



**Deutsche Real Estate Invest AG**  
**Stuttgart, Bundesrepublik Deutschland**

**Wertpapierprospekt**

vom

9. September 2024

**für das öffentliche Angebot von**

79.772.690

neuen, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (*Stückaktien*), jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2024, sofern die neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2025

aus einer am 28. Januar 2025 durch die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen

der

**Deutsche Real Estate Invest AG**

Wertpapierkennnummer (WKN): DRE1AG

International Security Identification Number (ISIN): DE000DRE1AG5

Die Stellung eines konkreten Einbeziehungsantrags für eine Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der neuen Aktien) in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ist nach Abschluss des Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, beabsichtigt.

**Dieser Prospekt ist mit der Beendigung des öffentlichen Angebots am 22. Oktober 2024 nicht mehr gültig. Anleger sollten beachten, dass die Deutsche Real Estate Invest AG nach Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts nicht mehr verpflichtet ist, bei Vorliegen wichtiger neuer Umstände oder wesentlicher Unrichtigkeiten Nachträge zu diesem Prospekt zu erstellen.**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>S-1</b>
Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen.....	S-1
Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten .....	S-1
Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere .....	S-4
Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren.....	S-4
<b>2. RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>1</b>
2.1 Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld und der Industrie der DREI Gruppe .....	1
2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate Invest Gruppe .....	8
2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Büro- und Gewerbeimmobilien.....	17
2.4 Bewertungsrisiken.....	22
2.5 Finanzierungsrisiken .....	23
2.6 Rechtliche Risiken .....	27
2.7 Risiken im Zusammenhang mit dem Umtausch- und Barangebot, der Aktionärsstruktur und der zukünftig geplanten Börsennotierung .....	34
<b>3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>	<b>46</b>
3.1 Verantwortung für den Inhalt des Prospekts .....	46
3.2 Billigung des Prospekts.....	46
3.3 Gegenstand des Prospekts .....	47
3.4 Zukunftsgerichtete Aussagen .....	47
3.5 Von Dritten bezogene Angaben/Wertgutachten.....	49
3.6 Wertgutachten .....	55
3.7 Hinweis zu Finanzinformationen und Zahlenangaben .....	56
3.8 Geschäftsjahr.....	57
3.9 Zur Einsichtnahme verfügbare Dokumente .....	57
3.10 Abschlussprüfer .....	58
<b>4. DAS ANGEBOT .....</b>	<b>59</b>
4.1 Gegenstand des Angebots .....	59
4.2 Abwicklung des Umtausch- und Barangebots .....	67
4.3 Vollzugsbedingungen.....	69
4.4 Voraussichtlicher Zeitplan für das Umtausch- und Barangebot.....	73
4.5 Umtausch- und Barangebot.....	73
4.6 Angaben zu den Neuen Aktien .....	86
4.7 Gesamtkosten des Angebots und der Börsennotierung und Emissionserlöse .....	87
4.8 Wesentliche Interessen und Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot .....	87
<b>5. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT.....</b>	<b>89</b>
5.1 Hintergrund des Angebots .....	89
5.2 Erlöse und Kosten des Angebots.....	89
<b>6. DIVIDENDENPOLITIK .....</b>	<b>90</b>
6.1 Allgemeine Bestimmungen betreffend Gewinnverwendung und Dividendenausschüttungen	90
6.2 Dividendenpolitik und Gewinn je Aktie der Gesellschaft.....	90
<b>7. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG.....</b>	<b>92</b>
7.1 Kapitalausstattung .....	92
7.2 Verschuldung .....	93
7.3 Eventualverbindlichkeiten, indirekte Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	93
7.4 Keine wesentlichen Änderungen der Finanzlage der Gesellschaft .....	94
<b>8. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL .....</b>	<b>95</b>

<b>9.</b>	<b>VERWÄSSERUNG.....</b>	<b>96</b>
<b>10.</b>	<b>MARKT UND WETTBEWERB.....</b>	<b>97</b>
	10.1 Marktübersicht .....	97
	10.2 Wettbewerb .....	102
<b>11.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....</b>	<b>103</b>
	11.1 Überblick.....	103
	11.2 Unternehmensgeschichte .....	103
	11.3 Organisationsstruktur .....	104
	11.4 Strategie .....	104
	11.5 Bewertung des Immobilienportfolios der Zielgesellschaften .....	106
	11.6 Zielgesellschaften.....	107
	11.7 Finanzierungen.....	111
	11.8 ESG.....	114
	11.9 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....	116
	11.10 Gewerbliche Schutzrechte und Abhängigkeit von gewerblichen Schutzrechten .....	117
	11.11 Versicherungen .....	117
	11.12 Mitarbeiter.....	117
<b>12.</b>	<b>GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN .....</b>	<b>118</b>
	12.1 Darlehensvertrag mit der DFH.....	118
	12.2 Freistellungsvereinbarungen mit den Gesellschaftsorganen der Zielgesellschaft .....	119
	12.3 Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH.....	119
	12.4 Verpflichtungsvereinbarung mit der DFH als Seed-Investor .....	121
<b>13.</b>	<b>ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE DER DEUTSCHE REAL ESTATE INVEST AG .....</b>	<b>122</b>
	13.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate Invest AG .....	122
	13.2 Wesentliche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussende Faktoren.....	124
	13.3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	130
	13.4 Schätzungen und Annahmen.....	130
	13.5 Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung .....	131
	13.6 Erläuterung der Bilanz .....	132
	13.7 Erläuterung der Kapitalflussrechnung.....	134
	13.8 Liquiditätsquelle .....	135
	13.9 Darlegung der Marktrisiken .....	136
	13.10 Investitionen.....	136
<b>14.</b>	<b>PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE INVEST AG FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2023 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR.....</b>	<b>137</b>
	14.1 Einleitung.....	137
	14.2 Grundlagen der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen.....	140
	14.3 Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 .....	142
	14.4 Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	147
	14.5 Bescheinigung zu den Pro-Forma-Finanzinformationen der Deutsche Real Estate Invest AG für das Geschäftsjahr 2023 .....	154
<b>15.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND DIE DEUTSCHE REAL ESTATE INVEST .....</b>	<b>156</b>
	15.1 Geschichte und Gründung der Gesellschaft .....	156
	15.2 Eingetragener Name der Gesellschaft, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer und Steuerstatus .....	156
	15.3 Gesellschaftszweck .....	156
	15.4 Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen .....	157
	15.5 Abschlussprüfer .....	160
	15.6 Bekanntmachungen, Zahlstelle und Hinterlegungsstelle .....	160
<b>16.</b>	<b>AKTIONÄRSSTRUKTUR.....</b>	<b>161</b>

<b>17.</b>	<b>ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL UND DIE SATZUNG DER GESELLSCHAFT .....</b>	<b>162</b>
17.1	Grundkapital und Aktien.....	162
17.2	Aktienurkunden/Übertragbarkeit .....	162
17.3	Entwicklung des Grundkapitals .....	162
17.4	Kapitalerhöhungen im Zusammenhang mit dem Umtausch- und Barangebot.....	162
17.5	Änderungen der Aktionärsrechte .....	163
17.6	Stimmrechte und Hauptversammlung.....	163
17.7	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung oder Herabsetzung des Grundkapitals .....	164
17.8	Allgemeine Bestimmungen zum Bezugsrecht .....	164
17.9	Allgemeine Bestimmungen zur Gewinnverwendung und Dividendenzahlung.....	165
17.10	Allgemeine Bestimmungen über die Auflösung der Gesellschaft.....	165
17.11	Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz .....	166
17.12	Geschäfte von Personen mit Führungsaufgaben .....	166
17.13	Ausschluss von Minderheitsaktionären.....	166
<b>18.</b>	<b>REGELUNGSUMFELD.....</b>	<b>167</b>
18.1	Immobilienverkauf und –übertragungen .....	167
18.2	Gewerbliches Mietrecht .....	167
18.3	Öffentliches Baurecht .....	170
18.4	Datenschutzrecht.....	179
18.5	Kapitalanlagegesetzbuch.....	179
<b>19.</b>	<b>WESENTLICHE VERTRÄGE .....</b>	<b>180</b>
19.1	Verpflichtungsvereinbarung mit dem Seed-Investor.....	180
19.2	Darlehensvertrag mit der DFH.....	180
19.3	Dienstleistungsverhältnis mit der DFH .....	180
19.4	Geschäftsbesorgungsverträge der Zielgesellschaften mit Verwaltern.....	181
<b>20.</b>	<b>ORGANE DER GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSLEITUNG .....</b>	<b>182</b>
20.1	Allgemeines .....	182
20.2	Vorstand.....	182
20.3	Aufsichtsrat .....	186
20.4	Vergütung .....	190
20.5	Von Organmitgliedern gehaltene Aktien und Aktienoptionen.....	191
20.6	Treuepflicht und Sorgfaltspflicht .....	191
20.7	Hauptversammlung der Aktionäre .....	192
<b>21.</b>	<b>WARNHINWEIS .....</b>	<b>195</b>
<b>22.</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>F-1</b>
<b>23.</b>	<b>WERTGUTACHTEN .....</b>	<b>W-1</b>
<b>24.</b>	<b>TRENDINFORMATIONEN.....</b>	<b>T-1</b>
24.1	Jüngster Geschäftsgang.....	T-1
24.2	Aussichten.....	T-1

# 1. ZUSAMMENFASSUNG

## Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen

- A.1 Dieser Prospekt, dessen wesentlicher Bestandteil diese Zusammenfassung ist, bezieht sich auf ein öffentliches Angebot in der Bundesrepublik Deutschland („**Deutschland**“) von Neuen Aktien (wie nachfolgend unter Abschnitt A.3 definiert) der Deutsche Real Estate Invest AG (die „**DREI AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ und gemeinsam mit den im Wege des von der Emittentin geplanten Umtausch- und Barangebots (wie nachfolgend unter Abschnitt D.1 definiert und näher beschrieben) teilweise zu erwerbenden Zielgesellschaften sowie ggf. weiteren zukünftig von der Emittentin jeweils mehrheitlich zu erwerbenden Fondsgesellschaften (zusammen mit den Zielgesellschaften, die „**DREI Fondsgesellschaften**“), die „**Deutsche Real Estate Invest Gruppe**“, die „**DREI Gruppe**“, „**Deutsche Real Estate Invest**“, „**DREI**“ oder die „**Gruppe**“). Das in diesem Prospekt beschriebene Barangebot und die Barkapitalerhöhung (jeweils wie nachfolgend unter Abschnitt D.1 definiert und näher beschrieben) sind nicht Gegenstand dieses Prospekts. Die Rechtsträgererkennung („**LEI**“) der Gesellschaft lautet 39120087PHJ2XEZPSU10. Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer („**ISIN**“) der Neuen Aktien lautet DE000DREIAG5.
- A.2 Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland, Telefon; +49 711 3265300. Die Website der Gesellschaft ist [www.drei.ag](http://www.drei.ag). Informationen auf unserer Website sind nicht Bestandteil dieses Prospekts.
- A.3 Die Gesellschaft beabsichtigt, im Zuge des Umtauschangebots bis zu 79.772.690 neue, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) (jeweils eine „**Neue Aktie**“ und zusammen die „**Neuen Aktien**“ oder „**Angebotsaktien**“) im Wege einer Sachkapitalerhöhung (jeweils wie nachfolgend unter Abschnitt D.1 definiert und näher beschrieben) auszugeben.
- A.4 Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland, Telefonnummer +49 (228) 4108-0, hat diesen Prospekt am 9. September 2024 als zuständige Behörde gem. der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017, in ihrer derzeit gültigen Fassung (die „**Prospektverordnung**“), gebilligt.
- A.5 Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Jede Entscheidung, in die Neuen Aktien zu investieren, sollte unter Berücksichtigung des gesamten Prospekts erfolgen. Eine Investition in die Neuen Aktien birgt Risiken. Anleger könnten das gesamte investierte Kapital oder einen Teil davon verlieren.
- A.6 Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Anleger auftretende Kläger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts zu tragen haben.
- A.7 Nur diejenigen Personen haften zivilrechtlich, die für diese Zusammenfassung samt etwaigen Übersetzungen die Verantwortung übernommen haben. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass diese Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Investitionen in Neue Aktien für die Investoren eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

## Abschnitt B – Basisinformationen über den Emittenten

### B.1 Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

**Geschäftssitz und Rechtsform.** Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart, Deutschland. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart, Deutschland, unter der Nummer HRB 792660 eingetragen. Die LEI der Gesellschaft lautet 39120087PHJ2XEZPSU10.

**Haupttätigkeiten.** Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DFH Group GmbH (vormals: Deutsche Fonds Holding GmbH) („**DFH**“). Die DFH, ein Unternehmen des Geschäftsbereichs Immobilien der Zech Group SE, initiiert, platziert und verwaltet geschlossene Immobilienfonds. Die Fonds der DFH investieren insbesondere, aber nicht ausschließlich in Büroimmobilien, um langfristig Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Die DFH verwaltet zum Datum dieses Prospekts u.a. 19 geschlossene und keiner Regulierung unterworfenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften (die „**Zielgesellschaften**“), deren Kommanditanteile (die „**Zielanteile**“) zum Datum dieses Prospekts von ca. 20.340 Anlegern, zum Teil direkt und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen, gehalten werden (die „**Anteilhaber**“). Die Zielgesellschaften sind entweder als Einstock- oder Doppelstock-Fondsstruktur ausgestaltet. In den zwölf Einstock-Fondsstrukturen halten die Zielgesellschaften unmittelbar das Eigentum an den Immobilienobjekten. In sechs Fällen ist die Zielgesellschaft Kommanditistin einer weiteren Kommanditgesellschaft bzw. in einem Fall Kommanditistin von zwei Kommanditgesellschaften, die jeweils unmittelbar das Eigentum an den Immobilienobjekten halten (jeweils eine „**Objektgesellschaft**“), und damit Teil einer Doppelstock-Fondsstruktur sind. Die Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar (Einstock-Fondsstruktur) oder mittelbar über eine bzw. in einem Fall zwei Objektgesellschaften (Doppelstock-Fondsstruktur) insgesamt 20 Immobilien mit einem Gesamtmarktwert zum 30. Juni 2024 von rund EUR 1,57 Mrd. Mit Ausnahme der Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21), die mittelbar zwei Immobilien hält, hält jede Zielgesellschaft unmittelbar oder mittelbar jeweils eine Immobilie. Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin noch nicht Eigentümerin der Zielanteile. Erst nach erfolgreicher Durchführung des Umtauschangebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, sowie des Barangebots (für weitere Informationen siehe Abschnitt D.1) wird die Emittentin jeweils maximal 80 % der Anteile an mehreren oder allen Zielgesellschaften halten („**Höchstannahmeschwelle**“), wobei dies einem maximalen aggregierten Net Asset Value zum 30. Juni 2024 („**NAV**“) i.H.v. rund EUR 797.726.901 entspricht. Die in die Gesellschaft eingebrachten bzw. von ihr erworbenen Zielanteile sollen einen aggregierten NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. (die „**Mindestannahmeschwelle**“) erreichen. Der aggregierte NAV errechnet sich dabei als Differenz des beizulegenden Zeitwerts (Marktwerts) der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2024 i.H.v. rund EUR 1.571.100.000, wie in dem in diesem Prospekt wiedergegebenen Bewertungsgutachten ausgewiesen, und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aller Zielgesellschaften, d.h. Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, zum 30. Juni 2024 i.H.v. insgesamt EUR 558.314.231,02. Der aggregierte NAV aller 20 Immobilien der Zielgesellschaften betrug demnach EUR 1.012.785.768,98 zum 30. Juni 2024.

Die Emittentin ist seit 2021 Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Umtausch- und Barangebots nachgegangen und hat darüber hinaus keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Emittentin ist das unmittelbare oder mittelbare Halten bzw. der Erwerb sowie die Verwaltung von Anteilen an Fondsgesellschaften in Gestalt nicht regulierter, geschlossener Immobilien-Publikumsfonds, die in Deutschland gelegene Immobilien direkt oder indirekt halten, mit einem Schwerpunkt auf Büro- und Gewerbeimmobilien. Neben den Zielanteilen beabsichtigt die Emittentin zukünftig den Erwerb weiterer Immobilienfondsbeteiligungen sowie den direkten Erwerb von Immobilien mit dem Ziel des Aufbaus eines breit diversifizierten Immobilienportfolios. Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, Geschäfte zu tätigen, die einer Genehmigung gem. § 34c GewO bedürfen, insbesondere keine Tätigkeiten als Baubetreuer oder Bauträger. Sofern das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt werden, wird die Emittentin keine operative Geschäftstätigkeit aufnehmen.

Die Emittentin beabsichtigt, die DREI zu einem börsennotierten Unternehmen im Immobiliensektor mit Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland auszubauen. Der Schwerpunkt soll auf Büro- und Gewerbeimmobilien liegen, begrenzt kann in Immobilien der Sektoren Einzelhandel, Logistik, Hotel und in Wohnimmobilien investiert werden. Zudem beabsichtigt die Emittentin, immobilienbezogene Anlagen, wie z.B. Photovoltaikanlagen, zu betreiben. Das strategische Assetmanagement wird weiterhin durch die DFH erfolgen. Ziel der durch die DFH zu erbringenden Dienst- und Beratungsleistungen im Bereich Asset-Management ist eine nachhaltige Wert- und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien und direkten bzw. indirekten Immobilienanlagen der DREI. Durch die Auswahl, den Erwerb und das Halten der Beteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften wird die Emittentin an den Mieteinnahmen sowie der Wertentwicklung der Immobilien partizipieren. Zur Erreichung ihrer strategischen Ziele plant die Emittentin, insbesondere mit Fokus auf Themen wie Vermietung und Mieterzufriedenheit, technischer Zustand und Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienobjekte, Digitalisierungsstatus, Qualität externer Dienstleister und Nachhaltigkeit zu agieren. Dies schließt die Auswahl potenzieller weiterer Immobilienanlagen ebenso ein wie die Ausübung bestehender Gesellschafter- und Einflussrechte im Hinblick auf indirekt und direkt gehaltene Immobilienanlagen.

**Hauptanteilseigner:** Die folgende Tabelle zeigt unsere Aktionärsstruktur (a) zum Datum dieses Prospekts, (b) im Falle der Annahme von Barangeboten durch die Gesellschaft in Höhe des vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags sowie der Durchführung der Barkapitalerhöhung in entsprechender Höhe und (c) im Falle, dass zusätzlich Umtauschangebote bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen Zielanteile) durch die Gesellschaft angenommen wurden und die Sachkapitalerhöhung in entsprechendem Umfang durchgeführt wird. Für weitere Informationen und Definitionen zum Umtausch- und Barangebot, der Höchstannahmeschwelle, den vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags, der Sachkapitalerhöhung und der Barkapitalerhöhung, siehe Abschnitt D.1.

Aktionäre	Zum Datum dieses Prospekts		Nach Durchführung der Barkapitalerhöhung in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags		Nach zusätzlicher Durchführung der Sachkapitalerhöhung bis zum Erreichen der Höchstannahmeschwelle	
	Aktien	%	Aktien	%	Aktien	%
	DFH Group GmbH <sup>(1)</sup> .....	50.000	100,0	1.875.000	100,0	1.875.000

(1) Die DFH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH („DIH“). Die DIH wird zu 49 % durch die Deutsche Immobilien Holding AG, zu 40 % durch die die Topas Investment GmbH und zu 11 % durch die Gustav Zech Stiftung gehalten. Die Deutsche Immobilien Holding AG wird zu 81,23 % durch die Zech Group SE gehalten. Hauptaktionär der Zech Group SE ist Kurt Zech mit einem Anteil von 57,14 %. Die Topas Investment GmbH wird zu 50 % durch die Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH, zu 30 % durch die Orthey Vermögensverwaltungs-GmbH und zu 20 % durch die Schmid Vermögensverwaltungs-GmbH gehalten. Alleingesellschafter der Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH ist Dr. Frank Lebsanft. Alleingesellschafter der Orthey Vermögensverwaltungs-GmbH ist Dr. Oliver Orthey.

**Geschäftsleitung.** Die Geschäftsleitung der Gesellschaft setzt sich aus den Mitgliedern des Vorstands, Tobias Börsch und Michael Ruhl, zusammen (der „Vorstand“).

**Abschlussprüfer.** Unser Abschlussprüfer ist die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Deutschland („Deloitte“).

## B.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Die nachfolgend dargestellten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften und testierten Jahresabschlüssen der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr in der Fassung der Nachtragsprüfung (das „Geschäftsjahr 2023“), das zum 31. Dezember 2022 beendete Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2022“) und das zum 31. Dezember 2021 beendete Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2021“) (zusammen, die „Geprüften Jahresabschlüsse“) entnommen. Die Geprüften Jahresabschlüsse sind in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt worden. Die Geprüften Jahresabschlüsse wurden von Deloitte geprüft und es wurde jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Finanzinformationen in den Tabellen in der Zusammenfassung sind den Geprüften Jahresabschlüssen entnommen und dementsprechend als „geprüft“ gekennzeichnet.

### Ausgewählte Finanzinformationen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

	<b>1. Januar – 31. Dezember 2023 in EUR</b>	<b>1. Januar – 31. Dezember 2022 in EUR</b>	<b>1. Januar – 31. Dezember 2021 in EUR</b>
	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
Einnahmen insgesamt .....	—	—	—
Ergebnis nach Steuern .....	(1.064.336,83)	(720.142,46)	(1.054,89)
Jahresfehlbetrag .....	(1.064.336,83)	(720.142,46)	(1.054,89)

### Ausgewählte Finanzinformationen aus der Bilanz

	<b>31. Dezember 2023 in EUR</b>	<b>31. Dezember 2022 in EUR</b>	<b>31. Dezember 2021 in EUR</b>
	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
Aktiva insgesamt .....	1.364.759,87	167.163,38	30.629,24
Eigenkapital insgesamt .....	(766.600,05)	22.736,78	30.379,24

### Ausgewählte Finanzinformationen aus der Kapitalflussrechnung

	<b>1. Januar -31. Dezember 2023 in EUR</b>	<b>1. Januar -31. Dezember 2022 in EUR</b>	<b>1. Januar -31. Dezember 2021 in EUR</b>
	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.....	(679.823,70)	(641.088,90)	(1.394,89)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....	(34.000,00)	—	—
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit .....	1.021.348,08	712.500,00	—

## B.3 Pro-Forma-Finanzinformationen

Die nachfolgend ausgewählten Pro-Forma-Finanzinformationen entstammen den Pro-Forma-Finanzinformationen, die die Emittentin für Zwecke dieses Prospekts erstellt hat und die aus einer Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2023, einer Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 und Pro-Forma-Erläuterungen bestehen (die „Pro-Forma-Finanzinformationen“). Die Emittentin geht davon aus, dass der mit dem Umtausch- und Barangebot beabsichtigte Erwerb der Zielanteile (jeweils wie unter Abschnitt D.1 definiert und näher beschrieben) wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben wird. Für Zwecke der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen geht die Emittentin von der Annahme aus, dass sie während des Geschäftsjahres 2023 Inhaberin von 80 % der Kommanditanteile jeder der 19 Zielgesellschaften war, was der Höchstannahmeschwelle entspricht, welche die Emittentin im Rahmen des geplanten Umtausch- und Barangebots anstrebt. Der Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen das Umtausch- und Barangebot gehabt hätte, wenn die Gesellschaft bereits zum 1. Januar 2023 (Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. zum 31. Dezember 2023 (Pro-Forma-Bilanz) unter dieser Annahme bestanden hätte. Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Aufgrund ihres Charakters beschreiben die Pro-Forma-Finanzinformationen lediglich eine hypothetische Situation und vermitteln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zum 1. Januar 2023 (Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. zum 31. Dezember 2023 (Pro-Forma-Bilanz) stattgefunden hätten und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der DREI AG wider. Insbesondere würden die Finanzinformationen der Gesellschaft im Falle einer geringeren Annahmquote im Umtausch- und/oder Barangebot von den hier dargestellten Pro-Forma-Finanzinformationen abweichen.

### Ausgewählte Daten aus den Pro-Forma-Finanzinformationen

Ausgewählte Daten aus der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	<b>Summenspalte der Einzelgesellschaften in TEUR</b>	<b>Anpassungen an einheitliche Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in TEUR</b>	<b>Pro-Forma- Anpassungen in TEUR</b>	<b>Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR</b>
Umsatzerlöse .....	109.333	—	—	109.333
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen.....	174	(174)	—	—
Sonstige betriebliche Erträge .....	28.774	—	1.441	30.215
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen.....	(8.075)	(3.441)	—	(11.516)
Abschreibungen .....	(70.437)	—	40.411	(30.026)
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(53.291)	2.980	15.336	(34.975)
Erträge aus Beteiligungen.....	23.772	—	(23.772)	—
Zinsen und ähnliche Erträge .....	1.944	—	—	1.944
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	(15.482)	—	—	(15.482)
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	(44)	—	(11.598)	(11.643)
Ergebnis nach Steuern .....	(10.489)	(636)	48.975	37.851
<b>Jahresüberschuss.....</b>	<b>(10.489)</b>	<b>(636)</b>	<b>48.975</b>	<b>37.851</b>
Ergebnisanteil Minderheiten.....	—	—	(12.480)	(12.480)
<b>Jahresüberschuss nach Minderheiten .....</b>	<b>(10.489)</b>	<b>(636)</b>	<b>36.495</b>	<b>25.371</b>

	Summenspalte der Einzelgesellschaften in TEUR	Anpassungen an einheitliche Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Pro-Forma- Anpassungen in TEUR	Pro-Forma-Bilanz in TEUR
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Geleistete Anzahlungen auf imm. Vermögensgegenstände.....	34	—	—	34
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und Bauten.....	914.563	—	728.937	1.643.500
Technische Anlagen und Maschinen .....	5	—	—	5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	122	—	—	122
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	354.642	—	(354.642)	—
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen .....	6.671	(6.671)	—	—
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	7.840	—	—	7.840
Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	9.631	(4)	(9.627)	—
Sonstige Vermögensgegenstände.....	5.041	4	—	5.046
<b>Guthaben bei Kreditinstituten.....</b>	117.993	—	—	117.993
<b>Rechnungsabgrenzungsposten.....</b>	9.928	—	—	9.928
<b>Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten.....</b>	2.821	(2.821)	—	—
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>1.429.290</b>	<b>(9.491)</b>	<b>364.668</b>	<b>1.784.467</b>
<b>Eigenkapital .....</b>	830.193	(3.456)	278.406	1.105.142
davon Minderheitenanteile .....	—	—	258.446	258.446
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.....</b>	—	—	<b>95.889</b>	<b>95.889</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Steuerrückstellungen .....	14	—	—	14
Sonstige Rückstellungen.....	1.051	—	—	1.051
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	565.315	—	—	565.315
Erhaltene Anzahlungen.....	6.035	(6.035)	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	6.979	—	—	6.979
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	15.531	(5.119)	(9.627)	786
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	190	(190)	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten.....	1.614	5.308	—	6.922
<b>Rechnungsabgrenzungsposten.....</b>	<b>2.370</b>	—	—	<b>2.370</b>
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>1.429.290</b>	<b>(9.491)</b>	<b>364.668</b>	<b>1.784.467</b>

## B.4 Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

Die in diesem Abschnitt B.4 dargelegten Risikofaktoren beschreiben zusammen mit den nachstehend unter Abschnitt C.3 genannten Risiken die 15 Risiken, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts die zentralen Risiken und für die Gesellschaft spezifisch sind, wobei die negativen Auswirkungen, die sie auf die DREI Gruppe haben könnten und die Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens berücksichtigt werden.

*Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld und der Industrie der DREI Gruppe:*

- Eine weltweite, europäische oder nationale schlechte oder sich verschlechternde Finanz- und Wirtschaftslage könnte sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung der zukünftig von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften sowie auf die Mieteinnahmen und Betriebskosten der zugrundeliegenden Immobilien auswirken, was sich wiederum nachteilig auf die laufenden Auszahlungen aus den Mieteinnahmen der DREI Fondsgesellschaften an die Emittentin sowie das zukünftige weitere Wachstum der DREI Gruppe und ihre Fähigkeit, zukünftig weitere Fondsbeteiligungen bzw. Immobilien zu erwerben bzw. Kapital für einen solchen Erwerb zu beschaffen, auswirken und die Marke und den Ruf der DREI Gruppe nachhaltig beeinträchtigen könnte.
- Ein nachhaltig hohes oder steigendes Zinsniveau könnte die zukünftige Entwicklung der DREI Gruppe beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Finanzierungskosten und den beizulegenden Zeitwert der DREI Fondsgesellschaften bzw. der zugrundeliegenden Immobilien haben.
- Das Geschäftsmodell der DREI Gruppe basiert auf ihrer Fähigkeit, Immobilienfonds bzw. Immobilien zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu halten und zu vermieten. Sollten die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb von Immobilienfonds bzw. Immobilien oder bei der Vermietung von Immobilien erfolgreich zu behaupten, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der DREI Gruppe haben und das zukünftig geplante Wachstum der DREI Gruppe nachhaltig beeinträchtigen.

*Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate Invest Gruppe:*

- Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstruktur rechtzeitig oder in dem erforderlichen Maße aufzubauen und anzupassen, um die DREI Fondsgesellschaften und die zugrundeliegenden Immobilien oder zukünftig durch die Emittentin erworbene Immobilien erfolgreich zu integrieren und zu verwalten. Dies könnte zu Ineffizienzen, Störungen im Geschäftsablauf und erhöhten Kosten führen und das zukünftig geplante Wachstum der DREI Gruppe beeinträchtigen.
- Die Emittentin könnte Minderheitsbeteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften halten, die ihr weniger Rechte als Anteilseigner gewähren und es schwierig machen, Änderungen (z.B. bei schlechter Performance der jeweiligen DREI Fondsgesellschaften bzw. der zugrundeliegenden Immobilien) zu ermöglichen und/oder aus der Investition der jeweiligen DREI Fondsgesellschaft auszusteigen.
- Die Emittentin ist auf ein diversifiziertes Beteiligungsportfolio angewiesen. Ist ihr Beteiligungsportfolio nicht ausreichend diversifiziert, nimmt ihre Abhängigkeit von einzelnen DREI Fondsgesellschaften zu, bei deren negativer Entwicklung auch die Entwicklung der Emittentin stärker negativ beeinträchtigt werden könnte.
- Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften sind Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienfondsgesellschaften ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs sowie, im Falle bereits durchgeführter Erwerbe, dem Risiko, dass sich etwaige Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer nicht erfolgreich durchsetzen lassen.

#### *Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Büro- und Gewerbeimmobilien*

- Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften könnten die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht vereinnahmen.

#### *Bewertungsrisiken*

- Eine Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der Emittentin bzw. den DREI Fondsgesellschaften gehaltenen Bestandsimmobilien und eine damit verbundene Abwertung der zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) bilanzierten Bestandsimmobilien könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der Deutsche Real Estate Invest Gruppe haben.

#### *Finanzierungsrisiken*

- Das zukünftige Wachstum der DREI Gruppe erfordert die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln. Gelingt es der Emittentin und/oder den DREI Fondsgesellschaften nicht, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang oder zu angemessenen Konditionen aufzunehmen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der DREI Gruppe haben.
- Die Emittentin ist zum 31. Dezember 2023 bilanziell überschuldet. Sollte es der Emittentin nicht gelingen nach Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit ihre Ertragssituation zu verbessern, könnte dies zu Liquiditätsproblemen führen.

#### *Rechtliche Risiken*

- Sollten sich die Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe negativ beeinflussende Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der DREI Gruppe auswirken.

### **Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere**

#### **C.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

*Art, Gattung, Nennbetrag und ISIN.* Die Neuen Aktien sind auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag (der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie) von jeweils EUR 1,00. Die ISIN der Neuen Aktien lautet DE000DRE1AG5.

*Währung und Anzahl der Aktien.* Unsere Aktien sind in Euro denominated. Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hat die Gesellschaft 50.000 Aktien ausstehend. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt. Nach vollständiger Durchführung der Sachkapitalerhöhung werden (die mögliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend) bis zu 79.772.690 Neue Aktien ausgegeben sein.

*Stimmrechte.* Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

*Gewinnberechtigung.* Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2024 und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre, sofern die Neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls ab dem 1. Januar 2025 und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre voll gewinnberechtigt. Aktionäre werden bei Dividendenzahlungen entsprechend ihres anteiligen Betrags am Grundkapital beteiligt.

*Rechte bei Liquidation.* Die Neuen Aktien werden am Liquidationserlös entsprechend ihres anteiligen Betrags am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt.

*Rang.* Die Neuen Aktien sind im Fall der Insolvenz gegenüber allen übrigen Aktien derselben Gattung gleichrangig. Sie sind gegenüber sämtlichen Verbindlichkeiten der Gesellschaft nachrangig.

*Übertragbarkeit.* Die Neuen Aktien sind frei übertragbar.

*Dividenden und Dividendenpolitik.* Für die Geschäftsjahre 2023, 2022 und 2021 hat die Gesellschaft jeweils keine Dividende ausgeschüttet. Die Dividendenpolitik der Gesellschaft wird von Zeit zu Zeit überprüft und Erklärungen und Ausschüttungen von zukünftigen Dividenden liegen im Ermessen des Vorstands und der Hauptversammlung der Gesellschaft unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren, einschließlich der Geschäftsaussichten, zukünftigen Erträge, Liquiditätsbedarf, Finanzlage, Beschränkungen in Finanzierungsvereinbarungen der Emittentin und den Anforderungen des deutschen Rechts. Die Gesellschaft strebt an, nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots Dividenden regelmäßig und auf einem Niveau auszuschütten, das mit ihren Wachstums- und Entwicklungsplänen vereinbar ist, unter Beibehaltung einer angemessenen Liquidität. Aufgrund der Struktur des zukünftigen Immobilienportfolios geht die Gesellschaft davon aus, dass das Risiko von Ertragsschwankungen erheblich reduziert ist und eine regelmäßige Dividendenzahlung erfolgen wird. Die Gesellschaft geht davon aus, mit der Zahlung von Dividenden für das Geschäftsjahr 2025 im Geschäftsjahr 2026 zu beginnen, vorbehaltlich der Marktbedingungen, der Rentabilität der DREI Gruppe und anderer Faktoren. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben strebt die Gesellschaft an, 75 % bis 80 % ihres Bilanzgewinns gemäß Einzelabschluss der Gesellschaft in Form von Dividenden auszuschütten, abhängig von den Marktbedingungen, den Wachstums- und Entwicklungsplänen der Emittentin, den ggf. erforderlichen Investitionen der DREI Gruppe, des Ausschüttungsniveaus der DREI Fondsgesellschaften an die Emittentin sowie der Notwendigkeit, ein angemessenes Liquiditätsniveau aufrechtzuerhalten. Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet die Gesellschaft keine ausschüttbaren Gewinne aufgrund der mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots verbundenen Kosten.

#### **C.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Die Aktien der Gesellschaft sind derzeit nicht an einer Wertpapierhandelsbörse notiert und werden nicht an einer solchen gehandelt. Die Gesellschaft beabsichtigt, nach Abschluss des Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, die Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse zu bewirken. Die Neuen Aktien werden unter der ISIN DE000DRE1AG5 handelbar sein.

#### **C.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

- Die Aktien wurden bisher nicht öffentlich gehandelt und es kann nicht gewährleistet werden, dass eine Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse zu einem späteren Zeitpunkt bewirkt werden kann. Es gibt keine Garantie dafür, dass sich nach Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ein aktiver und liquider Markt für die Aktien entwickeln wird oder ein solcher aufrechterhalten werden kann. Daher könnten insbesondere der Aktienwert und das Handelsvolumen der Aktien erheblich schwanken und Anleger könnten ihr investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Es kann darüber hinaus nicht gewährleistet werden, dass der zukünftige Börsenpreis der Aktien nicht unter den im Rahmen des Umtausch- und Barangebots ermittelten und angebotenen Gegenwert für die Zielanteile fällt oder Anteilsinhaber in Zukunft ihre Aktien zu einem angemessenen Preis verkaufen können.
- Die Durchführung des Umtausch- und Barangebots ist in Bezug auf einzelne Zielgesellschaften davon abhängig, dass der Treuhänder der jeweiligen Zielgesellschaft keine Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der betreffenden Zielgesellschaft erhebt.
- Die von der Emittentin angestrebte Höchstannahmeschwelle könnte – unter Umständen auch – deutlich unterschritten werden. Das Umtausch- und Barangebot könnte für Anteilsinhaber nicht hinreichend attraktiv sein oder bestehende Fondsbeschränkungen könnten dazu führen, dass die Emittentin nur bis zu einem bestimmten Anteil Zielanteile erwerben kann.

### **Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren**

#### **D.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

*Das Angebot.* Das öffentliche Angebot bezieht sich auf 79.772.690 neue, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2024, sofern die Neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls ab dem 1. Januar 2025. Die Angebotsaktien sollen in einer von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Einbringung der Zielanteile als Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (zusammen, die „**Sachkapitalerhöhung**“) ausgegeben werden. Im Wege der Sachkapitalerhöhung wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft (die mögliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend) von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien erhöht.

*Beschreibung der Angebotskonditionen.* Im Zusammenhang mit der Sachkapitalerhöhung werden die Anteilsinhaber durch die Gesellschaft eingeladen, der Gesellschaft ihre jeweiligen Zielanteile innerhalb der Angebotsfrist vom 10. September 2024 bis zum 22. Oktober 2024 (jeweils einschließlich) (die „**Angebotsfrist**“) entweder (i) gegen Ausgabe Neuer Aktien der Gesellschaft (das „**Umtauschangebot**“) anzubieten, wobei die Gesellschaft Umtauschangebote nur bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile) annehmen wird, oder (ii) gegen eine Barzahlung (das „**Barangebot**“) zum Erwerb anzubieten, wobei die für das Barangebot insgesamt zur Verfügung stehenden Barmittel zunächst auf EUR 15,0 Mio. begrenzt sind (der „**Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag**“). Anteilsinhaber können, vorbehaltlich der Abgabe eines Alternativangebots (wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) durch die Gesellschaft entweder nur an dem Umtauschangebot oder nur an dem Barangebot teilnehmen. Anteilsinhaber, die weder an dem Umtauschangebot noch an dem Barangebot teilnehmen, behalten ihre Kommanditbeteiligungen an den Zielgesellschaften. Die Gesellschaft kann ferner nicht zusichern, dass alle Anteilsinhaber, die ein

Angebot abgeben, entsprechend ihrer Angebotserklärung am Umtausch- bzw. Barangebot partizipieren können oder dass diesen ein Alternativangebot (wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) unterbreitet wird. Angebotserklärungen im Rahmen des Umtauschangebots bleiben im Ermessen der Gesellschaft insbesondere unberücksichtigt, soweit sie (zusammen mit den durch die Gesellschaft angenommenen Barangebotserklärungen) die jeweilige Höchstannahmeschwelle übersteigen.

**Barangebot.** Im Zusammenhang mit dem Barangebot hat jeder Anteilshaber die Möglichkeit, während der Angebotsfrist seine Zielanteile der Gesellschaft zum Erwerb gegen Barzahlung anzubieten, wobei die Höhe des an den Anteilshaber zu zahlenden Barkaufpreises dem bzw. den aggregierten auf die von ihm zum Barerwerb angebotenen Zielanteile entfallenden anteiligen NAV(s) der jeweiligen Zielgesellschaft(en), an der bzw. denen der Anteilshaber Zielanteile hält, unter Berücksichtigung eines Wertabschlags in Höhe von 20 % entspricht. Entsprechende Barangebote der Anteilshaber werden bis zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrags (wie nachfolgend definiert) im Ermessen der Gesellschaft berücksichtigt. Eine Pflicht zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrags (wie nachfolgend definiert) besteht nicht.

Bei Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrages bzw. des Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrages (wie nachfolgend definiert) wird die Gesellschaft diejenigen Anteilshaber, die ein Barangebot abgegeben haben, gesondert auf die Möglichkeit der Abgabe eines Umtauschangebotes hinweisen. Darüber hinaus behält sich die Gesellschaft vor, Anteilshabern, die ein Barangebot abgegeben haben, bei Ausschöpfung des Vorläufigen bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrages, einschließlich im Ermessen der Gesellschaft liegende alternative Einladung zur Abgabe eines Umtauschangebots zu unterbreiten (das „**Alternativangebot**“). Das Alternativangebot soll den betroffenen Anteilshabern ermöglichen, jeweils zum Teil ein Barangebot und zum Teil ein Umtauschangebot bis zur Höhe der von ihnen jeweils angebotenen Zielanteile abzugeben. Die Ermittlung der Höhe des Barzahlungsbetrags bzw. der Anzahl der zum Tausch angebotenen Neuen Aktien erfolgt dabei entsprechend dem Umtausch- bzw. Barangebot. Das Alternativangebot hat keinen Einfluss auf die maximale Gesamtzahl der Angebotsaktien, sodass nach Erreichen der Höchstannahmeschwelle Umtauschangebote, auch solche im Zuge des Alternativangebots unterbreitete, durch die Gesellschaft nicht mehr angenommen werden.

Zum Zweck der Finanzierung des Barangebots soll die Gesellschaft mit den erforderlichen Barmitteln ausgestattet werden. Hierzu soll die Gesellschaft neue Aktien im Wege einer Barkapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis i.H.v. rund EUR 8,22 je neuer Aktie, d.h. insgesamt in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags, an die DFH Group GmbH, den bisherigen alleinigen Aktionär der Gesellschaft (der „**Seed-Investor**“) ausgeben. Der Seed-Investor hat am 4. September 2024 eine Verpflichtungsvereinbarung mit der Gesellschaft geschlossen (die „**Verpflichtungsvereinbarung**“ oder „**Kapitalzusage**“), wonach sich der Seed-Investor verbindlich und unwiderruflich sowie befristet bis zum 31. März 2025 verpflichtet hat, insgesamt bis zu EUR 15,0 Mio. (der „**Investitionsbetrag**“) in die Gesellschaft zu investieren, vorbehaltlich der Ausübung einer Erhöhungsoption, über die der Seed-Investor basierend auf der Anzahl der von der Gesellschaft erhaltenen Barangebote entscheiden wird (die „**Erhöhungsoption**“). Hierzu wird der Seed-Investor bis zu 1.825.000 neue Aktien (die „**Auszugebenden Seed-Investor-Aktien**“) gegen Zahlung eines Platzierungspreises von mindestens EUR 8,00 je Auszugebender Seed-Investor-Aktie, zeichnen. Der Investitionsbetrag soll als Bareinlage vollständig für die Durchführung der Barkapitalerhöhung verwendet werden. Die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien und Höhe des endgültigen Platzierungspreises, einschließlich einer etwaigen Ausübung der Erhöhungsoption, und damit des Investitionsbetrags insgesamt ist davon abhängig, wie viele Anteilshaber Barangebote abgeben und in welcher Höhe diese von der Gesellschaft angenommen und Zielanteile gegen Zahlung des Erwerbspreises durch die Gesellschaft im Zuge des Barangebots erworben werden. Die Gesellschaft strebt an, dass weitere Seed-Investoren auf Grundlage jeweils noch zu schließender Verpflichtungsvereinbarungen ebenfalls eine Kapitalzusage abgeben. Zum Datum dieses Prospekts finden Gespräche mit drei weiteren potenziellen Seed-Investoren statt. Für den Fall, dass weitere Seed-Investoren Kapitalzusagen abgeben oder der Seed-Investor durch Ausübung der Erhöhungsoption den Investitionsbetrag seiner Kapitalzusage erhöht, erhöht sich der Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag entsprechend dem Investitionsbetrag der weiteren Kapitalzusagen und die Emittentin wird in die Lage versetzt, weitere Barangebote bis zur Ausschöpfung des erhöhten Maximalbarzahlungsbetrags (der „**Endgültige Maximalbarzahlungsbetrag**“) anzunehmen. Die Gesellschaft wird bis spätestens zum 4. Dezember 2024 auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) über den Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrag informieren. Darüber hinaus erfolgt die Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt gemäß Art. 23 ProspektVO auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)), soweit ein solcher Nachtrag rechtlich erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Auszugebenden Seed-Investor Aktien ist beabsichtigt, dass diese nach Durchführung der Barkapitalerhöhung und Abwicklung der Barangebote einen anteiligen Wert an der Gesellschaft in Höhe von voraussichtlich EUR 10,00 verkörpern, d.h. eine Auszugebende Seed-Investor-Aktie hat einen Wert von voraussichtlich EUR 10,00 (der „**Ziel-Aktienwert**“). Die endgültige Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien entspricht (i) dem Quotienten aus (a) dem NAV zum 30. Juni 2024 der durch Annahme der Barangebote zu erwerbenden Zielanteile an den Zielgesellschaften und (b) dem Ziel-Aktienwert in Höhe von EUR 10,00 abzüglich (ii) der bereits bestehenden 50.000 DFH-Aktien (wie nachstehend definiert), d.h.:

Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien =  $\left( \frac{\text{NAV Zielanteile Barangebot zum 30. Juni 2024}}{\text{EUR 10,00}} \right) - 50.000 \text{ DFH-Aktien.}$

Der endgültige Platzierungspreis (der „**Platzierungspreis Barkapitalerhöhung**“) entspricht dem Quotienten aus (i) dem auf Grundlage der Kapitalzusage des Seed-Investors tatsächlich zur Finanzierung der Barangebote benötigten Barmittel (letzteres jedoch auf den Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 begrenzt) und (ii) der Anzahl der im Wege der Barkapitalerhöhung zu schaffenden Auszugebenden Seed-Investor Aktien, d.h.:

Platzierungspreis Barkapitalerhöhung =  $\left( \frac{\text{Barmittel für den Erwerb der Zielanteile}}{\text{Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien}} \right)$  (mathematisch gerundet auf zwei Dezimalstellen).

Werden beispielsweise Barangebote abgegeben, deren Kaufpreise aggregiert den Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 erreichen (dies entspräche einem Erwerb von Zielanteilen mit einem aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 von EUR 18.750.000,00), beträgt die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor Aktien 1.825.000 und errechnet sich wie folgt:

Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien =  $\left( \frac{\text{EUR 18.750.000,00}}{\text{EUR 10,00}} \right) - 50.000 \text{ DFH-Aktien (abgerundet auf eine volle Stelle).}$

Der endgültige Platzierungspreis Barkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall rund EUR 8,22 und errechnet sich wie folgt:

Platzierungspreis Barkapitalerhöhung =  $\left( \frac{\text{EUR 15.000.000,00}}{1.825.000} \right)$  (mathematisch gerundet auf zwei Dezimalstellen).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Erwerbsvorgänge in Bezug auf direkt gehaltene Zielanteile im Rahmen der Abwicklung der Barangebote infolge des Nichteintritts aufschiebender Bedingungen scheitern, d.h. nicht durch Eintragung der Gesellschaft als neue Anteilshaberin in den zuständigen Handelsregistern wirksam an die Gesellschaft übertragen werden, und der auf die betreffenden Zielanteile entfallende NAV an den jeweiligen Zielgesellschaft daher durch die Gesellschaft nicht erworben werden kann. In diesem Fall stehen der Gesellschaft verbleibende Barmittel in der Form der bereits an die jeweiligen Anteilshaber gezahlten Kaufpreise bzw. Ansprüche hierauf zur Verfügung (die „**Verbleibenden Barmittel**“).

Die Barkapitalerhöhung wird im Wege einer Privatplatzierung in Deutschland an den Seed-Investor durchgeführt. Es ist (einen vom Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag etwaig abweichenden Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrag außer Betracht lassend) beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 12. Dezember 2024 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 1.825.000,00 auf bis zu EUR 1.875.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 1.825.000 neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (die „**Barkapitalerhöhung**“). Es wird erwartet, dass die Barkapitalerhöhung am oder um den 16./17. Dezember 2024 mit Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung in das zuständige Handelsregister wirksam wird.

**Umtauschangebot.** Das Umtauschangebot ermöglicht es jedem Anteilshaber, für die von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteile Neue Aktien der Gesellschaft in einem Gesamtgegenwert zu erhalten, der dem NAV des jeweiligen von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteils entspricht. Die Anzahl der an den einzelnen Anteilshaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien errechnet sich unter Zugrundelegung (i) des NAV zum 30. Juni 2024 des von dem jeweiligen Anteilshaber zum Tausch angebotenen Zielanteils und (ii) dem nach Durchführung der Barangebote zu bestimmenden Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung (wie nachfolgend definiert) je Neuer Aktie.

**Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung.** Der Platzierungspreis je Neuer Aktie im Rahmen der Sachkapitalerhöhung (der „**Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung**“) entspricht dem Quotienten aus (i) der Summe der Verbleibenden Barmittel sowie des NAV zum 30. Juni 2024 der im Zuge des Barangebots durch die Gesellschaft erworbenen Zielanteile und (ii) der Anzahl der Seed-Investor-Aktien, d.h.:

Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung =  $\left( \frac{\text{Verbleibende Barmittel} + \text{NAV der erworbenen Zielanteile zum 30. Juni 2024}}{\text{Anzahl Seed-Investor-Aktien}} \right)$ , oder, sofern die Barkapitalerhöhung vollständig nicht durchgeführt wird, dem Zielaktienwert in Höhe von EUR 10,00.

Szenario 1: Werden keine Barangebote abgegeben und wird die Barkapitalerhöhung nicht durchgeführt, ist der Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung nicht mittels der vorgenannten Formel zu errechnen. Der Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung entspricht in diesem Fall dem von der Gesellschaft festgelegten Ziel-Aktienwert und beträgt EUR 10,00.

Szenario 2: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, wird der Investitionsbetrag aus der Kapitalzusage in voller Höhe für die Finanzierung der Barangebote genutzt. Der hierdurch zum Kaufpreis von EUR 15.000.000,00 erworbene aggregierte NAV der Zielanteile beträgt unter Berücksichtigung des im Rahmen des Barangebots gewährten Abschlags in

Höhe von 20 % somit EUR 18.750.000,00. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall ebenfalls EUR 10,00, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{EUR } 10,00 = \left( \frac{\text{EUR } 0,00 + \text{EUR } 18.750.000,00}{1.875.000} \right).$$

Szenario 3: Werden Barangebote in Höhe des vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, kann jedoch infolge des Nichteintritts einer aufschiebenden Bedingung keines der Barangebote abgewickelt werden, wird der Investitionsbetrag der Kapitalzusage (EUR 15.000.000,00) nicht für die Finanzierung des Barangebots verwendet, sondern steht der Gesellschaft als Verbleibende Barmittel zur Verfügung. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall EUR 8,00, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{EUR } 8,00 = \left( \frac{\text{EUR } 15.000.000,00 + \text{EUR } 0,00}{1.875.000} \right).$$

Szenario 4: Werden Barangebote in Höhe des vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, können jedoch Barangebote, die einem aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 von beispielsweise EUR 400.000,00 entsprechen, nicht durchgeführt werden, wird der Investitionsbetrag der Kapitalzusage in dieser Höhe (unter Berücksichtigung des im Rahmen des Barangebots gewährten Abschlags in Höhe von 20 %: EUR 360.000,00) nicht für die Finanzierung des Barangebots verwendet und der Gesellschaft stehen Verbleibende Barmittel in dieser Höhe zur Verfügung. Die Gesellschaft erwirbt in diesem Szenario Zielanteile mit einem aggregierten NAV in Höhe von EUR 18.300.000,00. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall rund EUR 9,95, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{rund EUR } 9,95 = \left( \frac{\text{EUR } 360.000,00 + \text{EUR } 18.300.000,00}{1.875.000} \right).$$

Der endgültige Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung wird durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats vor der Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am 28. Januar 2025 festgelegt und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben.

