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Anhangangaben sowie Angaben im zusammengefassten Lagebericht beurteilt.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgte im Wesentlichen einzelfallbezogen. Wir haben uns von der Richtigkeit der im Bewertungsmodell hinterlegten Daten und Parameter in Stichproben nach bewusster Auswahl überzeugt und die Bewertung rechnerisch überprüft. Zudem wurden im Rahmen analytischer Prüfungshandlungen Schwankungen mit den gebildeten Erwartungshaltungen verifiziert. Darüber hinaus haben wir Systemprüfungen bei der Bewertung der Immobilien und damit einhergehend der Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen durchgeführt. Diese umfasste eine Aufbau- sowie Funktionsprüfung relevanter Kontrollen des Bewertungsprozesses. Im Rahmen der Prüfung haben wir zusätzlich Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von gesamt € 126,8 Mio. besichtigt und uns vom Vorhandensein sowie den im Rahmen der Prüfung bekannt gewordenen Informationen zu den Immobilien überzeugt.

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

Sonstige Informationen

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

- die im zusammengefassten Lagebericht verwiesene und auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- den Bericht des Aufsichtsrates,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §§ 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteile der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Für den Bericht des Aufsichtsrates ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben,

um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 3d2b58a389b79c09c4466dd0240ad15b09a5c5c97499e87bd529-0268c30a8443 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die

Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Mai 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 04. August 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr als Abschlussprüfer der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT -VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Ines Thorwart.

Stuttgart, den 18.03.2026

PKF Wulf Gruppe KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Julian Wenninger

Wirtschaftsprüfer

Ines Thorwart

Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 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 2025 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Alle Sitzungen wurden als Videokonferenzen durchgeführt. An allen diesen Sitzungen haben der Vorstand sowie alle Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. 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 2025 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 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat einen Finanzausschuss. 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 2025 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 24. März 2025** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft PKF WULF & PARTNER Partnerschaft mbB, Stuttgart, über den Konzern- und Jahresabschluss 2024 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2024 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, das neue Vergütungssystem für den Vorstand, die Beibehaltung des Vergütungssystems 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 23. Juni 2025** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, anhängigen Verfahren und Immobilienthemen.

In der **Sitzung am 16. September 2025** bildete neben rechtlichen Themen das operative Geschäft den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 09. Dezember 2025** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über die Finanzierung, das operative Geschäft, anhängige Verfahren und beschloss die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Januar 2025 einen Beschluss im Umlaufverfahren über die Bestellung des Vorstands zum Geschäftsführer der drei neu erworbenen Gesellschaften.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 09. Dezember 2025 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2025 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 13. Mai 2025 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die PKF Wulf Gruppe KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Balingen, Niederlassung Stuttgart (vormals PKF WULF & PARTNER Partnerschaft mbB), 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 18. März 2026 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 2025 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025. Der Aufsichtsrat hat sich nach Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2025 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 Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

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, 18. März 2026

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass seit der Entsprechenserklärung vom 10. Dezember 2024 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, 09. Dezember 2025

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva
(Vorständin)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)