

**Deutsche Real Estate Invest AG
(zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8.
Grundstücksgesellschaft mbH)
Frankfurt am Main**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Deutsche Real Estate Invest AG (zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH), Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2022 EUR	Vorjahr TEUR		31.12.2022 EUR	Vorjahr TEUR
A. UMLAUFVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25,0
Sonstige Vermögensgegenstände	90.137,44	25,0	II. Kapitalrücklage	757.500,00	45,0
II. Guthaben bei Kreditinstituten	77.025,94	5,6	III. Verlustvortrag	39.620,76	38,6
			IV. Jahresfehlbetrag	720.142,46	1,1
				22.736,78	30,3
			B. RÜCKSTELLUNGEN		
			Sonstige Rückstellungen	65.000,00	0,3
			C. VERBINDLICHKEITEN		
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 79.426,60 (Vorjahr: EUR 0,00)	79.426,60	0,0
	<u>167.163,38</u>	<u>30,6</u>		<u>167.163,38</u>	<u>30,6</u>

**Deutsche Real Estate Invest AG (zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8.
Grundstücksgesellschaft mbH), Frankfurt am Main**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	Vorjahr
	EUR	TEUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>720.142,46</u>	<u>1,1</u>
2. Ergebnis nach Steuern	<u>-720.142,46</u>	<u>-1,1</u>
3. Jahresfehlbetrag	<u><u>720.142,46</u></u>	<u><u>1,1</u></u>

Deutsche Real Estate Invest AG (zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH),
Frankfurt am Main

Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	Stammkapital	Kapitalrücklage	Verlustvortrag	Eigenkapital Gesamt
Stand 31.12.2020	25.000,00	20.000,00	-38.565,87	6.434,13
Jahresergebnis	0,00	25.000,00	-1.054,89	23.945,11
Stand 31.12.2021	25.000,00	45.000,00	-39.620,76	30.379,24
Einstellungen in die Kapitalrücklage	0,00	712.500,00	0,00	712.500,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	-720.142,46	-720.142,46
Stand 31.12.2022	25.000,00	757.500,00	-759.763,22	22.736,78

Deutsche Real Estate Invest AG (zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH),
Frankfurt am Main

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
	EUR	EUR
1. Jahresergebnis	-720.142,46	-1.054,89
2. Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Rückstellungen	64.750,00	-250,00
3. Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Vermögensgegenstände	-65.123,04	14,40
4. Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.426,60	-104,40
5. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-641.088,90	-1.394,89
6. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	712.500,00	0,00
7. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	712.500,00	0,00
8. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	71.411,10	-1.394,89
9. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.614,84	7.009,73
10. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	77.025,94	5.614,84
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	77.025,94	5.614,84
	77.025,94	5.614,84

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH (am 5. Januar 2023 Rechtsformwechsel in Deutsche Real Estate Invest AG, siehe Abschnitt VI) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main mit ihrem Geschäftslokal in der Guiollettstraße 48 in 60325 Frankfurt am Main. Die Gesellschaft ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter HRB 82552.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Kleinstkapitalgesellschaft i. S. d. § 267a HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB hat die Gesellschaft teilweise Gebrauch gemacht.

Der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung liegt das Gesamtkostenverfahren zugrunde.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert, soweit diese nicht erstmalig ausgeübt wurden.

Der Ansatz der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie der liquiden Mittel erfolgt zum Nennwert.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse bestanden am Bilanzstichtag nicht.

IV. Sonstige Angaben

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

V. Organe der Gesellschaft

Die gesetzlichen Vertreter im Berichtszeitraum waren:

Herrn Dr. Frank Lebsanft, Bau- und Wirtschaftsingenieur, Unterensingen (bis 31. März 2022),

Herrn Dr. Oliver Orthey, Bau- und Wirtschaftsingenieur, Karlsruhe (bis 31. März 2022),

Herrn Michael Ruhl, München (ab 1. April 2022),

Herrn Nikolaus von Blomberg, Köln (ab 1. April 2022).

Herr Michael Ruhl und Herr Nikolaus von Blomberg sind jeweils gesamtvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Herr Dr. Frank Lebsanft und Herr Dr. Oliver Orthey waren jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die gesetzlichen Vertreter haben für das Geschäftsjahr 2022 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

VI. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 5. Januar 2023 formwechselnd in die Deutsche Real Estate Invest AG umgewandelt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 25. April 2023.

Frankfurt am Main, 14. Dezember 2023

gez. Michael Ruhl

gez. Nikolaus von Blomberg

Deutsche Real Estate Invest AG (zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH), Frankfurt am Main

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

	Gesamtbetrag		davon mit einer Restlaufzeit von			gesicherte Beträge EUR	Art und Form der Sicherheit
	EUR	EUR	unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahren EUR	über 5 Jahren EUR		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		79.426,60	79.426,60	0,00	0,00	0,00	-
<i>Vorjahr</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
		79.426,60	79.426,60	0,00	0,00	0,00	-
<i>Vorjahr</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Real Estate Invest AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Invest AG (zum 31. Dezember 2022: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH), Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 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 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 Darstellung, 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.

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

München, den 21. Dezember 2023

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

Heiko Vogel
Wirtschaftsprüfer