*Anzahl der Neuen Aktien.* Die endgültige Anzahl der an den einzelnen Anteilshaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien entspricht dem Quotienten aus (i) dem NAV zum 30. Juni 2024 von dem jeweiligen Anteilshaber zum Tausch angebotenen und in die Gesellschaft zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung eingebrachten Zielanteils und (ii) dem Platzierungspreis je Neuer Aktie, d.h.:

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = \left( \frac{\text{NAV Zielanteile Umtauschangebot zum 30. Juni 2024}}{\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung}} \right).$$

Aktienbruchteile können nicht gewährt werden. Aktienbruchteile entstehen in allen Fällen, in denen der Eurobetrag des zum Tausch angebotenen Zielanteils nicht durch die Höhe des Platzierungspreises derart teilbar ist, dass eine ganze Aktienanzahl entsteht. Den Anteilshabern wird für die Aktienbruchteile kein Ausgleich gewährt und die Aktienbruchteile entfallen. Der Höchstbetrag des entfallenden Aktienbruchteils im Rahmen eines einzelnen Umtauschangebots eines Anteilshabers beträgt rechnerisch maximal EUR 9,99.

Szenario 1: Jeder Anteilshaber erhält demnach für einen im Rahmen des Umtauschangebots zum Tausch angebotenen Zielanteil in Höhe von EUR 10.000,00 bei einem Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung von EUR 10,00 insgesamt 1.000 Neue Aktien.

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = 1.000 = \left( \frac{\text{EUR } 10.000,00}{\text{EUR } 10,00} \right).$$

Szenario 2: Im Falle eines Platzierungspreises Sachkapitalerhöhung von EUR 9,95 erhält jeder Anteilshaber für einen im Rahmen des Umtauschangebots zum Tausch angebotenen Zielanteil beispielsweise in Höhe von EUR 10.000,00 insgesamt 1.005,02513 Neue Aktien. Da Aktienbruchteile nicht gewährt werden können, erhält der Anleger im vorgenannten Beispiel nur 1.005 Aktien und der Aktienbruchteil von 0,02513 entfällt.

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = 1.005 \text{ (gerundet)} = \left( \frac{\text{EUR } 10.000,00}{\text{EUR } 9,95} \right).$$

*Öffentliches Angebot in Deutschland und internationale Privatplatzierungen.* Das Umtauschangebot wird (i) im Wege eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie (ii) in bestimmten Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands und der Vereinigten Staaten von Amerika im Rahmen einer Privatplatzierung gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen der Art. 1 Abs. 4 lit. a) i.V.m. Art. 2 lit. e) sowie Art. 1 Abs. 4 lit. b) der Prospektverordnung durchgeführt. Die Neuen Aktien werden außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika und nur im Rahmen von Offshore-Geschäften gemäß der Regulation S nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung angeboten. Die Privatplatzierung erfolgt zeitlich parallel zum öffentlichen Angebot, ist jedoch unabhängig hiervon und kein Gegenstand dieses Prospekts.

*Durchführung der Sachkapitalerhöhung.* Die Gesellschaft hat die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, (die „COMMERZBANK“ oder die „Abwicklungsstelle“) gemäß dem Abwicklungsvertrag vom 9. September 2024 (der „Abwicklungsvertrag“) mit der Abwicklung des Umtauschangebots beauftragt.

Es ist beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 (die mögliche Barkapitalerhöhung nicht berücksichtigend), eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien (jeweils unter der Annahme, dass das Umtauschangebot in der vollen vorgesehenen Höhe bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle durchgeführt wird) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen die Einbringung der Zielanteile als Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Die Zeichnung der Neuen Aktien und die Übertragung der Zielanteile auf sowie die Einbringung der Zielanteile in die Gesellschaft erfolgt durch die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der jeweiligen Anteilshaber (offene Stellvertretung). Es ist vorgesehen, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die durch die Abwicklungsstelle vertretenen Anteilshaber zur Zeichnung der Neuen Aktien zulassen wird.

Es ist beabsichtigt, dass sämtliche Anteilshaber, vertreten durch die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der betreffenden Anteilshaber, ihre Zielanteile, für die das Umtauschangebot angenommen wurde und die gegen Ausgabe der Neuen Aktien in die Gesellschaft eingebracht werden sollen, nach der Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung, spätestens jedoch bis zum 31. Juli 2025, mit wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2024 (der „Übertragungstichtag“) an die Gesellschaft übertragen. Dies erfolgt durch Abtretung des jeweiligen Zielanteils an der Zielgesellschaft sowie im Fall von treuhänderisch gehaltenen Zielanteilen zusätzlich durch Übertragung der Rechte und Pflichten des entsprechenden Treuhandvertrags. Die Übertragung erfolgt (i) unter der auflösenden Bedingung, dass die Sachkapitalerhöhung bis spätestens zum 31. August 2025 in das zuständige Handelsregister eingetragen wird, sowie (ii) im Fall einer Direktbeteiligung auch aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Gesellschaft als (direkte) Kommanditistin im zuständigen Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft. Die Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die zuständigen Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird bis zum 12. Februar 2025 erwartet.

Es wird zudem erwartet, dass die Gesellschaft und die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der Anteilshaber, die an dem Umtauschangebot teilnehmen, am oder um den 17. Februar 2025 einen Einbringungsvertrag abschließen (der „Einbringungsvertrag“), wonach die Zielanteile zur Erfüllung der Einlageverpflichtung nach erfolgter Übertragung auf die Gesellschaft in die Gesellschaft eingebracht werden. Es wird eine Sacheinlageprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als unabhängigen Gutachter (§ 183 Abs. 3 Aktiengesetz („AktG“)) stattfinden.

Es wird erwartet, dass die Sachkapitalerhöhung am oder um den 25. März 2025 mit Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart wirksam wird. Die Angebotsaktien werden mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 25. März 2025 ausgegeben. Die Lieferung der Neuen Aktien soll am oder um den 4. April 2025 erfolgen.

Der genaue Umfang des Umtausch- und Barangebots ist davon abhängig, inwieweit das Umtausch- und Barangebot von der Gesellschaft angenommen wird. Die endgültige Annahmequote für das Umtausch- und Barangebot wird voraussichtlich am 23. Dezember 2024 und das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 17. Februar 2025 auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben.

*Angebotsklärungen und Angebotsannahme.* Anteilshaber können die Einladung zur Abgabe eines Umtausch- oder Barangebots annehmen, indem sie der Gesellschaft innerhalb der Angebotsfrist ein entsprechendes schriftliches Angebot (die „Angebotserklärung“) unterbreiten (in beiden Fällen durch Unterzeichnung eines vollständig ausgefüllten Angebotsschreibens und im Fall der Teilnahme am Umtauschangebot zusätzlich einer Vollmacht zur Zeichnung und zum Abschluss des Übertragungs- und eines Einbringungsvertrages durch die Abwicklungsstelle). Die Gesellschaft wird veranlassen, dass den jeweiligen Anteilshabern hierzu Angebotsschreiben auf dem Postweg übermittelt werden. Für den rechtzeitigen Eingang der schriftlichen Angebotserklärung bei der DFH innerhalb der Angebotsfrist ist der Eingang der vollständig ausgefüllten (dies gilt insbesondere für die Angaben zum Wertpapierdepot des jeweiligen Anteilshabers bei einer Teilnahme am Umtauschangebot) und unterzeichneten Angebotserklärung im Original in zweifacher Ausfertigung an die im Angebotsschreiben angegebene Adresse bei der DFH maßgeblich.

Angebotserklärungen, die bei der DFH innerhalb der Angebotsfrist nicht, falsch oder unvollständig ausgefüllt, mit unvollständigen Anlagen oder mit fehlender Unterschrift eingehen, gelten nicht als wirksame Angebotserklärung. Weder die Gesellschaft, die DFH noch mit diesen gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen sind verpflichtet, den betreffenden Anteilshaber über etwaige Mängel oder Fehler in der Angebotserklärung zu unterrichten, und sie übernehmen auch keine Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt. Die Entscheidung über die Annahme der Umtausch- bzw. Barangebote liegt im Ermessen der Gesellschaft und erfolgt durch

Gegenzeichnung der Angebotsschreiben durch die Gesellschaft während oder nach Ende der Angebotsfrist. Anteilshaber, deren Angebote die Gesellschaft angenommen hat, werden bis spätestens zum 30. Dezember 2024 informiert. Eine Unterrichtung von Anteilshabern, deren Angebot nicht angenommen wurde, findet nicht statt. Die Gesellschaft wird keinerlei Umtausch- oder Barangebote annehmen, wenn die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird die Gesellschaft keine Angebotsschreiben in Bezug auf erklärte Umtausch- oder Barangebote gegenzeichnen. Alle Anteilshaber werden in diesem Fall auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) darüber informiert, dass die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht worden ist und das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt wird. Eine gesonderte Mitteilung an einzelne Anteilshaber wird in diesem Fall nicht erfolgen.

Die Annahme und Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots stehen unter verschiedenen, teilweise für die jeweilige Zielgesellschaft bzw. Anteilshaber individualisierten, aufschiebenden Bedingungen (die „**Vollzugsbedingungen**“), von deren Eintritt die vollständige oder teilweise Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots abhängt. Ist eine Vollzugsbedingung in Bezug auf eine Zielgesellschaft bzw. einen Anteilshaber bis zum 31. März 2025 (Barangebot) bzw. 31. August 2025 (Umtauschangebot) oder zum in der jeweiligen Bedingung genannten Zeitpunkt nicht erfüllt, und hat die Emittentin nicht auf deren Eintritt verzichtet, wird das Umtausch- bzw. Barangebot in Bezug auf diese Zielgesellschaft bzw. diesen Anteilshaber ganz oder ggf. teilweise nicht vollzogen und das vom Anteilshaber abgegebene Angebot erlischt in diesem Umfang. Anteilshaber, deren Angebotserklärungen vom Nichtvorliegen einer Vollzugsbedingung betroffen sind, werden nicht individuell informiert. Liegt eine Vollzugsbedingung erst nach Versand einer gegengezeichneten Angebotserklärung durch die Gesellschaft endgültig nicht vor, werden die betroffenen Anteilshaber schriftlich über die Nichtdurchführung informiert.

*Voraussichtlicher Zeitplan des Angebots.* Der nachfolgend dargestellte voraussichtliche Zeitplan für das Umtausch- und Barangebot kann verlängert oder verkürzt werden und steht unter dem Vorbehalt weiterer Änderungen.

9. September 2024	Billigung dieses Prospekts durch die BaFin
9. September 2024	Veröffentlichung des durch die BaFin gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
9. September 2024	Veröffentlichung des Umtausch- und Barangebots auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> ) und Übersendung der Angebotsschreiben an die jeweiligen Anteilshaber
10. September - 22. Oktober 2024	Angebotsfrist
12. Dezember 2024	Bekanntgabe der vorläufigen Annahmequote auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
12. Dezember 2024	Voraussichtliche Beschlussfassung über die Barkapitalerhöhung
16./17. Dezember 2024	Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung beim Handelsregister der Gesellschaft
23. Dezember 2024	Bekanntgabe der endgültigen Annahmequote auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
Bis spätestens zum 30. Dezember 2024	Auszahlung des Kaufpreises an die Anteilshaber, deren Barangebote die Emittentin angenommen hat
28. Januar 2025	Voraussichtliche Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung und den endgültigen Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung und Bekanntgabe auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
17. Februar 2025	Voraussichtliche Beschlussfassung über das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung und Bekanntgabe auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
25. März 2025	Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung beim Handelsregister der Gesellschaft
4. April 2025	Voraussichtliche Lieferung der Neuen Aktien an die Anteilshaber, deren Umtauschangebote die Emittentin angenommen hat

*Verwässerung.* Das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum dieses Prospekts EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Aktien. Die Gesellschaft hält derzeit keine eigenen Aktien. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2023 EUR -766.600,05 und damit EUR -15,33 je Aktie. Das zum Datum des Prospekts satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft wird (einem vom Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrag etwaig abweichenden Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrag außer Betracht lassend) unter der Annahme der vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und Ausgabe sämtlicher 1.825.000 neuer Aktien an den Seed-Investor EUR 1.875.000,00 betragen, und die Zahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft wird auf 1.875.000 Aktien erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft wird unter der Annahme der vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung EUR 14.233.399,95 und damit EUR 7,59 je Aktie, betragen.

Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung (unter Berücksichtigung einer vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und der Barangebote) bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen Zielanteile) durchgeführt wird, d.h. 77.897.690 Neue Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Sachkapitalerhöhung ausgegeben werden, wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft EUR 79.772.690,00 betragen und die Zahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft auf 79.772.690 Aktien erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft (unter Berücksichtigung der Kosten des Angebots) wird sodann EUR 788.139.251,15 und damit EUR 9,88 je Aktie, betragen. Dies hätte zur Folge, dass das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft nach Durchführung der Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 1.875.000,00 noch rund 2,4 % des neuen Grundkapitals nach Durchführung des Umtauschangebotes ausmachen würde. Der Seed-Investor würde dementsprechend nur noch mit rund 2,4 % seiner bisherigen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Dies entspräche einer Verwässerung seines Anteils um rund 97,6 %. Durch die Verwässerung des Anteils am Grundkapital der Gesellschaft verringern sich auch in entsprechendem Umfang die mitgliedschaftlichen Verwaltungs- und Vermögensrechte der Aktionäre der Gesellschaft, insbesondere das Stimm- und Dividendenrecht.

Auf der Grundlage eines Nettobuchwerts des dem Seed-Investor als alleinigem Aktionär der Gesellschaft zurechenbaren bilanziellen Eigenkapitals zum 31. Dezember 2023 und unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung (unter Berücksichtigung einer vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und der Barangebote) bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile sowie unter Berücksichtigung von im Zusammenhang mit dem Angebot anfallenden Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio., einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.) durchgeführt wird, entspricht dies einem zurechenbaren Eigenkapital von EUR 788.139.251,15 und damit EUR 9,88 je Aktie. Dies entspricht einem Anstieg des Nettobuchwerts des dem Seed-Investor zurechenbaren Eigenkapitals je Aktie von EUR 2,29 oder 30,2 %.

*Kosten.* Die Gesellschaft geht davon aus, dass im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio. (einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.) anfallen werden. Den Anlegern werden keine Kosten in Rechnung gestellt.

D.2 Wer ist der Anbieter?

*Anbieter.* Die Neuen Aktien werden von der Emittentin angeboten.

D.3 Weshalb wird der Prospekt erstellt?

*Gründe für das Angebot.* Das Umtauschangebot dient, zusammen mit dem Barangebot, dem Erwerb der Zielanteile, wobei die Gesellschaft beabsichtigt, bis maximal 80 % des Kommanditkapitals jeder Zielgesellschaft zu erwerben. Dabei soll der aggregierte NAV der Zielgesellschaften, der auf die in die Gesellschaft einzubringenden Zielanteile entfällt, einen Betrag in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. erreichen.

*Erlöse.* Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung vollständig durchgeführt wird (und eine etwaige zwischenzeitliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend), wird das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 79.772.690,00 und die Kapitalrücklage der Gesellschaft um EUR 717.954.211,20, in Summe um insgesamt EUR 797.726.901,20 erhöht. Der Gesellschaft werden aus dem Angebot keine Emissionserlöse zufließen, da die Neuen Aktien gegen Sacheinlage durch Einbringung der Zielanteile in die Gesellschaft ausgegeben werden.

*Zweckbestimmung der Erlöse.* Entfällt.

*Übernahme.* Entfällt.

*Wesentliche Interessenkonflikte im Zusammenhang mit dem Angebot.* Die COMMERZBANK steht in ihrer Funktion als Sole Advisor und Technical Agent (Abwicklungsstelle) im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien in einem vertraglichen Verhältnis zur Gesellschaft. Die COMMERZBANK ist gemäß dem Abwicklungsvertrag mit der Abwicklung des Umtauschangebots beauftragt, wird von den Anteilshabern zur Zeichnung der Angebotsaktien und zum Abschluss des Übertragungs- und eines Einbringungsvertrages im Zuge des Umtauschangebots bevollmächtigt und berät die Emittentin bei der Abwicklung des Angebots. Nach erfolgreicher Durchführung des Umtauschangebots wird die COMMERZBANK eine Vergütung erhalten. Darüber hinaus steht die COMMERZBANK als Paying Agent (Zahlstelle) für die Aktien der Gesellschaft in einem vertraglichen Verhältnis zur Gesellschaft. Aufgrund dieser vertraglichen Beziehungen hat die COMMERZBANK ein finanzielles Interesse am Erfolg des Angebots. Zusätzlich zu den vorgenannten Interessen und potenziellen Interessenkonflikten gibt es keine weiteren Interessen, insbesondere keine widerstreitenden Interessen und potenziellen Interessenkonflikte, die in Bezug auf das Angebot erheblich sind.

## 2. RISIKOFAKTOREN

*Eine Investition in die neuen Aktien (die „Neuen Aktien“) der Deutsche Real Estate Invest AG (die „DREI AG“, die „Emittentin“ oder die „Gesellschaft“ und gemeinsam mit den DREI Fondsgesellschaften (wie nachfolgend definiert), die „Deutsche Real Estate Invest Gruppe“, die „DREI Gruppe“, „Deutsche Real Estate Invest“, „DREI“ oder die „Gruppe“) unterliegt einer Reihe von Risiken. Gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den zu veröffentlichenden Prospekt, wenn Wertpapiere öffentlich angeboten oder zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen werden, und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG, in der derzeit geltenden Fassung (die „Prospektverordnung“), müssen die in einem Prospekt aufgeführten Risikofaktoren auf Risiken beschränkt werden, die spezifisch für die Emittentin und/oder die Wertpapiere sind und die für eine fundierte Anlageentscheidung wesentlich sind. Daher handelt es sich bei den folgenden Risiken nur um solche Risiken, die nach derzeitiger Einschätzung der Gesellschaft wesentlich und spezifisch für die DREI Gruppe und die Aktie der Gesellschaft sind.*

*Die nachfolgend dargestellten Risikofaktoren sind ihrer Art nach in die folgenden Unterkategorien eingeteilt:*

- *Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld und der Industrie der DREI Gruppe;*
- *Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe;*
- *Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Büro- und Gewerbeimmobilien;*
- *Bewertungsrisiken;*
- *Finanzierungsrisiken;*
- *Rechtliche Risiken;*
- *Risiken im Zusammenhang mit dem Umtausch- und Barangebot, der Aktionärsstruktur und der geplanten Börsennotierung.*

*In jeder Kategorie werden die beiden wesentlichsten Risikofaktoren (d. h. diejenigen, die nach Ansicht der Emittentin am wahrscheinlichsten eine wesentliche nachteilige Auswirkung haben werden) zuerst genannt, basierend auf der aktuellen Einschätzung der Emittentin in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und das erwartete Ausmaß ihrer negativen Auswirkungen. Die Reihenfolge, in der die Risikofaktoren nach den ersten beiden Risikofaktoren in jeder Kategorie dargestellt werden, soll jedoch weder die relative Wahrscheinlichkeit noch die potenziellen Auswirkungen ihres Eintretens widerspiegeln. Die Reihenfolge der Kategorien stellt keine Bewertung der Wesentlichkeit der Risikofaktoren innerhalb dieser Kategorie im Vergleich zu Risikofaktoren in einer anderen Kategorie dar. Sollte eines dieser Risiken eintreten, könnten Anleger ihr gesamtes angelegtes Kapital oder einen Teil davon verlieren.*

### **2.1 Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld und der Industrie der DREI Gruppe**

#### **2.1.1 Die zukünftige Geschäftsentwicklung und das Wachstum der Emittentin sind von der weltweiten, europäischen und nationalen Finanz- und Wirtschaftslage abhängig.**

Die Emittentin ist seit 2021 Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Umtausch- und Barangebots nachgegangen und hat darüber hinaus keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Emittentin ist das unmittelbare oder mittelbare Halten bzw. der Erwerb sowie die Verwaltung von Anteilen an Fondsgesellschaften in Gestalt nicht regulierter, geschlossener Immobilien-Publikumsfonds, die in Deutschland gelegene Immobilien direkt oder indirekt halten, mit einem Schwerpunkt auf Büro- und Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, Geschäfte zu tätigen, die einer Genehmigung

gem. § 34c GewO bedürfen, insbesondere keine Tätigkeiten als Baubetreuer oder Bauträger. Sofern das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt wird, wird die Emittentin keine operative Geschäftstätigkeit aufnehmen.

Die Deutsche Real Estate Invest AG ist zum Datum dieses Prospekts eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DFH Group GmbH (vormals: Deutsche Fonds Holding GmbH) („**DFH**“). Die DFH, ein Unternehmen des Geschäftsbereichs Immobilien der Zech Group SE, initiiert, platziert und verwaltet geschlossene Immobilienfonds. Diese Fonds investieren insbesondere, aber nicht ausschließlich in Büroimmobilien, um langfristig Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Die DFH verwaltet zum Datum dieses Prospekts unter anderem 19 geschlossene und keiner Regulierung unterworfenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften (zusammen die „**Zielgesellschaften**“), deren Kommanditanteile (die „**Zielanteile**“) zum Datum dieses Prospekts von ca. 20.340 Anlegern, zum Teil direkt und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen, gehalten werden (die „**Anteilsinhaber**“). Die Zielgesellschaften sind entweder als Einstock- oder Doppelstock-Fondsstruktur ausgestaltet. In den zwölf Einstock-Fondsstrukturen halten die Zielgesellschaften unmittelbar das Eigentum an den Immobilienobjekten. In sechs Fällen ist die Zielgesellschaft Kommanditistin einer weiteren Kommanditgesellschaft bzw. in einem Fall Kommanditistin von zwei Kommanditgesellschaften, die jeweils unmittelbar das Eigentum an den Immobilienobjekten halten (jeweils eine „**Objektgesellschaft**“), und damit Teil einer Doppelstock-Fondsstruktur sind. Die Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar (Einstock-Fondsstruktur) oder mittelbar als Kommanditistinnen einer bzw. in einem Fall zwei die jeweilige Immobilie direkt haltende(n) Objektgesellschaft(en) (Zweistock-Fondsstruktur) insgesamt 20 Immobilien mit einem Gesamtmarktwert zum 30. Juni 2024 von rund EUR 1,57 Mrd. Mit Ausnahme der Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21), die mittelbar zwei Immobilien hält, hält jede Zielgesellschaft unmittelbar oder mittelbar jeweils eine Immobilie. Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin noch nicht Eigentümerin der Zielanteile. Erst nach erfolgreicher Durchführung des Umtauschangebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, sowie des Barangebots wird die Emittentin maximal 80 % der Anteile an jeder Zielgesellschaft halten, wobei dies einem maximalen aggregierten Net Asset Value zum 30. Juni 2024 („**NAV**“) in Höhe von EUR 797.726.901,20 entspricht. Die in die Gesellschaft eingebrachten bzw. von ihr erworbenen Zielanteile sollen einen NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. erreichen. Der aggregierte NAV errechnet sich als Differenz des beizulegenden Zeitwerts (Marktwerts) der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2024 in Höhe von EUR 1.571.100.000,00, wie in dem in diesem Prospekt wiedergegebenen Bewertungsgutachten ausgewiesen, und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aller Zielgesellschaften, d.h. Finanzverbindlichkeiten der Zielgesellschaften mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen (und zwar in Bezug auf DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82) und DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96)) Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, zum 30. Juni 2024 in Höhe von insgesamt EUR 558.314.231,02. Der aggregierte NAV aller 20 Immobilien der Zielgesellschaften beträgt demnach EUR 1.012.785.768,98 zum 30. Juni 2024.

Die Zielgesellschaften und gegebenenfalls weitere zukünftig von der Emittentin zu erwerbende Fondsgesellschaften werden im Folgenden zusammen als die „**DREI Fondsgesellschaften**“ bezeichnet. Vermögensanlagen in Immobilienbeteiligungen sind, wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen, in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte, d.h. des Immobilienmarktes, bezogen auf die Emittentin insbesondere des Büroimmobilienmarktes, und der allgemeinen wirtschaftlichen und konjunkturellen Entwicklung abhängig.

Die weltweite, europäische und deutsche Wirtschaftslage und Konjunktur könnten die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich nachteilig beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der andauernden unsicheren globalen Weltfinanz- und -wirtschaftslage, zuletzt angetrieben durch geopolitische Risiken, wie die unsicheren Entwicklungen des Russland-Ukraine-Kriegs und des Nahostkonflikts (siehe Risikofaktor 2.1.3 „*Die negativen Auswirkungen geopolitischer Krisen, wie des Russland-Ukraine-Kriegs oder des Nahostkonfliktes, auf die Weltwirtschaft und das makroökonomische Umfeld, in dem die Emittentin und die DREI Gruppe tätig sein werden, sind in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer für die Emittentin nicht absehbar und könnten sich intensivieren.*“), die sich nachteilig auf die für die Emittentin maßgeblichen Immobilien- und

Finanzierungsmärkte ausgewirkt haben und sich weiterhin nachteilig auswirken könnten. Weitere geopolitische Risiken, wie die angespannte Situation zwischen der Volksrepublik China und Taiwan um die Unabhängigkeit Taiwans könnten die derzeitige unsichere Lage noch erheblich verschärfen. Ein schwaches oder unsicheres makroökonomisches Umfeld sowie eine dadurch bedingte hohe oder steigende Inflation (auch in Bezug auf Energiepreise), eine Rezession, hohe Zinsen, steigende Arbeitslosenquoten, direkte oder indirekte Steuern, stagnierende oder sinkende Löhne oder steigende Lebenshaltungskosten könnten die verfügbaren Ressourcen der Mieter von Büro- und sonstigen Immobilien verringern und damit zu einer erheblichen Verringerung der Nachfrage nach Büro- und sonstigen Immobilien führen, da die Mieter ihre Ausgaben reduzieren oder streichen, in Hinblick auf Büroimmobilien verstärkt alternative Arbeitsmethoden, wie Remote Working, einführen, oder sich für alternative, kostengünstigere Immobilien entscheiden könnten. In finanzielle Bedrängnis geratene Mieter könnten ihre Mietverträge kündigen oder nicht erfüllen. Ertragsausfälle könnten die wirtschaftliche Stabilität der DREI Fondsgesellschaften beeinträchtigen und deren Auszahlungen aus Mieteinnahmen an die Emittentin und damit die wesentliche Einnahmequelle der Emittentin gefährden.

Die DREI Fondsgesellschaften investieren zum Datum dieses Prospekts vor allem in Büroimmobilien in Deutschland mit dem Ziel, langfristig Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Darüber hinaus ist potenziell der zukünftige Erwerb und das unmittelbare und mittelbare Halten von Immobilien in Deutschland durch die Emittentin möglich. Der Geschäftserfolg der Emittentin ist damit maßgeblich von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Zu den wesentlichen Faktoren der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung in Deutschland mit Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt gehören neben der allgemeinen weltwirtschaftlichen Lage und Inflationsrate, die Mietzinsentwicklung, die Höhe der Staatsverschuldung sowie die für die regionalen Immobilienmärkte geltenden spezifischen Faktoren. So könnte die makroökonomische Entwicklung infolge einer allgemeinen Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einem weiteren Anstieg von Energiepreisen, einer weiterhin hohen oder steigenden Inflationsrate aufgrund von Ereignissen wie dem Russland-Ukraine-Krieg, sowie Deflationstendenzen nachteilig beeinflusst werden. In Deutschland verzeichnete das reale BIP 2023 erstmals seit 2009 (mit Ausnahme des vom Ausbruch der COVID-19 Pandemie geprägten Jahres 2020) einen Rückgang von 0,3 % (Quelle: Statista – Veränderung BIP in Deutschland). Trotz erster Indikatoren Anfang 2024, die auf eine leichte wirtschaftliche Erholung in Deutschland hinwiesen (z.B. erhöhte sich das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP um 0,2 % im ersten Quartal 2024 (Quelle: Statista – Veränderung BIP in Deutschland (gegenüber dem Vorquartal))), befindet sich Deutschland aktuell in einer Rezession bzw. Stagnation (Quelle: Statista – Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland). Im zweiten Quartal 2024 sank das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP um 0,1 % (Quelle: Statista – Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland). Derzeit wird kurz- bis mittelfristig von einem Fortdauern der Stagnation bzw. einer Rezession und langfristig lediglich von einem moderaten Wachstum ausgegangen. Für das Jahr 2024 wird eine Stagnation und erst für das Jahr 2025 ein Wachstum von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr prognostiziert (Quelle: Statista – Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland).

Eine Verringerung der Nachfrage kann schließlich auch die Bewertung der Immobilien der Zielgesellschaften und der zukünftigen Immobilien der DREI Gruppe negativ beeinflussen, da die Attraktivität von Immobilien als Investitionsobjekte durch ein sich verschlechterndes makroökonomisches Umfeld allgemein abnimmt und potenzielle Investoren nicht mehr in Immobilien investieren wollen. Eine sinkende Nachfrage wird in der Folge durch eine Anpassung der Angebotsseite ausgeglichen, indem die Bewertungen für Immobilien nach unten korrigiert werden. Dies könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und deren Mieteinnahmen auswirken. Auch die erhöhten Risiken im Zusammenhang mit Zahlungsausfällen im chinesischen Immobiliensektor, wie zum Beispiel die Insolvenz der China Evergrande Group, könnten Ausstrahlungswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt haben und Finanzierungsmöglichkeiten sowie Wachstumsaussichten in diesem verringern. Auch der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete einen signifikanten Anstieg von Insolvenzen im Bau- und Immobiliensektor. Insgesamt beträgt der Anteil von Insolvenzen im Bau- und Immobiliensektor 21 % an allen deutschen Insolvenzen und nahm im vergangenen Jahr deutlich zu, was insbesondere dem veränderten und fremdkapitalunfreundlichen Zinsumfeld sowie dem Anstieg von Bau- und Materialkosten geschuldet ist (Quelle: Allianz Trade – Bau- und Immobilienwirtschaft). Diese Entwicklung

könnte zur Unattraktivität des deutschen Immobilienmarktes für Investoren sowie dazu führen, dass Fremdfinanzierungen zukünftig nur unter ungünstigeren Bedingungen möglich sein werden.

Eine massive oder zunehmende Staatsverschuldung könnte Steuererhöhungen, eine wiederum steigende Inflationsrate, eine rückgängige Wirtschaftsleistung sowie eine anhaltend niedrige oder weiter abnehmende Investitionsneigung privater und institutioneller Investoren nach sich ziehen. Eine Deflation könnte sich in ähnlicher Weise auswirken. Wechselkursschwankungen, insbesondere des Euro-US-Dollar-Kurses, könnten sich wesentlich auf deutsche Exporte und damit auf die deutsche Gesamtwirtschaftsleistung auswirken. Dazu kommen die aktuellen geopolitischen Risiken, wie der Russland-Ukraine-Krieg oder der Nahostkonflikt, sowie erhebliche Unsicherheiten, die mit den 2024 stattfindenden Wahlen in den Vereinigten Staaten von Amerika einhergehen und mit deren Ausgang erhebliche Umbrüche in den für den Wirtschaftsstandort Deutschland wichtigen Handels- und Wirtschaftsbeziehungen sowie den allgemeinen globalpolitischen und damit auch makroökonomischen Verhältnissen einhergehen könnten. All diese Faktoren haben bereits und können sich weiter negativ auf die Konsumstimmung im Immobilienmarkt auswirken und hemmen das konjunkturelle Wachstum mit negativen Auswirkungen auf die Transaktionsaktivitäten im Immobilien- und Gewerbeimmobiliensektor. Seit 2022 ist das Transaktionsvolumen deutscher Gewerbeimmobilien aufgrund des allgemein veränderten Kapitalmarktumfelds, der fehlende konjunkturellen Dynamik sowie des konstant hohen Zinsniveaus äußerst niedrig. Dies gilt im Besonderen für den Büroimmobiliensektor, dessen Transaktionsvolumen 2023 nur EUR 4,8 Mrd. betrug und damit im Vergleich zu 2021 eine signifikante Differenz von EUR -22,7 Mrd. aufwies (Quelle: Wertgutachten). Im ersten Halbjahr 2024 konnten Büroimmobilien nur ein Transaktionsvolumen von EUR 1,7 Mrd. verzeichnen (Quelle: Wertgutachten). Als Anlageklasse für Immobilieninvestitionen liegen Büroimmobilien gemessen am Transaktionsvolumen im Zeitraum von Juli 2023 bis Juni 2024 hinter Wohnimmobilien, Industrie- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien (Quelle: Wertgutachten). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Büroimmobilien weiterhin als Anlageklasse an Attraktivität einbüßen oder das Transaktionsvolumen auf einem konstant umsatzschwachen Niveau verbleibt. Dies könnte die Geschäftsentwicklung der Emittentin sowie die Wertentwicklung der Immobilien ihres Immobilienbeteiligungsportfolios nachteilig beeinflussen.

Aufgrund steigender Baukosten könnten geplante Sanierungen nur zu deutlich erhöhten Kosten oder gar nicht durchgeführt werden. Die rasant steigenden Energiekosten haben die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien schneller und deutlicher erhöht als noch vor Kurzem erwartet. Gebäude, die diese Anforderungen nicht erfüllen, finden möglicherweise künftig schwerer neue Mieter als bisher. Auch könnten die DREI Fondsgesellschaften gesetzlich verpflichtet werden oder aus wirtschaftlichen Erwägungen selbst entscheiden, ihren entsprechend betroffenen Mietern Mietnachlässe und Stundungen zu gewähren, die ihre eigenen Erträge schmälern.

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten kann zudem der Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen, z.B. für Akquisitionsfinanzierungen, eingeschränkt sein. Typischerweise nehmen die DREI Fondsgesellschaften im Zusammenhang mit Immobilienerwerben Fremdfinanzierungen auf. Im Falle ungünstiger Bedingungen für eine solche Fremdfinanzierung sind die DREI Fondsgesellschaften möglicherweise nicht in der Lage, eine zugesagte Fremdfinanzierung für potenzielle Akquisitionen zu erhalten, oder erhalten Fremdkapital möglicherweise nur zu ungünstigen Bedingungen, was den Abschluss von Akquisitionen zu akzeptablen Bedingungen nachteilig beeinflussen kann. Dies wiederum kann negative Auswirkungen auf die laufenden Auszahlungen aus Mieteinnahmen der DREI Fondsgesellschaften an die Emittentin und das geplante Wachstum der Emittentin haben.

Rückgängige Mieterlöse, niedrigere Mietzinserhöhungen als erwartet, fehlender Zugang zu Akquisitionsfinanzierungen oder Akquisitionsfinanzierungen zu ungünstigen Bedingungen oder ein Rückgang des Marktwerts des Immobilienvermögens infolge einer geringer als erwartet ausfallenden Nachfrage und mangelnder Dynamik des Investmentmarkts, könnten sich nachteilig auf die Entwicklung der zukünftig von der Emittentin gehaltenen DREI Fondsgesellschaften, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage und die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. Darüber hinaus könnte eine schlechte Performance der DREI Fondsgesellschaften die Marke und den Ruf der Emittentin schädigen, was das Wachstum und die Fähigkeit der Emittentin, Kapital für zukünftige Fondsbeteiligungen zu beschaffen, beeinträchtigen könnte.

### **2.1.2 Ein nachhaltig hohes oder steigendes Zinsniveau könnte die zukünftige Entwicklung der DREI Gruppe beeinträchtigen.**

Bis Februar 2022 begünstigte ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen von vielen Anlegern als attraktiver angesehen wurden. Des Weiteren begünstigte das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering waren und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechneten.

Als Gegenmaßnahme zur expansiven Geldpolitik der europäischen Staaten in Folge der Bekämpfung der COVID-19 Pandemie haben die Zentralbanken mittlerweile ihre Zinspolitik erheblich geändert. Die Europäische Zentralbank („EZB“) hat den Leitzins von 0 % im Juni 2022 auf 4,5 % im September 2023 sukzessive angehoben und diesen im Juni 2024 leicht angepasst und auf 4,25 % gesenkt (Quelle: Statista Leitzins, Haufe – EZB macht Zinspause). Zum 12. September 2024 wird eine weitere leichte Senkung auf 4,00 % erwartet (Quelle: Europäische Zentralbank – Survey of Professional Forecasters). Dieses konstant hohe Zinsniveau hat zur Folge, dass die Attraktivität von Immobilieninvestitionen sinkt. Die Kosten, die mit dem hohen Leitzinssatz einhergehen, geben die kreditgewährenden Banken an Immobilieninvestoren weiter mit der Folge, dass der Bauzins, d.h. der Zinssatz zur Finanzierung von Bauimmobilien, seit Ende 2021 erheblich gestiegen ist und auf einem hohen Niveau zwischen 3,37 % und 3,48 % im September 2024 liegt (Quelle: Statista - Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis September 2024). Die gestiegenen Finanzierungskosten für Investoren führen dazu, dass diese ihre Zahlungsbereitschaft neu kalkulieren müssen und gegebenenfalls entsprechend reduzieren. Zudem müssen Immobilienanbieter ihre Verkaufspreiserwartung an das geänderte Zinsumfeld anpassen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das aktuell hohe Zinsniveau in der Zukunft weiter bestehen bleibt oder sich weiter erhöht. Steigende Zinssätze könnten die Bereitschaft potenzieller Käufer zum Kauf von Immobilien negativ beeinflussen. Da Käufer von Immobilien durch steigende Finanzierungskosten belastet werden, führte und führt das hohe Zinsniveau zu einem erheblichen Nachfragerückgang auf der Erwerberseite und kann diesen Effekt bei erneut steigenden Zinsen weiter verstärken. Auch ein von Marktteilnehmern zum Teil erwarteter Rückgang des Leitzinssatzes der EZB im Lichte der abflachenden Inflation könnte sich hemmend beziehungsweise verzögernd auf die Entscheidungen potenzieller Käufer auswirken, die eine weitere Anpassung des Leitzinssatzes und damit einhergehende Auswirkungen auf den Bauzins vor einer Investition zunächst abwarten wollen. Für den Fall, dass die DREI Fondsgesellschaften oder die Emittentin vereinzelt einen Verkauf von Immobilien, beispielsweise im Fall einer Portfoliobereinigung, tätigen möchten, könnte dies möglicherweise nur zu ungünstigeren Konditionen möglich sein. Ein allgemeiner Preisrückgang auf dem Immobilienmarkt wäre wiederum bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes zu berücksichtigen und würde unter sonst gleichen Umständen zu einer niedrigeren Bewertung des Bestandsportfolios der DREI Fondsgesellschaften führen. Dies würde dann ebenfalls aufwandswirksam das Ergebnis der DREI Gruppe entsprechend belasten.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus hat im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommenen oder verlängerter Finanzierungen der DREI Fondsgesellschaften oder der Emittentin steigende Finanzierungskosten zur Folge. In dem Falle, dass der Erwerb einzelner Immobilien durch die Emittentin selbst durch Kredite finanziert werden sollte, wirkt sich dies zudem negativ auf die Objektrendite aus. Darüber hinaus haben steigende Zinssätze prinzipiell negative Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert von Immobilien. Eine Verringerung des beizulegenden Zeitwertes der von der DREI Gruppe gehaltenen DREI Fondsgesellschaften bzw. der zugrundeliegenden Immobilien hat wiederum negative Auswirkungen auf die Konzern-Bilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DREI Gruppe.

### **2.1.3 Die negativen Auswirkungen geopolitischer Krisen, wie des Russland-Ukraine-Kriegs oder des Nahostkonfliktes, auf die Weltwirtschaft und das makroökonomische Umfeld, in dem die Emittentin und die DREI Gruppe tätig sein werden, sind in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer für die Emittentin nicht absehbar und könnten sich intensivieren.**

Geopolitische Krisen, wie der Russland-Ukraine-Krieg oder der Nahostkonflikt, haben und können weiterhin einen negativen Einfluss auf die globale Weltwirtschaftslage, einschließlich des deutschen Immobilien- und Büroimmobilienmarktes, haben. Sowohl die krisenbedingte Zunahme einer protektionistischen Handelspolitik,

Störungen in den Lieferketten als auch die einhergehenden Unwägbarkeiten zukünftiger Marktentwicklungen beeinflussen negativ die Nachfrage nach Immobilien, die Wertentwicklung der zukünftigen Immobilien der Emittentin und führen zu für den Immobilienmarkt wirtschaftlich ungünstigen bzw. restriktiveren Finanzierungsbedingungen. Der Russland-Ukraine-Krieg und die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union („EU“), dem Vereinigten Königreich, den Vereinigten Staaten, Kanada und Japan gegen russische und belarussische Personen und Organisationen als Reaktion darauf verhängt wurden, haben in den vergangenen Jahren beispielsweise erheblich dazu beigetragen, dass die Volatilität der Kapitalmärkte und Wechselkurse deutlich zugenommen hat, und das Risiko einer weltweiten Wirtschaftsrezession oder einer Rezession in wichtigen Volkswirtschaften wie den Vereinigten Staaten und Europa gestiegen ist. Geopolitische Konflikte und damit verbundene Sanktionen haben auch eine Volatilität bei den Öl- und Erdgaspreisen verursacht und können dies auch weiterhin tun und könnten möglicherweise zu Engpässen oder weiteren Energiepreissteigerungen dieser Ressourcen führen. Weitere Folgen geopolitischer Konflikte und damit verbundener Sanktionen, die sich nachteilig auf die Finanzinvestitions- und Immobilienbranche, in der die Emittentin bzw. DREI Gruppe tätig sein wird, ausgewirkt haben und voraussichtlich weiterhin auswirken werden, umfassen eine geringere oder sinkende Investitionsbereitschaft durch private und institutionelle Anleger, Engpässe in globalen Lieferketten, Baustoffknappheit sowie Preisvolatilität für Baustoffe im Allgemeinen. Auch die in den letzten Monaten zu verzeichnende Abflachung des zwischen März 2022 und August 2023 sehr hohen Inflationsniveaus mit einem Verbraucherpreisindex von konstant über 5 % im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahresmonaten (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex) könnte durch eine Ausweitung oder das Auftreten neuer geopolitischer Konflikte behindert werden und die Zentralbanken, insbesondere die EZB, dazu veranlassen, das hohe Leitzinsniveau unverändert zu lassen oder weiter anzuheben.

Insbesondere der Russland-Ukraine-Krieg wird voraussichtlich weiterhin zu einem erhöhten Inflationsrisiko (einschließlich des Risikos steigender Öl- und Erdgaspreise), Marktvolatilität und wirtschaftlicher Unsicherheit beitragen, insbesondere in Europa. Auch eine weitere Eskalation des Nahostkonfliktes oder eine Zunahme der Angriffe der politisch-militärischen Huthi-Bewegung und weiterer pro-iranischer Gruppierungen auf Handelsschiffe im Roten Meer können die allgemeine Marktvolatilität und die Volatilität von Rohstoffpreisen im Speziellen begünstigen, da 35 % der weltweiten Ölexporte und 14 % der Gasexporte aus der vom Nahostkonflikt betroffenen Region stammen und durch das Rote Meer 11 % des Welthandels fließt (Quelle: BMWK – Langsam aber robust). Ein Anstieg der Rohstoff- und Materialkosten konnte mit Blick auf die Beeinträchtigung wichtiger Handelsrouten bereits verzeichnet werden. Hinzu kommen weitere Konflikte, wie der um die Unabhängigkeit Taiwans, oder der überwiegend mit protektionistischen Maßnahmen geführte Konflikt zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und China, deren Entwicklungen die Emittentin zum Zeitpunkt des Prospekts nicht absehen kann. Insgesamt wird erwartet, dass das globale Wachstum in den Jahren 2024 und 2025 gering ausfallen wird, da geopolitische Konflikte die Wirtschaftstätigkeit, Investitionen und den Handel weiterhin stören, der während der COVID-19-Pandemie aufgebaute Nachfragestau nachgelassen hat und Finanzierungsbedingungen insgesamt und für die fremdkapitalintensive Immobilienwirtschaft im Besonderen restriktiver ausfallen.

Die Emittentin kann die Dauer bestehender geopolitischer Konflikte, das Aufkommen neuer geopolitischer Konflikte oder die Intensivierung solcher Konflikte sowie die damit einhergehenden direkten oder indirekten Auswirkungen auf ihr Geschäft, ihre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie ihre Finanz- und Ertragslage nicht abschließend einschätzen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa und Deutschland sowie des Finanzinvestitions- und Immobilienmarktes, einschließlich des Immobilien- und Büroimmobilienmarktes in Deutschland, könnten sich durch geopolitische Konflikte in Zukunft weiter verschlechtern. Wenngleich das Geschäft der DREI Gruppe keine direkten Berührungspunkte zu den Regionen der zum Datum dieses Prospekts größten geopolitischen Konflikte, insbesondere den Russland-Ukraine-Kriegs und den Nahostkonflikts, hat, da keine der Aktivitäten oder Vermögenswerte der Emittentin, der DFH oder der Zielgesellschaften in einem der betroffenen Märkte angesiedelt sind, könnten die aufgrund geopolitischer Konflikte eingetretenen Folgen die Geschäftstätigkeit der Emittentin durch die hohe Abhängigkeit der globalen Märkte und insbesondere des deutschen Immobilien- und Büroimmobilienmarktes mittelbar erheblich nachteilig beeinflussen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa und Deutschland sowie des Finanzinvestitions- und Immobilienmarktes, einschließlich des Büroimmobilienmarktes, könnten sich verschlechtern oder die Baustoffknappheit oder Preisvolatilität für Baustoffe könnte zunehmen. Ein konstant hohes Inflationsniveau oder ein erneuter Anstieg der Inflation könnten hohe Kosten der Unternehmensführung für die Emittentin zur Folge haben, indem sich u.a. die Personal- und Verwaltungskosten erhöhen könnten, während die Kauf- und Investitionskraft von Anlegern abnimmt. Die Inflation hat bereits und könnte weiterhin höhere Lebenshaltungs- und auch Finanzierungs- und Baukosten (einschließlich für die Emittentin) zur Folge haben, die wiederum die wirtschaftliche Krise insgesamt verstärken können. Sofern in der Folge Mieter und Anleger sich Mieten oder Kaufpreise nicht mehr leisten können, könnte dies zu erhöhten Immobilienleerständen der DREI Fondsgesellschaften mit entsprechenden Einbußen von Mieteinnahmen sowie dazu führen, dass der Wert der Immobilien der DREI Fondsgesellschaften sinkt.

#### ***2.1.4 Die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin sind bei dem Erwerb von Immobilienfonds bzw. Immobilien oder bei der Vermietung von Immobilien Wettbewerb ausgesetzt.***

Das Geschäftsmodell der DREI Gruppe basiert auf ihrer Fähigkeit, Immobilienfonds bzw. Immobilien zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu halten und zu vermieten. Die Emittentin ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb weiterer Immobilienfonds bzw. Immobilien als auch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien dem Wettbewerb durch lokal sowie international agierenden Investoren, die in Büro- oder sonstige Immobilien investieren, ausgesetzt. Die DREI Gruppe steht mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern oder Bauunternehmern im Wettbewerb, z.B. im Hinblick auf die Gewinnung und das Halten geeigneter Mieter zu attraktiven Konditionen. Die Emittentin steht darüber hinaus im Hinblick auf den Erwerb von Immobilienfonds bzw. attraktiver Immobilien mit anderen Investoren im Wettbewerb, darunter internationale Immobilienfonds, deutsche offene und geschlossene Fonds, deutsche REIT-Aktiengesellschaften und andere börsennotierte europäische Immobiliengesellschaften, die unter Umständen über größere Ressourcen oder besseren Zugang zu Immobilien oder Immobilienfinanzierungen verfügen. Andere Wettbewerber haben möglicherweise eine höhere Risikotoleranz oder andere Risikobewertungen, was es ihnen ermöglichen könnte, aggressiver zu konkurrieren. Weitere neue Wettbewerber könnten in den Markt eintreten und damit den Wettbewerb weiter verschärfen. Darüber hinaus könnten potenzielle Änderungen von steuerlichen oder anderen Rechtsvorschriften ein rechtliches Umfeld schaffen, in dem potenzielle Immobilienverkäufer Vorteile aus dem Verkauf ihrer Immobilien an Rechtsträger mit einem anderen Rechtsstatus als dem der DREI Gruppe bzw. der DREI Fondsgesellschaften erlangen. Der Markt für Immobilienfonds, und insbesondere Immobilien ist jedenfalls allgemein von einem intensiven Wettbewerb geprägt, der sich in Zukunft noch verstärken könnte. Der Immobilienmarkt ist zudem seit Beginn des Jahres 2023 äußerst kompetitiv, da die Investitionsbereitschaft sowie das Transaktionsvolumen in Anbetracht der fortbestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die allgemeine Konjunktur-, Inflations- und Zinsentwicklung gering ausfielen und weiterhin ausfallen. Hinzu wirkt im Markt für Gewerbeimmobilieninvestitionen und insbesondere im Bereich großvolumiger Büroimmobilieninvestitionen die noch andauernde Preisfindungsphase transaktionshemmend (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q1 2024, Haufe - Makler blicken leicht optimistisch ins neue Investmentjahr) und limitiert das Angebot von für Käufer finanziell attraktiven Immobilien und Immobilienfonds zusätzlich. Diese ökonomische Instabilität hemmt und könnte auch in Zukunft die Durchführung von Transaktionen zum Erwerb von Immobilienfonds bzw. Immobilien hemmen, was den Wettbewerb zusätzlich verschärfen könnte. Ferner führen die Auswirkungen geopolitischer Krisen, wie beispielsweise die Angriffe der Huthi-Bewegung auf Handelsschiffe im Roten Meer oder der Russland-Ukraine-Krieg, zu Störungen in Lieferketten, die auch die Bautätigkeiten in Deutschland negativ beeinflussen, indem für den Bau erforderliche Rohstoffe nicht mehr oder nur deutlich reduziert zur Verfügung stehen oder nur zu deutlich erhöhten Preisen erworben werden können. Dies hemmt die Fertigstellungsprozesse bereits geplanter Neubauten und hat einen negativen Einfluss auf die Verfügbarkeit geeigneter Immobilienobjekte, was den Wettbewerb vor allem um Büroimmobilien, bei denen insbesondere hochwertige Objekte nachgefragt werden (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024), ebenfalls weiter verschärft.

Sollte es der DREI Gruppe nicht gelingen, sich gegenüber ihren Wettbewerbern zu behaupten, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkung auf ihre Fähigkeit haben, ihre Geschäftsstrategie umzusetzen. Aufgrund des

zunehmenden Wettbewerbs auf dem Immobilienmarkt könnte die Emittentin nicht mehr in der Lage sein, zu wirtschaftlich günstigen Konditionen weitere Immobilienfonds bzw. Immobilien zu erwerben oder diese erfolgreich zu vermieten. Dies könnte die Wachstumsstrategie der Emittentin hemmen, verzögern oder gänzlich scheitern lassen. Auch das nach der erfolgreichen Durchführung des Umtausch- und Barangebots bestehende Bestandsportfolio könnte durch einen zunehmenden Wettbewerb im Vergleich zu anderen Immobilienportfolios weniger attraktiv wirken mit der Folge, dass weniger Anleger bereit sind, in die Immobilien der DREI Gruppe zu investieren oder dies nur zu für die Emittentin weniger attraktiven Bedingungen tun.

## **2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate Invest Gruppe**

### **2.2.1 Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstruktur rechtzeitig oder in dem erforderlichen Maße aufzubauen und anzupassen, um die DREI Fondsgesellschaften und die zugrundeliegenden Immobilien oder zukünftig durch die Emittentin erworbene Immobilien erfolgreich zu integrieren und zu verwalten.**

Im Zuge des Aufbaus und Ausbaus des zukünftigen Geschäfts der Emittentin wird es von maßgeblicher Bedeutung sein, zusätzliche qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen (siehe Risikofaktor 2.2.7 „Der Erfolg der DREI Gruppe hängt von dem Investitionsteam und weiteren Schlüsselpersonen der DFH bzw. zukünftig der DREI Gruppe ab. Die Emittentin ist zudem darauf angewiesen, eigenes qualifiziertes Personal für den weiteren Aufbau und Ausbau ihres Geschäfts zu gewinnen und/oder zu halten.“) und Strukturen unter anderem in den Bereichen Rechnungswesen, internes Berichtswesen sowie Compliance aufzubauen bzw. mit dem geplanten Wachstum der DREI Gruppe an die steigenden Anforderungen anzupassen.

Nach dem Erwerb der Beteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften, zukünftiger DREI Fondsgesellschaften oder weiterer Immobilien durch die Emittentin, müssen diese in die bestehenden Unternehmensstrukturen der DREI Gruppe integriert und verwaltet werden, um die mit dem Erwerb verfolgten Ergebnisse erzielen zu können. Durch künftige Erwerbe weiterer DREI Fondsgesellschaften oder Immobilien können sich auch die geographischen Schwerpunkte der DREI Gruppe innerhalb Deutschlands ändern, so dass neue Unternehmensstrukturen zur Verbesserung der regionalen Aufsicht und des Risikomanagements geschaffen oder integriert werden müssten, was sich als schwieriger bzw. zeitaufwendiger und erheblich kostenintensiver erweisen kann als von der Emittentin erwartet. Diese Integrationsprozesse sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden, und es kann nicht garantiert werden, dass die Emittentin stets in der Lage sein wird, erworbene DREI Fondsgesellschaften und die zugrundeliegenden Immobilien oder zukünftig durch die Emittentin erworbene Immobilien in der erwarteten Weise, innerhalb des geplanten Zeitrahmens oder ohne Störungen des übrigen Geschäftsablaufs zu integrieren. Beispielsweise könnten im Zusammenhang mit regulatorischen Anforderungen, der Integration von IT und Rechnungslegung oder internen Verwaltungs- und Kontrollsystemen unerwartete Schwierigkeiten auftreten. Darüber könnten durch die Integration auch Managementressourcen gebunden werden, die entsprechend nicht anderweitig in der Gesellschaft eingesetzt werden können. Die DREI Gruppe ist in Bezug auf einzelne Leistungen, wie zum Beispiel das Asset- und Propertymanagement sowie die Fondsverwaltung (siehe auch Risikofaktor 2.2.4 „Die DREI Gruppe ist auf ein wirksames Kontrollsystem angewiesen, um Betriebsrisiken zu vermeiden und angemessene Verfahren für die Verwaltung der DREI Fondsgesellschaften bereitzustellen, und ist abhängig von der Fonds- und Objektverwaltung, die von der DFH bereitgestellt wird.“) auf die DFH oder Dritte angewiesen. Es besteht keine Garantie, dass der Emittentin diese Leistungen durch die DFH in dem erforderlichen Umfang oder dauerhaft zur Verfügung stehen und dass es der Emittentin gelingen wird, rechtzeitig die erforderlichen Strukturen zu schaffen, um das geplante Wachstum der DREI Gruppe durch den Erwerb und die Integration weiterer Immobilienfonds bzw. Immobilien ohne Störungen im Geschäftsablauf oder zusätzliche Kosten, umzusetzen.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, die erworbenen und künftig zu erwerbenden DREI Fondsgesellschaften bzw. Immobilien erfolgreich zu integrieren und zu verwalten bzw. den durch das geplante Wachstum steigenden Anforderungen gerecht zu werden, könnte dies zu Ineffizienzen, Störungen im Geschäftsablauf und erhöhten Kosten führen und das zukünftig geplante Wachstum der DREI Gruppe beeinträchtigen.

### **2.2.2 Die Emittentin könnte Minderheitsbeteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften halten, die ihr weniger Rechte als Anteilseigner gewähren.**

Die Emittentin könnte in einigen Fällen Minderheitsbeteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften erwerben und halten. Als Minderheitsgesellschafter hat die Gesellschaft normalerweise nicht die Rechte oder die Möglichkeiten, wichtige strategische, finanzielle oder geschäftliche Entscheidungen zu treffen. Als Minderheitsgesellschafterin wäre die Emittentin vielmehr auf die Wahrnehmung ihrer vertraglichen sowie der gesetzlichen Gesellschafterrechte beschränkt. Daher ist sie im Vergleich zu Beteiligungen, an denen sie eine Mehrheitsbeteiligung hält, in einer schwächeren Position, um Änderungen bezüglich der Geschäftsführung herbeizuführen, beispielsweise in Fällen einer schlechten Performance der betreffenden DREI Fondsgesellschaft bzw. der zugrundeliegenden Immobilien. Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, ihre Interessen bei den DREI Fondsgesellschaften durchzusetzen. In Gesellschafterversammlungen der betreffenden DREI Fondsgesellschaften könnte die Emittentin überstimmt werden und es besteht somit das Risiko, dass unternehmerische Entscheidungen zum Nachteil der Emittentin getroffen werden, auf die die Emittentin keinen Einfluss nehmen kann. Darüber hinaus könnte es die Möglichkeiten der Emittentin erschweren, an der Investition in die jeweilige DREI Fondsgesellschaft nicht teilzunehmen oder ihr Engagement zu beenden. Es kann dementsprechend nicht garantiert werden, dass die Entscheidungen der Geschäftsführung der betreffenden DREI Fondsgesellschaften der Emittentin zu einer positiven Anlagerendite für ihre Investition führen, und der Wert ihrer Beteiligung könnte ganz oder teilweise an Wert verlieren.

### **2.2.3 Die Emittentin ist auf ein diversifiziertes Beteiligungsportfolio angewiesen.**

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist davon abhängig, dass sich das Beteiligungsportfolio in seiner Gesamtheit positiv entwickelt. Je mehr Beteiligungen die Emittentin erwirbt, desto geringer wird die Abhängigkeit der Emittentin von der wirtschaftlichen Entwicklung einer einzelnen Beteiligung in Bezug auf das Beteiligungsportfolio sein. Eine negative Entwicklung einzelner Beteiligungen bei insgesamt nur wenigen Beteiligungen kann die Entwicklung und die Erträge des Beteiligungsportfolios in einem größeren Umfang beeinträchtigen, als dies bei einem diversifizierteren Portfolio der Fall wäre. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Beteiligungsportfolio der Emittentin, das zum Datum des Prospekts überwiegend auf Büroimmobilien fokussiert ist, nicht ausreichend breit diversifiziert sein wird. Darüber hinaus könnte die Emittentin aufgrund geringerer Kapitalverfügbarkeit oder mangels geeigneter Objekte insgesamt nur wenige weitere Beteiligungen eingehen.

Die Emittentin erwirbt u.a. auch Anteile an DREI Fondsgesellschaften auf dem sog. Zweitmarkt. Auf dem Zweitmarkt können im Gegensatz zum Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern erworben werden, bei denen das öffentliche Angebot seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten. Soweit weniger Anleger als erwartet ihre Beteiligungen auf dem Zweitmarkt veräußern wollen und/oder die Erwerbspreise von Beteiligungen infolge einer verstärkten Nachfrage ansteigen, kann die Emittentin die geplanten Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen oder nicht zu den geplanten Erwerbspreisen.

Sofern die Emittentin nicht genügend Beteiligungen erwerben kann, steigt zudem die Gefahr, dass die Emittentin von der Profitabilität und der Wertentwicklung einiger weniger Beteiligungen abhängig ist. Es besteht demnach das Risiko, dass möglicherweise nur eine begrenzte Anzahl von Beteiligungen durch die Emittentin finanziert werden kann. Der Eintritt dieses Risikos kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der DREI Gruppe haben.

### **2.2.4 Die DREI Gruppe ist auf ein wirksames Kontrollsystem angewiesen, um Betriebsrisiken zu vermeiden und angemessene Verfahren für die Verwaltung der DREI Fondsgesellschaften bereitzustellen, und ist abhängig von der Fonds- und Objektverwaltung, die von der DFH bereitgestellt wird.**

Die Emittentin wird mit Unterstützung der DFH ein Risikomanagementsystem, Risikomanagement-Strategien und Prozesse entwickeln, um Markt-, Liquiditäts- und Finanzrisiken sowie operationelle Risiken zu überwachen. Auch wenn das Risikomanagementsystem nach Erwartung der Emittentin für die nach dem Umtausch- und

Barangebot erwartungsgemäß bestehenden Strukturen und Anforderungen angemessen sein wird, kann die Emittentin nicht ausschließen, dass die DREI Gruppe in der Zukunft mit unterschätzten Risiken oder bisher nicht erkannten Risiken konfrontiert wird. Trotz des zukünftig vorgesehenen Risikomanagementsystems könnte es dazu kommen, dass Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften unerkannt bleiben. Solche Verstöße könnten zu staatlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen die Emittentin und/oder einzelne DREI Fondsgesellschaften führen.

Die Emittentin beabsichtigt, ein internes Kontrollsystem zu etablieren, das darauf abzielt, potenziell negative Auswirkungen auf die Finanzlage der DREI Gruppe zu minimieren. Das Überwachungssystem soll darauf ausgelegt sein, den Fortbestand der die DREI Gruppe erwartungsgemäß gefährdenden Entwicklungen früh zu erkennen und sodann angemessen zu reagieren. Aufgrund des geplanten Wachstums steht die Emittentin vor der Aufgabe, das zukünftige interne Kontrollsystem so anzupassen, dass es dem Wachstum und den zukünftigen Anforderungen an die Organisation entspricht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei Lücken in der Steuerung und Überwachung von Risiken auftreten bzw. die zukünftig bestehenden Systeme sich als unzureichend herausstellen. Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Mitarbeitern in Zentralfunktionen könnte die Emittentin im Fall von personellen Veränderungen oder dem zeitweisen Ausfall von Mitarbeitern nicht in der Lage sein, rechtzeitig und angemessen auf Störungen der Geschäftsabläufe zu reagieren bzw. den Anforderungen gerecht zu werden. Sollte es innerhalb der DREI Gruppe oder innerhalb der Verwaltung der DREI Fondsgesellschaften erhebliche oder systematische Fehler auftreten, beispielsweise in Bezug auf die Bewertung der DREI Fondsgesellschaften, oder wenn die Kontrollsysteme nicht ordnungsgemäß funktionieren oder ausfallen oder deaktiviert werden, könnte die DREI Gruppe mit einer Geschäftsunterbrechung konfrontiert werden, die zu finanziellen Verlusten, behördlichen Eingriffen oder einer Beeinträchtigung der Marke und des Rufs der DREI Gruppe führen könnte.

Die Emittentin und die DREI Fondsgesellschaften werden auf die DFH als Verwalter der DREI Fondsgesellschaften angewiesen sein. Etwaige Betriebsstörungen auf Seiten der DFH, wie z.B. systematische Fehler bei der Bewertung, Governance-Probleme innerhalb der DFH oder wenn die DFH in finanzielle Schwierigkeiten geraten würde, könnten zu erheblichen Störungen im Geschäftsablauf der DREI Gruppe und der DREI Fondsgesellschaften führen. Ebenfalls könnten der Emittentin und den DREI Fondsgesellschaften finanzielle Schäden durch Fehler in der Fonds- oder Objektverwaltung entstehen, die der DFH zuzurechnen sind, zum Beispiel in Folge einer fehlerhaften Abrechnung von Nebenkosten, oder die DFH könnte bestehende Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht geltend machen. Diese Schäden könnten nicht oder nicht in vollem Umfang von der DFH oder im Wege des Regresses von den durch die DFH eingesetzten Dienstleistern ersetzt werden. Wenn die DREI Gruppe oder die DREI Fondsgesellschaften die Dienste eines zusätzlichen Anbieters von (Fonds-)Verwaltungsdiensten in Anspruch nehmen müssten, könnte dies zudem zusätzlichen Aufwand verursachen und die Betriebskosten der DREI Gruppe erhöhen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die DREI Gruppe und die DREI Fondsgesellschaften nicht rechtzeitig eine Vereinbarung mit einem geeigneten Dienstleister abschließen können, wenn die DFH oder von ihr eingesetzte Dienstleister ihre Dienstleistungen aus irgendeinem Grund nicht weiter erbringen können.

#### ***2.2.5 Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften sind Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienfondsgesellschaften ausgesetzt.***

Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften werden Immobilien üblicherweise mittelbar über den Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilienfondsgesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie des entsprechenden geschlossenen Immobilienfonds ist, erwerben. Darüber hinaus plant die Emittentin, eigene Immobilien zu erwerben. Jeder Erwerb von Immobilien, ob mittelbar oder unmittelbar, ist mit bestimmten Unsicherheiten und Risiken verbunden. Dies schließt das Risiko ein, dass der Erwerb trotz erheblichen zeitlichen Aufwands und der Aufwendung beträchtlicher finanzieller Ressourcen und Kapazitäten nicht zum Abschluss gebracht wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die entsprechenden Kaufverträge regelmäßig Vollzugsbedingungen vorsehen. Diese Bedingungen umfassen beispielsweise die Zustimmung Dritter, bspw. der Kreditgeber bestehender Finanzierungen, die beibehalten werden sollen, wenn deren Verträge Regelungen zu Kontrollwechseln (sogenannter Change of Control oder „CoC“) beinhalten und sie infolge des

Immobilienverkaufs ihre Verträge auf dieser Grundlage kündigen. Wenn eine oder mehrere dieser Vollzugsbedingungen nicht oder nicht rechtzeitig eintreten, kann dies dazu führen, dass der Erwerb der betreffenden Immobilie durch die Emittentin scheitert. Dies führt zu Aufwendungen seitens der Emittentin, denen kein Ertrag gegenübersteht.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der von der Emittentin oder den Zielgesellschaften durchgeführten Due Diligence-Prüfungen die mit den teilweise zu erwerbenden Immobilien bzw. Immobilienfondsgesellschaften verbundenen Risiken nicht vollständig oder vollumfänglich erkannt wurden bzw. werden. Obwohl bei einem solchen Erwerb von den Verkäufern in der Regel Gewährleistungen in Bezug auf bestimmte rechtliche und sachliche Aspekte vereinbart werden, decken diese Gewährleistungen unter Umständen nicht sämtliche Risiken ab oder entschädigen im Falle des Eintritts von Gewährleistungsfällen nicht vollständig für den damit verbundenen Wertverlust der erworbenen Immobilienfondsgesellschaft bzw. Immobilie. Desgleichen kann es aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsfähigkeit des Verkäufers oder des Fristenablaufs von Gewährleistungen, für die Emittentin schwierig oder unmöglich sein oder werden, Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer durchzusetzen.

***2.2.6 Beim zukünftigen Erwerb von Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften oder von Immobilien durch die Emittentin besteht das Risiko, dass die Emittentin den Wert der Immobilienfondsgesellschaft bzw. Immobilie nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Kaufpreis bezahlt.***

Der wirtschaftliche Erfolg der DREI Gruppe ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien durch die Emittentin abhängig. Vor jedem Erwerb wird die Emittentin eine eingehende Untersuchung und Bewertung der jeweiligen Immobilienfondsgesellschaft bzw. Immobilie durchführen, die sie zu erwerben beabsichtigt. Das Ergebnis einer solchen Bewertung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben den erwarteten Mieteinnahmen in Bezug auf die (zugrundeliegenden) Immobilie(n), dem Zustand der Immobilie(n) sowie ihrer historischen Leerstandsdaten können weitere Faktoren eine Rolle spielen, wie die auf Immobilie(n) erhobenen Steuersätze, Betriebskosten, bauplanungs- sowie bauordnungsrechtliche Risiken, potenzielle Umwelthaftungsansprüche, soziale und Corporate Governance („ESG“)-bezogene Aspekte sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken. Die Annahmen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien, insbesondere im Hinblick auf Umsatz und Ertrag, wie beispielsweise Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotentiale der Immobilie(n), die Erreichbarkeit einer Reduzierung der Leerstände, die Instandhaltungsaufwendungen, die Integrationskosten, mögliche Erlöse aus Blockverkäufen, Skaleneffekte und Kosteneinsparungen sowie Transaktionskosten getroffen werden, könnten sich jedoch im Nachhinein vollständig oder teilweise als unzutreffend herausstellen. Bei einer anfänglich unzutreffenden Einschätzung könnte die Emittentin einen zu hohen Kaufpreis gezahlt haben. Dies könnte dazu führen, dass die erworbenen Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilie(n) nicht die erwartete Rendite generieren und daher ggf. nicht mit Profit bewirtschaftet werden können. Darüber hinaus könnten sich die zu berücksichtigenden Faktoren nachträglich ändern, was zu erheblich abweichenden Bewertungsergebnissen mit gleichem Effekt auf die Rentabilität führen könnte.

***2.2.7 Der Erfolg der DREI Gruppe hängt von dem Investitionsteam und weiteren Schlüsselpersonen der DFH bzw. zukünftig der DREI Gruppe ab. Die Emittentin ist zudem darauf angewiesen, eigenes qualifiziertes Personal für den weiteren Aufbau und Ausbau ihres Geschäfts zu gewinnen und/oder zu halten.***

Der Erfolg des Geschäftsmodells der DREI Gruppe ist von ihrer Fähigkeit abhängig, Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien mit einem diversifizierten Profil in Hinblick auf Lage, Nutzung und Mieter, einem hohen Wertentwicklungspotential und einer hohen Rentabilität zu erwerben. Dabei stützt sich die DREI Gruppe insbesondere auf ihre Fähigkeit, geeignete Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien durch einen privilegierten Zugang zu potenziellen Verkäufern zu erwerben. Bei der Identifizierung von geeigneten Kaufobjekten ist die DREI Gruppe bis zum Aufbau eines eigenen Beschaffungsnetzwerkes von der Expertise und Erfahrung des Investitionsteams und weiteren der Schlüsselpersonen der DFH abhängig. Die Investitionsziele und

Strategie der DREI Gruppe hängen daher zum Datum des Prospekts noch maßgeblich von den Leistungen des Investitionsteams und weiteren Schlüsselpersonen der DFH ab. Eine erhebliche Verschlechterung der Leistung oder der Verlust eines oder mehrerer dieser Personen könnte die Investitionsziele und Strategie der DREI Gruppe wesentlich beeinträchtigen, wenn es nicht gelingt, rechtzeitig entsprechend qualifizierte Führungskräfte zum Aufbau eines eigenen Beschaffungsnetzwerks bzw. geeignete externe Dienstleister mit einem entsprechenden Beschaffungsnetzwerk zu gewinnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die DREI Gruppe, sollte ihr das DFH-Investmentteam oder weitere Schlüsselpersonen der DFH, im Fall einer Kündigung oder aus anderen Gründen, nicht mehr zur Verfügung stehen, auch deren Beschaffungsnetzwerk und persönliche Kontakte verlieren könnte. In der Folge könnte es für die DREI Gruppe schwieriger werden, geeignete Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien zu attraktiven Preisen zu finden. Dies könnte den weiteren Aufbau und Ausbau der Geschäftstätigkeit und die geplante Wachstumsstrategie der DREI Gruppe erheblich beeinträchtigen.

Im Zuge des Aufbaus der Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe wird es für die Emittentin zudem notwendig sein, eigene qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Es besteht das Risiko, dass es der Emittentin möglicherweise nicht gelingt, benötigtes Personal anzuwerben, zu halten und/oder zu motivieren, da der Markt für hochqualifiziertes Personal im Immobilienfondssektor stark umworben ist. Die Emittentin muss für ausreichend qualifiziertes Personal in einem ausgewogenen Arbeitsumfeld Sorge tragen, Mitarbeiterkompetenzen erschließen und fördern und Mitarbeitern angemessene Vergütungen und Nebenleistungen gewähren, um unerwünschte Fluktuationen zu vermeiden. Sollte die Emittentin eine der vorstehenden Anforderungen nicht erfüllen, könnte dies zu höheren Kosten sowie Geschäftsunterbrechungen führen und das geplante Wachstum der DREI Gruppe beeinträchtigen.

#### **2.2.8 Die Emittentin ist dem Risiko von Rufschädigungen ausgesetzt.**

Die Marke und der Ruf der DREI Gruppe, der DREI Fondsgesellschaften sowie der DFH sind für die DREI Gruppe von großer Bedeutung, beispielsweise im Wettbewerb um Immobilieninvestitionsmöglichkeiten der DREI Gruppe und die Möglichkeit der Emittentin, zukünftig Kapital für weitere Fondsbeteiligungen oder den Erwerb eigener Immobilien durch die Emittentin zu beschaffen. Es besteht ein Risiko, dass Faktoren wie eine schlechte Wertentwicklung der DREI Fondsgesellschaften, negative Presse in Bezug auf die DREI Gruppe, die DREI Fondsgesellschaften oder die DFH (beispielsweise im Zusammenhang mit etwaigen Klagen von Minderheitsgesellschaftern der DREI Fondsgesellschaften gegen die DREI Fondsgesellschaften aus Prospekthaftung oder anderweitig), das Vorhandensein unzureichender Nachhaltigkeitsverfahren auf Seiten der DREI Gruppe, der DREI Fondsgesellschaften und der ihnen zugrundeliegenden Immobilien, und die Nichtbeachtung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren durch die Emittentin und/oder die DREI Fondsgesellschaften oder Mitarbeiter der DREI Gruppe oder der DFH oder die Insolvenz, Liquidation oder der Konkurs einer DREI Fondsgesellschaft zu einer verminderten Fähigkeit oder Unfähigkeit der Emittentin führen, Kapital für neue Fondsbeteiligungen oder den Erwerb von Immobilien durch die Emittentin zu beschaffen.

Es besteht zudem das Risiko, dass sich zukünftige Mitarbeiter der Emittentin und/oder DREI Gruppe an Fehlverhalten oder rechtswidrigem Verhalten, einschließlich betrügerischem Verhalten, beteiligen, und die Maßnahmen, die die Emittentin zur Aufdeckung, Abschreckung und Verhinderung von Fehlverhalten von zukünftigen Mitarbeitern, wie zum Beispiel durch die Auferlegung von Vertraulichkeitsbeschränkungen, die Umsetzung von Richtlinien und die Organisation regelmäßiger Schulungen von Mitarbeitern ergreift, unzureichend sind. Die Verletzung von Verpflichtungen und Standards oder kriminelle Handlungen durch zukünftige Mitarbeiter der Emittentin und/oder der DREI Gruppe könnte sich nachteilig auf die Marke und den Ruf der Emittentin auswirken.

Darüber hinaus könnten die Marke und der Ruf der Emittentin und/oder der DREI Gruppe auch durch Gerüchte beeinträchtigt werden, die möglicherweise nicht wahr sind. Darüber hinaus können die Marke und der Ruf der Emittentin durch Medienberichte in Bezug auf die Fondsinvestitions- oder Immobilienbranche im Allgemeinen beeinträchtigt werden. Finanzskandale oder fragwürdiges ethisches Verhalten eines Wettbewerbers können den Ruf von Teilen oder der gesamten Branche schädigen und dadurch die Wahrnehmung der Emittentin, der DREI Fondsgesellschaften und/oder der DREI Gruppe bei Fondsinvestoren, der Öffentlichkeit oder Aufsichtsbehörden beeinträchtigen. Darüber hinaus wird die Emittentin nach der zukünftig geplanten Börsennotierung einer

zusätzlichen Prüfung durch Medien, Investoren und Aufsichtsbehörden im Zusammenhang mit ihrer Eigenschaft als börsennotiertes Unternehmen unterzogen, was die Eintrittswahrscheinlichkeit der zuvor beschriebenen Risiken erhöhen könnte. Negative Auswirkungen auf den Ruf der DREI Gruppe, der DREI Fondsgesellschaften und/oder der DFH könnte sich nachteilig auf Investitionsmöglichkeiten der DREI Gruppe auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, Kapital für weitere Fondsbeteiligungen oder den Erwerb eigener Immobilien zu beschaffen.

#### ***2.2.9 Die Emittentin und/oder die DREI Fondsgesellschaften sind möglicherweise nicht ausreichend gegen Verluste und Schäden in Bezug auf ihre jeweiligen Immobilien geschützt.***

Die von der Emittentin sowie den einzelnen DREI Fondsgesellschaften abgeschlossenen Versicherungen (unter anderem Elementarschaden-, Betriebsstörungs- und Haftpflichtversicherung) sehen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen sowohl der Höhe nach als auch in Bezug auf einzelne Schadensfälle vor. Es kann keine Gewähr dafür gegeben werden, dass die Einschätzung der Emittentin, dass ausreichender Versicherungsschutz gegen Schadensereignisse besteht, zutreffend ist. Infolge von Überschwemmung, Feuer, Sturm und ähnlichen Naturkatastrophen sowie terroristischen Angriffen oder anderen Ereignissen können Schäden an einer Immobilie eintreten, die nicht durch Versicherungsschutz gedeckt sind, wodurch der Emittentin und/oder den DREI Fondsgesellschaften erhebliche Kosten im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Reparaturarbeiten entstehen könnten. Des Weiteren können Versicherungsgesellschaften insolvent werden, was sich nachteilig auf den Wert der von der Emittentin oder den jeweiligen DREI Fondsgesellschaften mit solchen Versicherungsgesellschaften abgeschlossenen Versicherungsverträge auswirken könnte. Sollte der Emittentin oder den DREI Fondsgesellschaften ein Schaden oder eine Verbindlichkeit entstehen, gegen den oder die sie nicht oder nicht ausreichend versichert sind, so könnte dies erhebliche Kosten für die DREI Gruppe mit sich bringen, die die Rentabilität der DREI Gruppe erheblich nachteilig beeinträchtigen könnten.

#### ***2.2.10 Die DREI Gruppe ist auf gut funktionierende IT-Systeme angewiesen.***

Damit die DREI Gruppe Daten effizient und sicher verarbeiten und andere für das Geschäft notwendige Aufgaben erfüllen kann, muss die DREI Gruppe über gut funktionierende IT-Systeme verfügen, einschließlich Cloud-basierter Systeme. Darüber hinaus verlässt sich die Emittentin auf Dienstleistungen und Technologien von Drittanbietern, die für bestimmte Aspekte des Geschäfts der Emittentin bereitgestellt werden. Die DREI Gruppe könnte von Unterbrechungen oder Störungen in ihren IT-Systemen aufgrund von Problemen wie Eindringungsversuchen, Störungen, Computerviren, Programmfehlern oder anderen Faktoren betroffen sein. Als Folge von Unterbrechungen oder Störungen in den IT-Systemen besteht das Risiko, dass Geschäfte während eines bestimmten Zeitraums nicht wie geplant durchgeführt werden können und Informationen verloren gehen oder an unautorisierte Dritte gelangen können. Auch eine Unterbrechung oder Verschlechterung der Leistung von Drittanbietern könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Betrieb und ihr Geschäft erfolgreich fortzusetzen. Die Möglichkeit, Ersatz für Schäden zu erhalten, die durch diese Dienste und Systeme entstanden sind, ist in Bezug auf die Höhe und Art des Schadens im Rahmen von Vereinbarungen mit Drittanbietern begrenzt, was bedeutet, dass in einigen Fällen nur Ersatz für direkte Schäden gezahlt wird.

Ein Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall des IT-Systems könnte zu Störungen des Geschäftsbetriebs und in der Folge zu erhöhten Kosten führen. Während Bugs und andere Betriebsfehler in der Regel durch die proaktiven Sicherheitsmaßnahmen und Back-up-Lösungen der Emittentin behoben werden können, könnte jedes ungewollte Publikwerden von vertraulichen Informationen Schadensersatzansprüche gegen die Emittentin und/oder einer oder mehrerer DREI Fondsgesellschaft(en) zur Folge haben oder ihre Marke und ihren Ruf nachhaltig beeinträchtigen.

#### ***2.2.11 Das Beteiligungsportfolio der Emittentin könnte sich negativ entwickeln.***

Die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin ist abhängig vom Erfolg und der Wertentwicklung der einzelnen Beteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften und des Beteiligungsportfolios insgesamt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die erworbenen DREI Fondsgesellschaften ihre Unternehmensziele nicht erreichen, so dass auf Beteiligungen keine Ausschüttungen an die Emittentin erfolgen können und eine Wertentwicklung

einzelner Beteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften und auch des Beteiligungsportfolios insgesamt ausbleibt. Dies kann zu einem Totalverlust einzelner Beteiligungen und des ganzen Beteiligungsportfolios führen.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die DREI Fondsgesellschaften zukünftig z.B. Sanierungsmaßnahmen beschließen, die die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen und/oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen verpflichten, um eine Insolvenz der jeweiligen DREI Fondsgesellschaft und den Verlust des investierten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der betroffenen Beteiligungen zur Folge haben.

Insgesamt lässt die Vielfalt relevanter Einflussgrößen eine abschließende Beurteilung der künftigen Wertentwicklung der Beteiligungen in die DREI Fondsgesellschaften nicht zu. Sollte sich der Wert der Beteiligungen nicht wie geplant entwickeln, kann sich dies insbesondere im Rahmen einer späteren Veräußerung negativ auswirken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass beim Verkauf von Beteiligungen kein angemessener Verkaufspreis erzielt wird oder dass die Emittentin für zur Veräußerung vorgesehene Beteiligungen überhaupt Erwerber findet. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben.

### ***2.2.12 Das Beteiligungsportfolio der Emittentin ist mittelbar Risiken durch den Klimawandel ausgesetzt.***

Die von den DREI Fondsgesellschaften unmittelbar oder mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien sind Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel ausgesetzt. Neben Risiken im Zusammenhang mit der Reputation der Emittentin hinsichtlich ihrer nachhaltigen Geschäftstätigkeit (siehe auch Risikofaktor 2.2.8 „Die Emittentin ist dem Risiko von Rufschädigungen ausgesetzt.“) und Risiken im Zusammenhang mit einem sich unvorteilhaft verändernden regulatorischen Umfeld, insbesondere im Hinblick auf ESG-Regularien oder Anforderungen an nachhaltige Immobilien (siehe auch Risikofaktor 2.6.1 „Die Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere für Immobilien in Deutschland, abhängig.“), besteht das Risiko einer physischen Schädigung der Gebäudestruktur durch vom Klimawandel verursachte Wetterereignisse. In Deutschland haben solche physischen Schädigungen aufgrund von Extremwetterereignissen in den letzten Jahren zugenommen und zum Teil Totalschäden an Gebäuden verursacht, wie zum Beispiel 2021 in weiten Teilen des Ahrtals und 2024 in Passau durch Überschwemmungen. Physische Schädigungen an den von den Zielgesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien können zu hohen, ggf. die Versicherungsdeckung der einzelnen Immobilien übersteigenden Reparaturkosten führen, um die Nutzbarkeit der Immobilien wiederherzustellen, was sich wiederum negativ auf die Auszahlungen aus Mieteinnahmen der DREI Fondsgesellschaften an die Emittentin auswirken könnte. Bei gravierenden Beschädigungen oder einer zunehmenden Wahrscheinlichkeit des Eintrittes schädigender Wetterereignisse könnte auch eine nachhaltige Wertminderung der Immobilien eintreten.

### ***2.2.13 Die DREI Gruppe ist Risiken im Zusammenhang mit Interessenkonflikten ausgesetzt.***

In Bezug auf die Aktivitäten der DREI Gruppe, der DREI Fondsgesellschaften und der Anteilsinhaber können verschiedene Interessenkonflikte im Verhältnis der DREI Gruppe, der DREI Fondsgesellschaften und der Anteilsinhaber zueinander entstehen. Dies könnte beispielsweise im Zusammenhang mit Mehrfachmandaten von Vorstandsmitgliedern der Emittentin der Fall sein, die zugleich Geschäftsführer der geschäftsführenden Komplementäre der Zielgesellschaften und Treuhandgesellschaften sowie geschäftsführende Kommanditisten sind. So könnte eine DREI Fondsgesellschaft an einer Immobilienveräußerung oder der Durchführung einer anderen Transaktion ein wirtschaftliches Interesse haben, die Emittentin jedoch nicht. In einem solchen Fall würden für den Mehrfachmandatsträger die allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätze zu Verhaltens- und Handlungspflichten im Falle von Interessenkonflikten gelten. Nach diesen hat der Mehrfachmandatsträger zunächst stets im Interesse der jeweiligen Gesellschaft zu handeln bzw. zu entscheiden, in der er geschäftsführend tätig wird. Lässt sich im Einzelfall ein Konflikt zwischen den widerstreitenden Interessen nicht auflösen, ist der betroffene Mehrfachmandatsträger unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls zunächst zur Offenlegung des Interessenkonflikts gegenüber der jeweiligen Gesellschaft verpflichtet. Je nach Art und Schwere des Interessenkonflikts kann der Mehrfachmandatsträger zur Stimmhaltung innerhalb der jeweiligen Beschlussfassung bis hin zur Niederlegung eines oder sämtlicher seiner Mandate verpflichtet sein. Löst ein

Mehrfachmandatsträger einen Interessenkonflikt durch Ergreifung der je nach Einzelfall erforderlichen Maßnahmen nicht adäquat auf und handelt somit zum Nachteil einer der von dem Interessenkonflikt betroffenen Gesellschaften, droht ihm eine Haftung gegenüber der jeweiligen Gesellschaft. Hierdurch könnten neben den möglichen wirtschaftlichen Nachteilen für die DREI Gruppe die Marke und der Ruf der DREI Gruppe geschädigt werden. Ferner könnte der nicht angemessene Umgang mit Interessenkonflikten dazu führen, dass wirtschaftlich ungünstigere Investitionsentscheidungen von der Emittentin und/oder einer DREI Fondsgesellschaft getroffen werden. Zum Datum dieses Prospekts sind die Vorstandsmitglieder jeweils auch Geschäftsführer der DFH PFM GmbH, welche auf Grund von Treuhand- und Verwaltungsverträgen das Kapital von einem Teil der Anteilsinhaber der Zielgesellschaften verwaltet. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Vorstandsmitglieder auch zukünftig Funktionen innerhalb der Ziel- oder Treuhandgesellschaft übernehmen und weitere Doppelmandate nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots entstehen.

Ferner sind Mitglieder des Vorstandes zugleich Funktionsträger der DFH und Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates Funktionsträger innerhalb der Zech Gruppe. Aus diesen Doppelmandanten können ebenfalls Interessenkonflikte resultieren, die ebenfalls nach den für Mehrfachmandatsträger geltenden allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätze zu Verhaltens- und Handlungspflichten im Falle von Interessenkonflikten behandelt werden sollen. Löst ein Mehrfachmandatsträger einen Interessenkonflikt durch Ergreifung der je nach Einzelfall erforderlichen Maßnahmen nicht adäquat auf und handelt somit zum Nachteil einer der von dem Interessenkonflikt betroffenen Gesellschaften, könnte ihm eine Haftung gegenüber der jeweiligen Gesellschaft drohen. Hierdurch könnten neben den möglichen wirtschaftlichen Nachteilen für die DREI Gruppe die Marke und der Ruf der DREI Gruppe geschädigt werden.

***2.2.14 Ein etwaiger Verkauf von Immobilien, der von der Gesellschaft als wirtschaftlich geboten angesehen wird, könnte nicht, nicht zu den erwarteten Konditionen oder nicht in dem beabsichtigten Zeitraum durchführbar sein.***

Die Emittentin beabsichtigt grundsätzlich, die Investition in eine Beteiligung bzw. in Immobilien nicht durch Veräußerung oder Liquidation zu beenden, sondern die Beteiligungen bzw. Immobilien mittel- bis langfristig zu halten. Ausnahmsweise kann es jedoch im Rahmen des Portfoliomanagements wirtschaftlich sinnvoll erscheinen oder geboten sein, vereinzelt Immobilien oder Beteiligungen an DREI Fondsgesellschaften zu verkaufen. Die wirtschaftliche Veräußerbarkeit einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wertentwicklung der jeweiligen Immobilien der DREI Gruppe. Die Emittentin kann nicht sicherstellen, dass zur Veräußerung vorgesehene Immobilien in dem jeweils geplanten Umfang, Zeitraum oder zu attraktiven Konditionen veräußert werden können. Zu den Faktoren, die einen möglichen Verkauf unter anderem beeinflussen können, gehören die allgemeine Marktlage, die Nachfrage nach Immobilien, die Bonität der Käufer, die Zahl der Wettbewerber oder öffentlich-rechtliche Aspekte wie die Erteilung von Baugenehmigungen.

Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin oder die DREI Fondsgesellschaften Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien oder DREI Fondsgesellschaften ausgesetzt sind. Beim Verkauf von Immobilien übernimmt die Verkäuferin gegenüber den Erwerbern Zusicherungen, Gewährleistungen und/oder Garantien hinsichtlich bestimmter Eigenschaften der Immobilien. Sie unterliegt daher jeweils dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln der veräußerten Immobilien bzw. Teilen davon für den jeweils vereinbarten Zeitraum, regelmäßig von bis zu fünf Jahren, aufgrund von Gewährleistungen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden kann. Dies könnte auch zu rechtlichen Auseinandersetzungen oder Rechtsstreitigkeiten mit den jeweiligen Erwerbern führen, was zu weiteren Kosten führen kann.

***2.2.15 Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften sind dem Risiko rechtlicher Auseinandersetzungen, Verpflichtungen zur Zahlung von Schadenersatz und sonstigen Inanspruchnahmen der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften durch Dritte aus oder im Zusammenhang mit abgeschlossenen Kaufverträgen ausgesetzt.***

Die Emittentin und die DREI Fondsgesellschaften unterhalten und werden künftig rechtliche Beziehungen mit einer großen Zahl von Personen, insbesondere Mitarbeitern und Käufern sowie Mietern, unterhalten. In diesem Zusammenhang verwenden die Emittentin und die DREI Fondsgesellschaften auch standardisierte

Vertragsbedingungen sowie Allgemeine Geschäftsbedingungen. Sollten diese Bestimmungen enthalten, die für die Emittentin oder die DREI Fondsgesellschaften nachteilig sind, oder sollten bestimmte Klauseln darin unwirksam sein und insoweit durch für die Emittentin oder die DREI Fondsgesellschaften ungünstigere gesetzliche Bestimmungen ersetzt werden, so wirkt sich diese Vertragsstandardisierung auf eine große Anzahl von standardisierten Dokumenten oder Verträgen aus. Standardbestimmungen sind in der Regel unwirksam, wenn sie nicht eindeutig und transparent oder unverhältnismäßig sind und die andere Partei unangemessen benachteiligen. Risiken aus der Verwendung solcher standardisierten Vertragsbestimmungen lassen sich nicht vollständig vermeiden, da der Rechtsrahmen häufig Änderungen erfährt, insbesondere durch die Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Auch bei Verträgen, die unter Zurateziehung von Rechtsberatern erstellt wurden, können Schwierigkeiten dieser Art aufgrund späterer Änderungen des Rechtsrahmens, insbesondere durch Rechtsprechung, weder von vornherein noch künftig ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus können sich auch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Die vorgenannten Risiken könnten unter anderem zur Folge haben, dass die DREI Gruppe Kosten selbst tragen müsste, die unter den entsprechenden Mietverträgen mit Mietern für umlagefähig erachtet wurden oder zu erheblichen Forderungen gegen die DREI Gruppe oder Forderungsausfällen führen.

#### ***2.2.16 Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Wahrnehmung von treuhänderischen Tätigkeiten durch die Treuhandgesellschaften.***

Die Aurum Beteiligungstreuhandgesellschaft mbH, DFH Treuhandgesellschaft mbH, DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG, CT Erste Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft und DFH PFM GmbH (im Folgenden: die „**Treuhandgesellschaften**“) verwalten auf Grund von Treuhand- und Verwaltungsverträgen das Kapital von einem Teil der Anteilsinhaber der Zielgesellschaften. Auf Grund dieser Verträge erwarben die Treuhandgesellschaften in Höhe der von den jeweiligen Anlegern gezeichneten Beteiligungsbeträge treuhänderisch Kommanditanteile an den jeweiligen Zielgesellschaften und verwalten diese. Im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit haben sie sämtliche Rechte und Pflichten der Anleger wahrzunehmen. Dabei haben sie grundsätzlich nach Weisung des jeweiligen Anlegers zu handeln, insbesondere bei der Ausübung des Stimmrechts. Außerdem haben sie die Anleger über alle wesentlichen Angelegenheiten der Zielgesellschaften zu informieren. Die Emittentin übernimmt bei Durchführung des Umtausch- und Barangebots die Treuhandverträge von Anteilsinhabern, die das Angebot annehmen und nur mittelbar als Treugeber über die Treuhandgesellschaften an den Zielgesellschaften beteiligt sind, mit wirtschaftlicher und dinglicher Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2024. Die Emittentin ist dadurch Risiken im Zusammenhang mit der Wahrnehmung von treuhänderischen Tätigkeiten durch die Treuhandgesellschaften ausgesetzt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger, deren Kapital von Treuhandgesellschaften verwaltet wird, die Treuhandgesellschaften wegen einer tatsächlichen oder behaupteten Pflichtverletzung in Anspruch nehmen, beispielsweise bei fehlender Beachtung von Anteilsverpfändungen, Übertragung von Anteilen, bei fehlerhafter Auszahlung von Geldern an Anleger, einschließlich der Emittentin, oder Fehlern bei der Übermittlung von steuerlichen Ergebnissen. Nach erfolgreicher Durchführung des Umtausch- und Barangebots und damit nach Vertragsübernahme eines Teils der Treuhandverträge könnten solche Inanspruchnahmen eine finanzielle Belastung für die DREI Gruppe darstellen und ihre Reputation schädigen.

#### ***2.2.17 Die Emittentin ist Kommanditistin der DREI Fondsgesellschaften und aufgrund dieser Stellung rechtlichen sowie wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt.***

Die persönliche Haftung der Emittentin als Gesellschafterin der DREI Fondsgesellschaften ist zukünftig grundsätzlich auf die Höhe ihrer jeweiligen Kommanditbeteiligung beschränkt. Nach Einzahlung der Pflichteinlage und der Eintragung der Emittentin in das Handelsregister ist ihre Haftung gegenüber Gläubigern der DREI Fondsgesellschaften auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Allerdings

kann die persönliche Haftung gemäß § 172 Abs. 4 Handelsgesetzbuch („HGB“) bis zur Höhe der übernommenen Haftsumme dann wiederaufleben, wenn durch Entnahmen das Kapital des Anlegers unter den Wert der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinkt. Das Gleiche gilt, soweit die Emittentin Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil an der jeweiligen DREI Fondsgesellschaft durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Die Haftung gem. § 172 Abs. 4 HGB kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen.

Eine wiederauflebende Haftung besteht fünf Jahre nach Ausscheiden der Emittentin aus der DREI Fondsgesellschaft fort. Demnach haftet die Emittentin nach ihrem Ausscheiden aus der jeweiligen DREI Fondsgesellschaft bis zur Höhe der übernommenen Haftsumme Gläubigern gegenüber auch für Verbindlichkeiten, die bis zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens aus der DREI Fondsgesellschaft bereits begründet waren, für die Dauer von fünf Jahren ab dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister eingetragen wird. Kommt es zu Auszahlungen an die Emittentin, ohne dass ihr entsprechende Gewinne zugewiesen worden sind, besteht das Risiko, dass im Falle einer Insolvenz der DREI Fondsgesellschaft ein Insolvenzverwalter die Rückzahlung der empfangenen, nicht durch Gewinne gedeckten Auszahlungen von der Emittentin verlangt. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass Auszahlungen der DREI Fondsgesellschaft an die Emittentin zurückgezahlt werden müssen, weil die Vermögens- oder Liquiditätslage eine Auszahlung an die Emittentin an sich nicht zugelassen hätte.

### **2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Büro- und Gewerbeimmobilien**

Die DREI-Fondsgesellschaften halten derzeit ausschließlich in Deutschland gelegene Immobilien mit einem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Auch zukünftig soll der Portfolioschwerpunkt auf Büroimmobilien liegen, wobei die Emittentin im Einzelfall auch in Immobilien der Sektoren Einzelhandel, Logistik, Hotel und in Wohnimmobilien investiert könnte. Die Emittentin ist daher mit dem Erwerb der Zielgesellschaften mittelbar, und, sofern die Emittentin zukünftig selbst Immobilien erwirbt, unmittelbar den mit der Investition in Immobilien verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Emittentin beabsichtigt, die Immobilien mittel- bis langfristig zu halten und ihre Beteiligung grundsätzlich nicht durch Veräußerung oder Liquidation zu beenden.

Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken aus der zukünftigen Geschäftstätigkeit der Emittentin und der DREI Fondsgesellschaften dargestellt, die mittelbar auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben. Bei Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend dargestellten Risiken kann es zu einer negativen Beeinträchtigung des Geschäfts sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. der jeweils betroffenen DREI Fondsgesellschaften kommen, so dass laufende Auszahlungen aus Mieteinnahmen an die Emittentin geringer ausfallen oder ganz unterbleiben könnten. Es besteht dadurch das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden könnten.

#### ***2.3.1 Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften könnten die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht vereinnahmen.***

Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften nehmen Schätzungen der Mieterlöse, die sie aus den ihr zugrundeliegenden Bestandsimmobilien oder zukünftigen Immobilien zu vereinnahmen planen, weitgehend auf Basis der Lage, der tatsächlichen oder geplanten Nutzung, des technischen Zustands und des Grundrisses der Immobilie sowie erwarteter makro- und mikroökonomischer Entwicklungen vor. Sollte der Emittentin bzw. den DREI Fondsgesellschaften einer Fehleinschätzung der Attraktivität oder künftigen Attraktivität einer Immobilie oder ihres Standorts, ihrer Eigenschaften, der allgemeinen und lokalen Entwicklungen des Mietflächenbedarfs oder der Nachfrage nach entsprechendem Mietraum unterliegen, könnte es sich als schwierig erweisen, geeignete Mieter zu finden, die bereit sind, Flächen zu den von der Emittentin bzw. jeweiligen DREI Fondsgesellschaft geplanten Mietzinsen zu mieten. In diesem Fall könnte die Emittentin bzw. jeweilige DREI Fondsgesellschaft gezwungen sein, Immobilien über einen längeren Zeitraum ganz oder teilweise leer stehen zu lassen, bis ein geeigneter Mieter gefunden ist, oder den Mietzins für die betreffenden Immobilien zu senken oder erhebliche Anreize (z.B. mietfreie Zeiten) zu gewähren, um geeignete Mieter zu finden. Aufgrund der vorgenannten

Umstände könnte der Marktwert der betreffenden Immobilien wesentlich sinken und dies könnte sich nachteilig auf die Umsatzerlöse und Vermögenswerte der Emittentin bzw. jeweiligen DREI Fondsgesellschaft, und damit auf die Auszahlungen an die Emittentin auswirken.

### ***2.3.2 Die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften sind Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt.***

Die Mietflächen der Immobilien müssen in geeignetem Zustand instandgehalten werden, um Einrichtungsgegenstände in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, die Bestimmungen der zugrundeliegenden Mietverträge zu erfüllen und kontinuierlich attraktive Erträge erwirtschaften zu können. Nicht alle der damit verbundenen Kosten können auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden, da solche Kosten in der Regel vorrangig vom Eigentümer der Immobilie zu tragen sind. Auch um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilien dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Kostenintensive Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können beispielsweise aus der von der Emittentin angestrebten ESG-Strategie zur Steigerung der Attraktivität des zukünftigen Immobilienbeteiligungsportfolios resultieren, die Energieeffizienz der von ihr zukünftig unmittelbar oder über eine Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien zu verbessern, und aus gesetzlichen ESG-Anforderungen an Immobilien oder gesteigerten Anforderungen an ESG-Standards, die derzeitige oder potenzielle Mieter an die Immobilien der DREI Fondsgesellschaften stellen.

Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien kann zudem aus gesetzlichen Bestimmungen zum Brand-, Gesundheits- und Umweltschutz, sicherheitstechnischen Erwägungen oder anderen sich wandelnden rechtlichen Anforderungen (zum Beispiel durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung) folgen. Ferner könnten gesetzliche Vorgaben die DREI Gruppe auch dazu verpflichten, entsprechende Maßnahmen an der Bausubstanz oder der Gebäudetechnik durchzuführen, wie beispielsweise veränderte Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden, verschärfte Anforderungen an die Dämmung von Gebäuden oder anderen Vorgaben, die die DREI Fondsgesellschaften erfüllen muss und deren Kosten unter Umständen nicht auf den Mieter übertragen werden können. Auch externe, nicht im Einflussbereich der Emittentin liegende Ereignisse, wie zum Beispiel Extremwetterereignisse (siehe Risikofaktor 2.2.12 „Das Beteiligungsportfolio der Emittentin ist mittelbar Risiken durch den Klimawandel ausgesetzt.“) oder unvorhergesehene Probleme in Bezug auf die Gebäudeinfrastruktur, können Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich machen.

Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten ggf. die bei der Festlegung des Kaufpreises geplanten Kosten übersteigen. Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen können nicht in jedem Fall durch Mietsteigerungen kompensiert werden. In wettbewerbsintensiven Regionen kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund vorherrschender Marktbedingungen die Miete nicht entsprechend erhöht werden kann. Die veranlagten Kosten solcher Maßnahmen beruhen auch auf der Annahme, dass erforderliche Genehmigungen für die zu ergreifenden Maßnahmen rechtzeitig und im Einklang mit den Erwartungen und Zeitvorstellungen der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche Genehmigungen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden. Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden oder nur unter Auflagen, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen und mit höheren als erwarteten Kosten einhergehen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können.

Auch können unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken, wie Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienportfolios auftreten. Weiterhin können sich erhöhte Kosten bei Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen aus höheren Roh- und Baustoffpreisen, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. Dadurch könnten geplante Vermietungen oder Mieterhöhungen nicht zu den geplanten Konditionen bzw. zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Hohe Kosten der Instandhaltung bzw. Reparaturkosten könnten zu einem allgemeinen Anstieg der unmittelbaren Finanzierungskosten für die Immobilien der DREI Gruppe führen, was sich wiederum negativ auf die Rentabilität der Immobilien auswirken könnte. Insbesondere unvorhergesehene Ereignisse, die Instandhaltungsmaßnahmen oder Reparaturen verursachen, können die Liquiditätsplanung der Emittentin erheblich negativ beeinflussen. Darüber hinaus könnte in dem Fall, dass die DREI Gruppe notwendige Instandhaltungsarbeiten unterlässt, seitens der Mieter ein Anspruch auf Mietminderung oder sogar ein Kündigungsrecht in Bezug auf bestehende Mietverträge ausgelöst werden, was sich ebenfalls nachteilig auf die Mieteinnahmen der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften und damit den Auszahlungen an die Emittentin sowie den Wert der betroffenen Immobilien auswirken könnte.

**2.3.3 Die Mieteinnahmen der Emittentin und/oder der DREI Fondsgesellschaften könnten ausfallen oder sich reduzieren. Es könnten höhere Leerstandsquoten als geplant auftreten oder die Möglichkeit, wirtschaftlich attraktive Mieten zu erzielen, könnte zukünftig nicht mehr gegeben sein.**

Der wirtschaftliche Erfolg der DREI Gruppe hängt wesentlich davon ab, dass es gelingt, die Einnahmen der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften aus der Vermietung der Immobilien des Bestandsportfolios auf dem gegenwärtigen Niveau zu erhalten bzw. zu erhöhen. Die Höhe der von der DREI Gruppe erzielbaren Vertragsmieten und die Möglichkeit, die Vertragsmieten zu erhöhen, sind von zahlreichen Faktoren abhängig, darunter die Verfügbarkeit geeigneter Mieter unter Berücksichtigung ihrer Bonität und Solvenz sowie die Fähigkeit, solche geeigneten Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für die DREI Gruppe attraktiven Konditionen abzuschließen. Die Fähigkeit, Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, ist insbesondere vom Marktumfeld abhängig, d.h. der allgemeinen Nachfrage nach Immobilien, der ortsüblichen Marktmiete, der Entwicklung der Infrastruktur und den lokalen Bedingungen sowie von dem Zustand und der Lage des Mietobjekts.

Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen, z.B. aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse, nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden oder ihre Verlängerungsoptionen nicht ausüben, ohne dass die betreffenden Mietobjekte im unmittelbaren Anschluss zu zumindest vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen neu vermietet werden können, würde dies zu Mietausfällen führen und sich entsprechend nachteilig auf die Erträge der Emittentin auswirken. Mieter könnten zum Beispiel ausfallen, weil sie u.a. infolge einer sich verschlechternden wirtschaftlichen Lage keine oder geringere Einkünfte haben oder infolge der Energiekrise höhere Kosten für Energie anfallen und somit weniger Mittel für Mieten zur Verfügung stehen. Es kann darüber hinaus zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen und erhöhten Leerständen kommen, etwa weil sich die Immobilien an einem (z.B. aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten) schwierigen Standort befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation nur eine geringe Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Büroimmobilien, besteht. Sollte ein Hauptmieter der Emittentin nicht in der Lage sein, seinen Mietzahlungsverpflichtungen nachzukommen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf den Liquiditätsfluss auswirken. Bei einer Konzentration auf wenige Hauptmieter könnten Mietzahlungsausfälle oder Minderungen den Liquiditätsfluss stärker negativ beeinflussen. Eine geringere Nachfrage nach Büromieträumen kann sich generell oder lokal an bestimmten Standorten aufgrund der vorherrschenden konjunkturellen, sozialen oder sonstigen Gegebenheiten ergeben. Beispielsweise könnte sich der mit der COVID-19 Pandemie breitflächig aufgetretene Trend des sog. Homeoffice verstärken und dazu führen, dass die Nachfrage nach Büroräumen dauerhaft sinkt, weil mehr Menschen dauerhaft von zu Hause arbeiten. Zudem könnte auch der wachsende Einsatz von künstlicher Intelligenz in der Arbeitswelt einen dauerhaften negativen Einfluss auf die Nachfrage nach Büromieträumen haben. Soweit es zu Neuvermietungen kommt, besteht das Risiko, dass diese nicht mehr zu den ursprünglichen Konditionen abgeschlossen werden können oder nur nach zusätzlichen Investitionen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der Attraktivität des Mietobjektes möglich sind. In diesen Fällen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der beizulegende Zeitwert der Immobilien sinkt.

### ***2.3.4 Die im Großteil der Mietverträge der Zielgesellschaften vorgesehenen Wertsicherungsklauseln könnten sich nachteilig auf die Mieterlöse auswirken.***

Der Großteil der Mietverträge der Zielgesellschaften enthält eine Klausel, die die Höhe der Mietzinszahlungen ganz oder teilweise an einen Referenzindex koppelt, üblicherweise den Verbraucherpreisindex für Deutschland. Mietzinsanpassungen im Rahmen der Mietverträge werden daher in der Regel nur bei Überschreiten bestimmter Schwellenwerte ausgelöst. Im Einklang mit geltendem deutschem Recht sehen diese Klauseln je nach Entwicklung des jeweiligen Index nicht nur Anpassungen nach oben, sondern auch nach unten vor. Infolgedessen ist eine Erhöhung der Mieterträge aus solchen Mietverträgen während ihrer Laufzeit an künftige Inflationsraten und das Überschreiten der jeweiligen Indexschwellenwerte gekoppelt, und bei fallenden Verbraucherpreisen können auch die Mieterträge sinken. Falls der jeweilige Index über einen längeren Zeitraum langsam ansteigt, sodass der jeweilige Schwellenwert für eine Mietzinsanpassung erst nach einem solchen längeren Zeitraum überschritten wird, bleibt der jeweilige Mietzins für diese Dauer des Mietverhältnisses gleich, während sich die entstehenden Kosten für die Instandhaltung der Immobilie aufgrund einer Reihe möglicher Faktoren erhöhen könnten. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn ein Mietvertrag keine Wertsicherungsklausel oder gleichwertige Anpassungsklausel vorsieht, sodass der jeweilige Mietzins für die Dauer des Mietverhältnisses gleichbleibt, während sich die für die DREI Fondsgesellschaften entstehenden Kosten für die Instandhaltung der Immobilie erhöhen können. Die durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer für die Immobilien der Zielgesellschaften von ca. 8,9 Jahren hemmt insoweit die Flexibilität der Emittentin bei einer wirtschaftlich gebotenen Anpassung von Mietverträgen zusätzlich. Diese Umstände könnten zu einem Rückgang der tatsächlich erwirtschafteten Erträge der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften führen.

### ***2.3.5 Die Rentabilität der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften könnte durch den Anstieg der Betriebsaufwendungen des Immobilienportfolios der DREI Gruppe beeinträchtigt werden, soweit solche Kosten nicht auf den bzw. die Mieter umgelegt werden können.***

Im Rahmen der Bewirtschaftung von Immobilien fallen unterschiedliche Kosten an. Der Großteil der Betriebsaufwendungen einer Immobilie wird nach den Bestimmungen des zugrundeliegenden Mietvertrags üblicherweise auf den Mieter umgelegt. Umlagefähige Kosten sind grundsätzlich solche, die nach den jeweiligen mietvertraglich vereinbarten Regelungen mit dem Mieter nach dem Abrechnungsjahr umgelegt werden können. Hierzu können beispielsweise Grundsteuer, Versicherungen, Wasser oder Wartungskosten gehören. Nicht umlagefähige Aufwendungen sind etwa Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, soweit ihre Übernahme durch den Mieter nicht im jeweiligen Mietvertrag vereinbart ist. Im Falle, dass bestimmte Betriebskosten entweder versehentlich nicht nach den Bestimmungen der Mietverträge der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften auf den Mieter umgelegt wurden, ihre Umlage im Mietvertrag nicht vereinbart oder gedeckelt wurde, deutsches Recht ihre Umlage nicht erlaubt oder sie erst nach Abschluss des Mietvertrages entstehen, z.B. von den Immobilieneigentümern zu tragende neue öffentliche Lasten, ist der Mieter nicht verpflichtet, diese Kosten zu tragen oder zu erstatten.

Vor diesem Hintergrund unterliegt die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften dem Risiko, dass nicht umlagefähige Betriebs-, Energie- und sonstige Kosten der Immobilien steigen. Dies kann insbesondere durch eine Erhöhung der Grundsteuern und sonstiger gesetzlicher Abgaben, die Änderung von Gesetzen oder der Rechtsprechung, Verordnungen oder staatlichen Maßnahmen (einschließlich solcher zur Gesundheit und Sicherheit sowie zum Umweltschutz), oder einen Anstieg der Inflationsrate oder der Energiepreise bzw. einem jeweils unverändert hohen Niveau sowie eine Erhöhung von Versicherungsprämien oder der Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten ausgelöst werden. Höhere Betriebskosten könnten sich auch aus der Neuverhandlung bestehender oder auslaufender Mietverträge ergeben, insbesondere wenn Mieter aufgrund der allgemeinen Marktsituation in einer verhältnismäßig starken Verhandlungsposition sind. Derzeitige oder künftige Mieter könnten verlangen, dass die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften einen höheren Anteil an den Instandhaltungs- und Betriebskosten übernehmen als in der Vergangenheit. Infolgedessen könnten sich die Betriebskosten der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften erhöhen. Ohne eine gleichzeitige Erhöhung der Mieteinnahmen oder Kostenerstattungen von Betriebs- und Nebenkosten durch die Mieter oder aufgrund

ausgezeilter Nettomietpotentiale könnte dies zu einer Verringerung der Rentabilität der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften führen.

### ***2.3.6 Der Emittentin könnte es nach erfolgreicher Durchführung des Umtausch- und Barangebots nicht gelingen, die Immobilie in der Dieselstraße 4, Unterföhring (Region München) zu veräußern.***

Jede Zielgesellschaft hält entweder unmittelbar oder mittelbar als Kommanditistin einer die jeweilige Immobilie direkt haltenden Objektgesellschaft eine Immobilie. Die Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG („PFM Fonds ES 21“) hält als einzige Zielgesellschaft zwei Immobilien über jeweils eine Objektgesellschaft. Die von dem PFM Fonds ES 21 gehaltene und in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München), liegende Immobilie (die „Immobilie Dieselstraße 4“) ist zum Datum dieses Prospekts nicht vermietet und erzeugt keine Mieterträge. Aufgrund der Konzeption der Immobilie als (ehemaliges) Rechenzentrum ergeben sich eingeschränkte Verwendungsmöglichkeiten und eine fehlende Eignung zur Nutzung der Immobilie als konventionelles Bürogebäude. Ein Verkaufsprozess der Immobilie scheiterte Ende 2023, nachdem der kaufbereite Immobilienprojektentwickler eine Finanzierung des Kaufpreises nicht mehr sicherstellen konnte und die Geschäftsführung des PFM Fonds ES 21 in der Folge den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärte. Die Geschäftsführung des PFM Fonds ES 21 eruiert deshalb zum Datum des Prospekts Möglichkeiten zur Nutzung der Immobilie, unter anderem die Möglichkeit einer Veräußerung.

Die Emittentin beabsichtigt nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots die Immobilie Dieselstraße 4 im Rahmen eines Verkaufsprozesses zu veräußern und geht davon aus, dass die Immobilie Dieselstraße 4 kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil ihres Immobilienportfolios sein wird. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, die Immobilie Dieselstraße 4 zu veräußern, könnten den Anlegern weiterhin keine Miet- oder Verkaufserlöse aus der Immobilie zufließen und die Immobilie könnte unrentabel werden. Der Emittentin könnte es auch nicht gelingen, die Immobilie zu einem angemessenen Kaufpreis zu verkaufen, was zu einer geringeren Ausschüttung des Verkaufserlöses an die Anleger führen könnte. Es könnte der Emittentin dauerhaft nicht gelingen, die Immobilie wirtschaftlich im Sinne ihrer Investitionsstrategie mit einem Fokus auf Gewerbe- und Büroimmobilien zu nutzen. Ein Verbleib der Immobilie Dieselstraße 4 im Immobilienportfolio der Emittentin könnte ferner die Eigenschaften des Immobilienportfolios negativ beeinflussen, beispielsweise in Bezug auf die Leerstandsquote, und dadurch einen den strategisch bedeutsamen Immobilien nicht entsprechenden Eindruck des Immobilienportfolios auf potenzielle Anleger vermitteln.

### ***2.3.7 Die Begrenzung des Immobilienportfolios der DFH Gruppe auf bestimmte Regionen innerhalb Deutschlands könnte zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen in Deutschland und zu Expansionsrisiken führen.***

18 von 20 Immobilien der Zielgesellschaften befinden sich in deutschen Großstädten, wobei 13 Immobilien in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern gelegen sind. Mit Ausnahme von einem Standort in Berlin befinden sich alle Immobilien in Westdeutschland, mit einem Schwerpunkt auf Immobilien in Nordrhein-Westfalen (9 von 20). Aufgrund dieser Konzentration besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Immobilienmärkte in diesen Regionen sowie des gesamten deutschen Immobilienmarktes. Sollten sich einzelne Standorte von Immobilien der DREI Gruppe oder regionale Immobilienmärkte, in denen die DREI Gruppe investiert ist, negativ entwickeln, wäre die Emittentin und die DREI Gruppe von solchen Entwicklungen stärker betroffen als bei einem diversifizierteren Immobilienportfolio. Aufgrund dieser Begrenzung könnte die DREI Gruppe ferner Expansionsrisiken ausgesetzt sein, wenn sie in andere Regionen in Deutschland investieren will. Hierzu gehört beispielsweise das Risiko, dass Immobilienerwerbe aufgrund ihrer geographischen Lage nicht von den bestehenden Standorten aus verwaltet werden können und somit der kostenintensive Aufbau einer Verwaltung an den jeweiligen neuen Standorten erforderlich werden könnte.

Eine geographische Konzentration der Zielgesellschaften steigert auch die Abhängigkeit der Emittentin und der DREI Gruppe von den Entwicklungen in den regionalen Immobilien- und Investitionsmärkten, beispielsweise weil Gewerbeimmobilien in Großstädten in Nordrhein-Westfalen nicht mehr im erforderlichen Maße nachgefragt werden oder die lokale Grunderwerbsteuer höher ausfällt als in anderen Regionen Deutschlands. Die Emittentin und die DREI Gruppe sind von solchen Entwicklungen in den regionalen Immobilien- und Investitionsmärkten

stärker betroffen als bei einem regional diversifizierteren Portfolio und können wirtschaftlich für sie nachteilige Entwicklungen in den regionalen Märkten nicht durch eine Vielzahl von Immobilienbeteiligungen und/oder eine geographische Verteilung dieser ausgleichen.

## 2.4 Bewertungsrisiken

### 2.4.1 *Die Bewertungsansätze für die von der Emittentin bzw. den DREI Fondsgesellschaften gehaltenen Bestandsimmobilien bedürfen möglicherweise einer Korrektur und könnten zu einer Abwertung der zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) bilanzierten Bestandsimmobilien führen.*

Die Emittentin wird die weit überwiegende Zahl der von den DREI Fondsgesellschaften gehaltenen Immobilien in ihren Konzernabschlüssen nach HGB zu den jeweiligen Bilanzstichtagen jeweils zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewerten, soweit sie die Mehrheit der Anteile an den Zielgesellschaften nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots erwirbt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes, einschließlich regionaler Marktentwicklungen wie Mietniveau und Leerstände, die allgemeine konjunkturelle Lage und das Zinsniveau sowie qualitative Faktoren wie Lage, Vermietungssituation und der Zustand des Objekts. So führen z.B. steigende Zinssätze zu einem weiteren Renditeanstieg, der sich wiederum auf den beizulegenden Zeitwert (Fair Value) des zu bewertenden Portfolios auswirkt. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer weiterhin negativen Entwicklung des Immobilienmarktes in den Regionen, in denen die Immobilien belegen sind, oder der allgemeinen konjunkturellen Lage sowie bei einer erneuten Erhöhung des Zinsniveaus und einem damit einhergehenden Anstieg der Immobilienrenditen die von der Emittentin vorgenommenen Wertansätze der Bestandsimmobilien der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften in der Konzernbilanz der DREI Gruppe nach unten korrigiert werden müssen.

Jede Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ist als Gewinn bzw. Verlust aus der Fair-Value Anpassung erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DREI Gruppe zu berücksichtigen. Negative Fair-Value Anpassungen haben deshalb entsprechende negative Auswirkungen auch auf die für den Erfolg der für die DREI Gruppe wichtigen Kennzahlen wie den Substanzwert (NAV) oder das Verhältnis der Schulden zum Vermögen (Loan-to-Value-Ratio, „LTV-Ratio“) sowie das Konzernergebnis. Diese Kennzahlen sind zum Teil Grundlage für Verpflichtungen (Financial Covenants) in den Darlehensverträgen der Zielgesellschaften, so dass deren Nichteinhaltung in Folge einer Neubewertung der Immobilien zur Kündigung dieser Darlehensverträge berechtigen kann.

Eine Abwertung einzelner oder sämtlicher Immobilien der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften könnte die Attraktivität des Immobilienportfolios der DREI Gruppe schmälern und die wirtschaftliche Bewertung des Umtausch- und Barangebots durch die Anteilsinhaber negativ beeinflussen, indem sich bei einer Korrektur nach Durchführung des Umtausch- und Barangebotes der wirtschaftliche Gegenwert für die Zielanteile als nachteilig für die Anteilsinhaber erweist.

### 2.4.2 *Das prospektgegenständliche Bewertungsgutachten für die Immobilien der Zielgesellschaften, zukünftige Bewertungsgutachten für die Immobilien der Emittentin oder der DREI Fondsgesellschaften und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Fair Value (Marktwert) der Immobilien der DREI Gruppe falsch wiedergeben und könnten zu negativen Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Bestandsimmobilien der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften führen.*

Das in diesem Prospekt enthaltene und auf den Seiten W-1 ff. abgedruckte Bewertungsgutachten zum Marktwert des Immobilienportfolios der DFH gemäß IAS 40 (das „Wertgutachten“) ist zur Ermittlung des Marktwerts (Fair Value) von 19 der 20 Immobilien im Immobilienportfolio der Zielgesellschaften zum 30. Juni 2024 (der „Bewertungsstichtag“) erstellt worden. Das Wertgutachten wurde und wird seitdem nicht mehr aktualisiert. Für die Immobilie Dieselstraße 4, die veräußert werden soll, wurde lediglich der Liquidationswert ermittelt. Das Wertgutachten basiert unter anderem auf Unterlagen des jeweiligen Eigentümers, z.B. Mieterlisten und

Investitionsplanungen, auf recherchierten Marktdaten, z.B. Vergleichsmieten und Vergleichskauffälle, auf unterschiedlichen Bewertungsannahmen, insbesondere zu Marktmieten, Wiedervermietungszeiträumen sowie Renovierungskosten, und stellt die Ansicht von Savills Advisory Services Deutschland GmbH & Co. KG, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt a.M., als unabhängigen Gutachter dar. Das Wertgutachten basiert, wie bei solchen Bewertungen üblich, auch auf verschiedenen Annahmen des Gutachters. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus neben bestimmten Annahmen auch auf einer Vielzahl von Einschätzungen. Zu diesen Einschätzungen zählen z.B. der Diskontierungszins bzw. Exit-Kapitalisierungszins (DCF Verfahren), die Marktmieten, die Bonität der Mieter, die erwartete zukünftige Entwicklung des Standorts und die im Gutachten angewandten sonstigen Bewertungsparameter auf die Immobilien. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen und/oder Einschätzungen, welche den Bewertungen der Immobilien der Zielgesellschaften zugrunde gelegt wurden oder künftig im Rahmen weiterer Gutachten für die Bewertung der Immobilien der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als unzutreffend erweisen. Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung des Wertgutachtens verwendet wurden, nachträglich allgemein oder im Rahmen der konkreten Bewertung als ungeeignet herausstellen. Die in den Wertgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Der Bewertungsstichtag des Wertgutachtens für das Bestandsportfolio der Zielgesellschaften war jeweils der 30. Juni 2024. Grundsätzlich gilt, je weiter der Bewertungsstichtag eines Wertgutachtens zurückliegt, desto größer ist das Risiko, dass sich die darin festgestellten Werte aufgrund unterschiedlichster Faktoren geändert haben können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Fair Value Ansätze im Rahmen der Abschlussprüfung nochmals kritisch geprüft und hinterfragt werden. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Abschlussprüfung auch Korrekturen zu den Ergebnissen der Wertgutachten (Fair Value) vorgenommen werden.

Sollten in der Konzern-Bilanz der DREI Gruppe niedrigere Fair-Value-Werte als die in den Wertgutachten bestimmten Fair Value-Werte zum Ansatz kommen, dann würde der Ergebnisbeitrag, der sich aus der Differenz zwischen den Fair Value-Werten zum 30. Juni 2024 im Vergleich zu den bisherigen Fair Value-Werten ergibt, entsprechend geringer ausfallen. Die in den Wertgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der DREI Gruppe für die bewerteten Immobilien angesetzten Fair Values (Marktwerte) können aus unterschiedlichen Gründen den tatsächlichen Erlös übersteigen, den die Emittentin aus einer Veräußerung der bewerteten Objekte erzielen kann. Dies kann auch für Veräußerungen gelten, die am oder kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Das Wertgutachten stellt daher weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Immobilien oder des gesamten Immobilienportfolios der DREI Fondsgesellschaften dar.

Eine Änderung der Einschätzungen oder Annahmen, die der Bewertung der Immobilie zugrunde liegen, könnte zudem dazu führen, dass der für den jeweiligen Bewertungsstichtag ermittelte beizulegende Zeitwert (Fair Value) den Buchwert einer Immobilie unterschreitet, was entsprechende Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine Reduzierung der Vermögenswerte in der Konzern Bilanz zur Folge hätte.

## **2.5 Finanzierungsrisiken**

### ***2.5.1 Der Emittentin und/oder den DREI Fondsgesellschaften könnte es nicht gelingen, für das zukünftige Wachstum der DREI Gruppe weitere Finanzierungsmittel in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen.***

Die weitere Geschäftsentwicklung der DREI Gruppe ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel der DREI Fondsgesellschaften bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Zum 30. Juni 2024 betragen die langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden der Zielgesellschaften EUR 558.314.231,02. Die Emittentin hat zum Datum dieses Prospekts einen Darlehensvertrag mit der DFH als Darlehensgeberin mit einer Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt bis zu EUR 7,5 Mio. zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026 und ist unbesichert. Die Emittentin hat zum 31. Dezember 2023 EUR 0,75 Mio. und zum 4. September 2024 als letztem praktikablen Datum vor dem Datum dieses Prospekts einen Betrag in

Höhe von EUR 1,7 Mio. unter dem Darlehen abgerufen. Der Darlehensvertrag dient zur Finanzierung der mit dem Umtausch- und Barangebot verbundenen Kosten sowie der Kosten, die durch die aufgenommene Geschäftstätigkeit der Emittentin entstehen, denen aber zu Beginn noch keine Erträge durch Mieteinnahmen der Zielgesellschaften gegenüberstehen werden. Die Emittentin wird voraussichtlich zukünftig beim unmittelbaren Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienfondsgesellschaften ebenfalls auf Fremdkapitalmittel angewiesen sein. Für das geplante Wachstum der DREI Gruppe wird die Aufnahme zusätzlicher Fremd- und Eigenkapitalmittel durch die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften erforderlich sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es der Emittentin und/oder den DREI Fondsgesellschaften nicht gelingen wird, im ausreichenden Umfang und zu angemessenen Konditionen Fremdkapital aufzunehmen bzw. bestehendes Fremdkapital zu refinanzieren. Ein solcher Fremdfinanzierungsbedarf entsteht vor allem durch die von der DREI Gruppe angestrebte Wachstumsstrategie, künftig auch weitere Fondsgesellschaften bzw. Immobilien direkt zu erwerben. Solche Erwerbe werden voraussichtlich nicht durch die laufenden Einnahmen finanziert werden können.

Darüber hinaus haben die Zielgesellschaften bestehenden Darlehensgebern in großem Umfang Sicherheiten zum Zwecke der Besicherung ihrer Verbindlichkeiten gewährt. Daher stehen die Vermögenswerte der DREI Gruppe nur in beschränktem Umfang für Sicherungszwecke zur Aufnahme von weiterem Fremdkapital zur Verfügung, was die Beschaffung weiterer Finanzmittel und die Refinanzierung bestehender Finanzierungen durch die Emittentin und/oder der DREI Fondsgesellschaften entsprechend erschweren könnte. Die mittelbar durch eine Objektgesellschaft der Zielgesellschaft DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG gehaltene Immobilie verfügt über eine im Grundbuch eingetragene und gegenüber der Grundsuld vorrangige Mieterdienstbarkeit, die nicht den Standards des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken („VDP-Standard“) entspricht. Die Abweichung vom VDP-Standard könnte dazu führen, dass zukünftige Finanzierungen für diese Immobilie nur zu finanziell ungünstigeren Bedingungen oder gar nicht gewährt werden.

Ein erhöhter Verschuldungsgrad beeinträchtigt allgemein die Fähigkeit der Emittentin und/oder der DREI Fondsgesellschaften, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Verbindlichkeiten zu refinanzieren. Banken könnten der Emittentin und/oder der DREI Fondsgesellschaften daher keine neuen Darlehen oder solche nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen zur Verfügung stellen und nach dem Angebot bestehende Kreditlinien nicht oder nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen verlängern. Es ist auch nicht sichergestellt, dass sich die Emittentin über den Kapitalmarkt in Form neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung finanzieren kann.

Wenn die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften nicht in der Lage sind, die notwendigen Mittel für weitere Akquisitionen von Beteiligungen an DREI Fondsgesellschaften bzw. Immobilien in Form von zusätzlichen Finanzmitteln zu akzeptablen Bedingungen zu erhalten, kann dies die Fähigkeit der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften, weitere Erwerbe von Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien zu tätigen und die geplante Wachstumsstrategie der DREI Gruppe umzusetzen, beeinträchtigen. Sollte es der DREI Gruppe nicht gelingen, Verbindlichkeiten zu erfüllen und/oder Finanzierungen ggf. kurzfristig zu refinanzieren, könnte dies schlimmstenfalls zur Insolvenz der Emittentin und/oder einer DREI Fondsgesellschaft führen.

**2.5.2 Die Emittentin ist zum 31. Dezember 2023 bilanziell überschuldet. Sollte es der Emittentin nicht gelingen nach Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit ihre Ertragssituation zu verbessern, könnte dies zu Liquiditätsproblemen führen.**

Zum 31. Dezember 2023 war die Emittentin mit einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 766.600,05 bilanziell überschuldet. Zum 31. Dezember 2023 und zum Datum dieses Prospekts ist der Vorstand der Gesellschaft vom Vorliegen der Voraussetzungen einer Unternehmensfortführung ausgegangen, sodass bis zum Datum dieses Prospekts keine Insolvenzantragspflicht besteht. Der Auffassung des Vorstandes der Gesellschaft liegt zugrunde, dass es sich bei den zum 31. Dezember 2023 aufgelaufenen Verlusten im Wesentlichen um Anlaufverluste handelt und ab dem Geschäftsjahr 2025 nach der Unternehmensplanung positive Jahresergebnisse aus der Aufnahme der Geschäftstätigkeit erwartet werden. Bis zur Etablierung der Geschäftstätigkeit besteht noch kein eigener Liquiditätsfluss durch Mieteinnahmen der Zielgesellschaften.

Insgesamt ist die Emittentin auf Basis ihrer Unternehmens- und der daraus abgeleiteten Liquiditätsplanung bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 nach Einschätzung des Vorstandes der Gesellschaft voraussichtlich in der Lage, ihren Anlaufverlusten Erträge aus der Aufnahme der Geschäftstätigkeit gegenüberzustellen und ihre Ertragssituation zu verbessern. Insbesondere geht die Emittentin davon aus, alle finanzielle Verpflichtungen und insbesondere die Rückführung der im Unternehmen befindlichen Fremdkapitalien fristgerecht bedienen zu können.

Sollte sich die Einschätzung der Emittentin jedoch als unzutreffend erweisen und die erforderlichen Mieterträge mittelfristig nicht den erwarteten Liquiditätsfluss nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit schaffen, wäre die Emittentin auf andere Liquiditätsquellen angewiesen. Sollte es der Emittentin in diesem Fall nicht gelingen, einen Liquiditätsfluss aus anderen Liquiditätsquellen herzustellen, wie zum Beispiel durch die Aufnahme weiteren Fremdkapitals, könnte die Emittentin ihre Einschätzung zur Unternehmensfortführung ändern und wäre verpflichtet, unverzüglich die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zu beantragen.

### ***2.5.3 Bei einem Verstoß gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen der DREI Fondsgesellschaften könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder nicht prolongiert werden.***

Die Kreditvereinbarungen zwischen den Kreditgebern und den Zielgesellschaften sehen bestimmte Verpflichtungen vor, z.B. die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen, wie NAV oder LTV-Ratio, Wohlverhaltenspflichten, die Pflicht keine weiteren Finanzverbindlichkeiten oder nur bis zu einer bestimmten Höhe aufzunehmen, die Einhaltung bestimmter ESG-Kriterien sowie Offenlegungs- und Auskunftspflichten, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der jeweiligen Zielgesellschaft. Bei der Nichteinhaltung dieser Pflichten ist der Kreditgeber in der Regel berechtigt, die betroffenen Kreditverträge zu kündigen. Wenn es einer Zielgesellschaft nicht gelingt, eine Prolongation mit dem Kreditgeber zu vereinbaren, und ein Kreditvertrag aufgrund der Nichteinhaltung von wesentlichen Verpflichtungen gekündigt wird, werden die ausstehenden Beträge der Zielgesellschaft sofort fällig und zahlbar. Gelingt es den Zielgesellschaften nicht, die fälligen Beträge rechtzeitig zu zahlen, kann es infolge von in den verschiedenen Finanzierungsverträgen enthaltenen Drittverzugsklauseln (Cross Default) dazu kommen, dass weitere zunächst nicht betroffene Kreditverträge ebenfalls kündbar wären.

Einige Kreditverträge der Zielgesellschaften enthalten zudem Vereinbarungen zu einem Kontrollwechsel auf Ebene der Zielgesellschaften, bei deren Eintritt der Kreditgeber zur Kündigung des betreffenden Kreditvertrags berechtigt ist. Die Gesellschaft bzw. die Zielgesellschaften haben zum Teil entsprechende Verzichtserklärungen mit den Kreditgebern erzielen können, mit der diese auf eine Kündigung der Kreditverträge aufgrund eines etwaigen Kontrollwechsels durch das Umtausch- und Barangebot verzichten. Es besteht keine Garantie, dass bei den übrigen Zielgesellschaften eine Verzichtserklärung vor Durchführung des Umtausch- und Barangebots eingeholt werden kann. Für den Fall, dass ein Kontrollwechsel im Sinne der Kreditverträge betroffener Zielgesellschaften durch das Überschreiten der in den einzelnen Kreditverträgen geregelten Kontrollschwellen durch die Annahme von erhaltenen Angebotserklärungen durch die Gesellschaft eintreten würde und keine Verzichtserklärung eingeholt werden kann, beabsichtigt die Gesellschaft nur Angebote in einem Umfang anzunehmen, der sicherstellt, dass der Erwerb von Zielanteilen für die jeweils betroffene Zielgesellschaft keinen Kontrollwechsel auslöst. Es besteht ferner keine Garantie, dass es der Gesellschaft bei zukünftigen Erwerben von weiteren DREI Fondsgesellschaften in jedem Fall gelingen wird, entsprechende Verzichtserklärungen mit Kreditgebern zu vereinbaren.

Es ist nicht sichergestellt, dass die fällig werdenden Kredite der Zielgesellschaften im ausreichenden Umfang und rechtzeitig refinanziert werden können. Sollte eine Refinanzierung der fälligen Verbindlichkeiten gelingen, kann dies häufig nur zu wesentlich schlechteren Konditionen erfolgen, was die Finanzierungskosten der DREI Gruppe insgesamt wesentlich erhöhen würde. Für den Fall, dass eine solche Refinanzierung nicht gelingt, droht ferner die Verwertung der dem Kreditgeber gewährten Sicherheiten, insbesondere die Verwertung der in der Mehrzahl der Kreditverträge eingetragenen Grundschulden.

**2.5.4 Die DREI Gruppe könnte zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung und der Sanierung der Immobilien der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften externe Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung in Anspruch nehmen, und ist daher entsprechenden Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der DREI Gruppe führen. Der Darlehensvertrag der Emittentin mit der DFH als Darlehensgeberin unterliegt einer variablen Verzinsung und ist damit vom aktuell hohen Leitzinsniveau abhängig. Die DREI Gruppe wird ferner über die Emittentin bei dem Erwerb von Immobilien Fremdkapital einsetzen. Bei dem bestehenden Fremdkapital der Zielgesellschaften handelt es sich überwiegend um Darlehen mit fixer Verzinsung (zum 30. Juni 2024: rund EUR 428 Mio.) und zu einem geringeren Teil mit variabler Verzinsung (zum 30. Juni 2024: rund EUR 136 Mio.). Ohne entsprechende Absicherung würde ein Anstieg des Zinsniveaus bei einer variablen Verzinsung zu einer höheren finanziellen Belastung der DREI Gruppe führen. Auch wenn derzeit der Anteil an Darlehen der Zielgesellschaften mit variabler Verzinsung vergleichsweise gering ist, kann die Emittentin nicht ausschließen, in der Zukunft verstärkt Darlehen mit variabler Verzinsung aufzunehmen. Die bestehenden Finanzierungen zum Aufbau des Bestandsportfolios könnten mittelfristig eine Refinanzierung erfordern. Zudem benötigt die DREI Gruppe zur Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie umfassende weitere finanzielle Ressourcen für die Finanzierung potenziell zu erwerbender Immobilien- bzw. Immobilienportfolios. Der Abschluss von neuen Finanzierungsvereinbarungen bzw. die Verlängerung bestehender Vereinbarungen zu attraktiven Konditionen ist daher für den weiteren Geschäftserfolg von wesentlicher Bedeutung. Dabei ist die DREI Gruppe von ihrer Fähigkeit abhängig, Fremdfinanzierungen zu angemessenen Bedingungen zu erhalten. Steigende Marktzinsen könnten in der Zukunft zu höheren Finanzierungskosten sowohl für Refinanzierungen als auch für fremdkapitalfinanzierte Neuakquisitionen und damit zu einem Rückgang der erwarteten Rendite für die Immobilieninvestitionen führen (siehe Risikofaktor 2.1.2 „Ein nachhaltig hohes oder steigendes Zinsniveau könnte die zukünftige Entwicklung der DREI Gruppe beeinträchtigen.“). Sofern Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ebenfalls fremdfinanziert werden, würde ein steigendes Zinsniveau auch solche Maßnahmen verteuern.

**2.5.5 Im Fall der Kündigung von Finanzierungsvereinbarungen könnten die DREI Fondsgesellschaften oder die Emittentin gezwungen sein, Immobilien oder Beteiligungen an DREI Fondsgesellschaften im Rahmen von Notverkäufen zu niedrigeren Preisen als ursprünglich erwartet bzw. unterhalb des Marktwerts veräußern zu müssen. Die Gläubiger der DREI Fondsgesellschaften bzw. der Emittentin könnten Immobilien als Sicherheiten verwerten.**

Im Fall einer Kündigung von bestehenden Finanzierungsvereinbarungen könnten die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin gezwungen sein, Immobilien auch kurzfristig zu veräußern, um die für die Bedienung der fälligen Verbindlichkeiten erforderliche Liquidität zu schaffen. Der Verkauf von Immobilien unter Zeitdruck kann insbesondere bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen und damit zu entsprechenden Vermögensnachteilen bei der DREI Gruppe führen.

Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten der Zielgesellschaften haben die Zielgesellschaften oder in Doppelstock-Fondsstruktur die den Zielgesellschaften zugehörigen Objektgesellschaften umfangreiche Sicherheiten bestellt, bestehend unter anderem aus Ansprüchen aus Mietverträgen, Versicherungspolicen und Kontoguthaben. Insbesondere werden die Darlehensverbindlichkeiten in der Regel durch erstrangige Grundschuldbestellungen zugunsten der kreditgebenden Banken abgesichert. Weit gefasste Sicherungszweckvereinbarungen können darüber hinaus dazu führen, dass auch solche Sicherheiten, insbesondere Immobiliensicherheiten, betroffen wären, die nicht durch das besicherte Darlehen finanziert wurden. Diese Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Beteiligungen, Immobilienportfolios oder einzelnen Grundstücken der DREI Fondsgesellschaften kann ohne Mitwirkung der DREI Gruppe im Wege der Zwangsversteigerung erfolgen, in der die DREI Gruppe keinen Einfluss auf den erzielten Erlös hat. Sowohl ein Notverkauf durch die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin als auch die Verwertung von Sicherheiten könnten erhebliche finanzielle Nachteile für die Emittentin und/oder die DREI Gruppe sowie eine negative Veränderung des Beteiligungsportfolios der DREI Gruppe zur Folge haben.

**2.5.6 Die DREI Gruppe ist darauf angewiesen, aus ihrer Geschäftstätigkeit ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen.**

Zur Erbringung des Schuldendienstes (Zinsen und Tilgung) aus Fremdkapitalfinanzierungen ist die DREI Gruppe auf die Erzielung von positiven Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit und der Investitionstätigkeit angewiesen. Diese werden im Wesentlichen mittelbar aus Einnahmen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien der DREI Fondsgesellschaften sowie in geringerem Umfang durch Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien erzielt werden. Sollte es der Emittentin in Zukunft nicht gelingen, einen ausreichenden positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit bzw. ihrer Investitionstätigkeit zu generieren, könnte sie gezwungen sein, Immobilienverkäufe ungeachtet der Marktsituation und zu für sie möglicherweise ungünstigen Konditionen vorzunehmen oder Fremdmittel zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen aufzunehmen. Dies könnte sich insgesamt erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder DREI Gruppe auswirken.

**2.6 Rechtliche Risiken**

**2.6.1 Die Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere für Immobilien in Deutschland, abhängig.**

Die Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe ist überwiegend von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Büroimmobilien abhängig. Dazu zählen insbesondere das deutsche Mietrecht sowie Sonderregelungen in anderen Gesetzen, insbesondere das Baurecht, das Umweltrecht, das Denkmalschutzrecht sowie das Steuerrecht. Beispielsweise könnten Kündigungen durch entsprechende Änderungen der gesetzlichen Regelungen zum mietrechtlichen Kündigungsschutz erschwert werden, besondere Genehmigungspflichten hinsichtlich der Veräußerung, Vermietung und/oder Belastung der Immobilien aufgrund von bauplanungsrechtlichen Änderungen bestehen oder sich Änderungen bei den Vorschriften zur Umlegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsinvestitionen auf die Mieter nachteilig auf die Kosten der DREI Gruppe auswirken.

Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass im Zuge der Energiewende zukünftige Gesetze Vermieter weitergehender verpflichten werden, ganz oder zum Teil auf ihre Kosten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden zwangsweise durchzuführen. Beispielsweise sieht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) nach Ablauf des 1. Juli 2026 bzw. des 1. Juli 2028 den Austausch einer irreparablen Heizungsanlage durch eine Heizungsanlage vor, die mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt, was zu Mehrkosten im Vergleich zum Einbau einer Heizungsanlage, die diese Kriterien nicht erfüllt, führen könnte. Diese Mehrkosten sind nicht in jedem Fall vollumfänglich auf die Mieter umlegbar. Eine verstärkte Regulierung von Modernisierungs- und Baumaßnahmen könnte die DREI Gruppe in Zukunft verpflichten, diese kostenaufwändiger durchzuführen oder zu veranlassen, was erhebliche Kosten für die DREI Gruppe verursachen könnte.

Trotz sorgfältiger Prüfung beim Erwerb der einzelnen Immobilien besteht die Gefahr, dass baurechtliche Vorschriften nicht eingehalten worden sind oder werden. Es ist auch möglich, dass die Verpflichtungen von Vermietern in den Bereichen des Brandschutzes oder des Umweltschutzes weiter ausgedehnt werden, was möglicherweise mit zusätzlichen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden sein kann. Darüber hinaus könnten Vorschriften zur Energieeinsparung die Kosten der DREI Gruppe im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes erhöhen. Auch Verschärfungen umweltrechtlicher Bestimmungen könnten zu einem erhöhten Aufwand der DREI Gruppe führen, wenn beispielsweise die Regelungen zum Umgang mit Asbest oder anderen Bauschadstoffen verschärft würden und dadurch für die DREI Gruppe neue Verpflichtungen entstünden. Zum Datum dieses Prospekts ist keine Immobilie, die von den Zielgesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehalten wird, denkmalgeschützt. Sollte sich allerdings während einer Sanierung oder Modernisierung herausstellen, dass ein Gebäude der DREI Gruppe dem Denkmalschutz unterliegt, könnte die dann erforderliche Berücksichtigung der jeweiligen denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu erheblichen Verzögerungen im Ablauf der Sanierung oder

Modernisierung, zur Nichtdurchführbarkeit einzelner Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen und auch zu deutlich höheren Kosten des betroffenen Projekts führen. Diese Faktoren könnten z.B. im Fall einer Veräußerung einer solchen Immobilie an einen Erwerber zur Folge haben, dass vertragliche Vereinbarungen mit dem Erwerber nicht eingehalten werden können und Kaufpreistraten nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden. Wenn die DREI Gruppe geltende Gesetze oder Vorschriften nicht einhält, einschließlich Vorschriften, die für die Emittentin gelten, sobald die Gesellschaft ein börsennotiertes Unternehmen wird, kann dies zu Einschränkungen im Geschäftsbetrieb der DREI Gruppe, erhöhte Betriebskosten, Bußgelder oder andere Sanktionen führen. Selbst wenn eine Untersuchung oder ein Verfahren nicht zu einer Sanktion führt oder eine von einer Regulierungsbehörde gegen die DREI Gruppe, ihre Geschäftsleitung oder ihre Mitarbeiter verhängte Geldstrafe gering war, könnte die negative öffentliche Wahrnehmung in Bezug auf die Untersuchung, das Verfahren oder die Verhängung dieser Sanktionen dem Ruf der Emittentin und/oder der DREI Gruppe schaden. Darüber hinaus können Untersuchungen und andere Verwaltungsverfahren für die Emittentin zeitaufwändig sein und die Aufmerksamkeit des Vorstands oder anderer wichtiger Mitarbeiter von ihren gewöhnlichen Aufgaben innerhalb der Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe ablenken.

Sollten sich die Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe negativ beeinflussende Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, könnte sich dies auf die Möglichkeit der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften auswirken, Mietverträge zu kündigen, oder notwendige Sanierungen bzw. Modernisierungen rechtzeitig oder überhaupt durchzuführen, Bußgelder zur Folge haben und die Kosten der DREI Fondsgesellschaften erhöhen, was sich wiederum nachteilig auf die Rentabilität der Immobilieninvestitionen und die Ertragslage der DREI Gruppe auswirken könnte.

#### ***2.6.2 Die DREI Gruppe ist Compliance-Risiken ausgesetzt.***

Compliance-Verstöße – sei es auf Ebene der DREI AG oder auf Ebene der DREI Fondsgesellschaften oder im Zusammenhang mit der Strukturierung der Fonds – könnten negative Auswirkungen oder Rückwirkungen auf die DREI Gruppe haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Compliance-Risiken, darunter rechtliche, steuerliche, finanzielle, sonstige betriebliche, wettbewerbs- und kartellrechtliche, datenschutzrechtliche, Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen zu Insiderinformationen, Outsourcing- und Geldwäscherisiken, auf Ebene der Emittentin oder der DREI Fondsgesellschaften nicht erkannt oder falsch eingeschätzt werden oder dass im Zusammenhang mit der Strukturierung eines Erwerbs oder einer Veräußerung einer Beteiligung an einer DREI Fondsgesellschaft oder aufgrund von Verstößen von Mitarbeitern oder Geschäftspartnern der DREI Gruppe Compliance-Risiken entstehen können, die Bußgelder und Schäden nach sich ziehen und den Ruf der DREI Gruppe beeinträchtigen könnten. Obwohl die Emittentin größten Wert darauf legt, dass ihre DREI Fondsgesellschaften, ihre eigenen Mitarbeiter und ihre Geschäftspartner angemessene Compliance-Management-Systeme unterhalten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die DREI Fondsgesellschaften oder eigene Mitarbeiter der Emittentin oder ihre Geschäftspartner gegen solche Richtlinien verstoßen und damit dem Ruf der Emittentin und/oder der DREI Gruppe schaden könnten. Infolge des damit einhergehenden Reputationsverlustes könnten sich künftige Erwerbsmöglichkeiten neuer Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Immobilien nicht realisieren, was das zukünftige Geschäft und das Wachstum der DREI Gruppe erheblich nachteilig beeinträchtigen könnte.

#### ***2.6.3 Die DREI Gruppe unterliegt allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und steuerrechtlichen Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit zukünftigen Steuerbescheiden, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren.***

Die DREI Gruppe unterliegt allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Änderungen in den Steuergesetzen – basierend sowohl auf nationalen als auch auf europäischen und internationalen Initiativen – oder deren Auslegung oder Anwendung durch die Gerichte oder die Finanzbehörden können zu einer anderen steuerlichen Beurteilung von Geschäftsvorfällen und damit auch zu einer höheren Steuerlast führen. So könnten insbesondere eine Erhöhung der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer, oder Änderungen bei der Körperschaftsteuer beschlossen werden. Auch könnten z.B. die Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilieneigentum eingeschränkt werden. Darüber hinaus könnten sich Änderungen der Steuergesetze auch auf die steuerliche Behandlung der Dividendenzahlungen auswirken. Gesetzesänderungen können trotz eines

grundsätzlich bestehenden Rückwirkungsverbots mitunter für die Vergangenheit Wirkung entfalten. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Attraktivität von Immobilien und damit auch nachteilig auf die Nachfrage im Fall eines geplanten Verkaufs auswirken.

Jegliche Abweichung der steuerlichen Beurteilung durch die Finanzbehörden von den Erwartungen der Emittentin oder der DREI Fondsgesellschaften kann zu einer höheren Steuerlast der Emittentin bzw. der DREI Fondsgesellschaften führen. Beispielsweise könnten die Finanzbehörden die Ziel- bzw. Objektgesellschaften entgegen der Auffassung der Emittentin als gewbesteuerpflichtig einstufen. Darüber hinaus kann für nachzuzahlende Steuern ein zusätzlicher Betrag an Zinsen für den Zeitraum beginnend 15 Monate nach Ende des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, bis zum Erlass des Steuerbescheides verlangt werden.

In der Bundesrepublik Deutschland unterliegen Gesellschaften regelmäßig steuerlichen Betriebsprüfungen. Die Finanzbehörden können steuerrechtlich relevante Sachverhalte – etwa im Rahmen der Veranlagung oder als Folge einer Betriebsprüfung – anders beurteilen als der jeweilige Steuerpflichtige. Zudem könnten insbesondere Ausgaben wie beispielsweise Zinsaufwendungen als nicht abzugsfähig behandelt werden. Darüber hinaus könnten steuerliche Organschaften als unwirksam angesehen werden, wenn beispielsweise ein oder mehrere Gewinnabführungsverträge als unwirksam oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt beurteilt werden oder wenn andere Voraussetzungen für eine steuerliche Organschaft nicht erfüllt werden. Laufende und zukünftige Außenprüfungen können zu einer erhöhten Steuerlast und Zinszahlungen führen, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der DREI Gruppe hätte. Derartige Betriebsprüfungen und andere Untersuchungen können dementsprechend zu der Festsetzung einer erhöhten Steuer führen.

Die Emittentin oder die DREI Fondsgesellschaften könnten in steuerliche Auseinandersetzungen, wie Einspruchsverfahren, Gerichtsverfahren oder andere Verfahren involviert werden. Das Ergebnis eines derartigen steuerlichen Verfahrens ist regelmäßig nicht vorhersehbar und kann sich nachteilig auf die Emittentin und/oder DREI Gruppe auswirken sowie gesteigerten Steuer- und Rechtsberatungsbedarf auslösen.

#### ***2.6.4 Eine Verletzung des Schriftformerfordernisses könnte zu kurzfristigeren Kündigungsfristen und damit ungeplanten Leerständen führen. Gerichte können ferner bestimmte Klauseln der Mietverträge der DREI Fondsgesellschaften bzw. der Emittentin für unwirksam erklären.***

Für Gewerbemietverträge ist das allgemeine Schriftformerfordernis für Mietverträge von herausgehobener Bedeutung, demzufolge sämtliche wesentlichen Abreden der Mietvertragsparteien in einer von beiden Seiten unterschriebenen Privaturkunde enthalten sein müssen. Alternativ können Parteien solche wesentlichen Abreden nur formgültig mit einer qualifizierten elektronischen Signatur vereinbaren. Bei dessen Verletzung wird der Mietvertrag zwar nicht unwirksam, er gilt jedoch als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Verträge, die als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten, können ein Jahr nach der Übergabe der Mietsache an den Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Gewerbemieträume können damit jeweils spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ende des nächsten Quartals gekündigt werden. Dies kann dazu führen, dass ein Mietvertrag, der gegen das Schriftformerfordernis verstößt, unabhängig von der vereinbarten festen Laufzeit mit vergleichsweise kurzer Frist gekündigt werden kann. Sollte ein Mieter der DREI Gruppe sich erfolgreich auf die Verletzung des Schriftformerfordernis berufen können, könnte dies dazu führen, dass die DREI Gruppe kurzfristig einen neuen Mieter für die jeweilige Immobilie finden muss und ihr gegebenenfalls Mieterträge für den Zeitraum, in dem die Immobilie möglicherweise leer steht, nicht zufließen. Ein neuer Mietvertrag könnte möglicherweise auch nur zu wirtschaftlich für die DREI Gruppe ungünstigeren Konditionen, insbesondere hinsichtlich des Mietzinses abgeschlossen werden. Zum Datum dieses Prospekts befindet sich das Vierte Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie („**BEG IV**“) im Gesetzgebungsverfahren. Der aktuelle Gesetzesentwurf des BEG IV sieht vor, dass für Gewerbemietverträge weitgehend nicht mehr ein Schrift-, sondern ein Textformerfordernis gelten soll. Zukünftig sollen Gewerbemietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen werden, als für unbestimmte Zeit geschlossen gelten. Für die Änderung des Formerfordernisses wird das BEG IV für bestehende Mietverhältnisse voraussichtlich eine Übergangsfrist von zwölf Monaten ab Inkrafttreten der Änderungen vorsehen. Sollte das BEG IV in Kraft treten, könnten sich Mieter der DREI Gruppe in Zukunft möglicherweise

auf einen Verstoß der Textform berufen. Sollte ein Mieter der DREI Gruppe sich erfolgreich auf einen solchen Verstoß berufen können, müsste die DREI Gruppe kurzfristig einen neuen Mieter finden, was zu Leerständen und damit einem verminderten Mietertrag führen könnte.

Die DREI Fondsgesellschaften verwenden und die Emittentin wird zukünftig ggf. ebenfalls standardisierte Mietverträge verwenden, die beispielsweise Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses oder die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses oder die Nebenkostenvereinbarungen einheitlich festlegen. Die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin unterliegen dem Risiko, dass Gerichte, die nach den Erfahrungen der Emittentin häufig im Interesse der Mieter entscheiden, diese Klauseln in den Mietverträgen der DREI Fondsgesellschaften bzw. der Emittentin für unwirksam erklären. Solche gerichtlichen Entscheidungen könnten eine erhebliche Tragweite für die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin haben, da diese eine Vielzahl von Mietverträgen betreffen könnten. Für den Fall, dass Klauseln in Mietverträgen für unwirksam erklärt werden, könnte dies zu Ansprüchen durch die Mieter gegen die DREI Fondsgesellschaften bzw. die Emittentin führen, die wiederum zu erheblichen Aufwendungen auf Seiten der DREI Fondsgesellschaften bzw. der Emittentin führen könnten. Dies könnte den Ertrag und die Rentabilität der DREI Fondsgesellschaften bzw. der (zugrundeliegenden) Immobilien erheblich nachteilig beeinflussen.

#### ***2.6.5 Die DREI Gruppe könnte aufgrund von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder auch wegen des bloßen Verdachts auf schädliche Bodenveränderungen sowie jeder Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- oder Umweltvorschriften in Anspruch genommen werden.***

Die DREI Gruppe trägt generell das Risiko, dass erworbene oder im Eigentum bzw. im Besitz befindliche Grundstücke der DREI Fondsgesellschaften bzw. der Emittentin mit Altlasten oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind und dass Behörden oder private Dritte eine Inanspruchnahme wegen dieser Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen geltend machen. Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch die DREI Fondsgesellschaften bzw. Emittentin in Deutschland kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke mit Bodenbelastungen, Schadstoffen, sonstigen Altlasten oder Kampfmitteln – einschließlich möglicherweise nicht explodierter Geschosse – belastet sind. Darüber hinaus können sich in der Bausubstanz gefährliche gesundheitsgefährdende Schadstoffe, wie z.B. Polychlorierte Biphenyle (PCB) oder Asbest, befinden oder die Immobilien mit sonstigen Umweltverunreinigungen behaftet sein. Infolge der sich derzeit noch im parlamentarischen Verfahren befindlichen „Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen“ („**ÄnderungsVO**“) wird das Vorhandensein von Asbest in der Regel dann vermutet, wenn mit dem Bau des Immobilienobjektes vor dem 31. Oktober 1993 begonnen worden ist. Für mindestens 7 der 19 von den Zielgesellschaften mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Immobilien wird diese Regelvermutung relevant, sodass mit kostenintensiven Erforschungs- und ggf. Sanierungsarbeiten in der Zukunft gerechnet werden muss, soweit die ÄnderungsVO in ihrer derzeitigen Fassung in Kraft treten sollte.

Gesetze zum Schutz der Umwelt, wie z.B. das Bundesbodenschutzgesetz, verpflichten u.a. den Eigentümer der Immobilien zu Abhilfemaßnahmen in Bezug auf Altlasten und kontaminierten Gebäuden oder zu Kompensationen durch die Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen. Die zuständigen Behörden können gemäß dem Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) nach eigenem Ermessen verlangen, Risikoprüfungen, Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen und andere notwendige Maßnahmen zum Schutz gegen Umweltkontamination vorzunehmen. Nach dem BBodSchG kann die zuständige Behörde unter bestimmten Umständen auch den früheren Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung auf eigene Kosten verpflichten. Selbst für den Fall, dass in Grundstückskaufverträgen geregelt wird, dass der Erwerber die jeweilige DREI Fondsgesellschaft bzw. Emittentin von der Inanspruchnahme nach dem BBodSchG freizustellen hat sowie der gesetzliche Ausgleichsanspruch abbedungen wird, kann das Risiko der Inanspruchnahme nicht vollständig ausgeschlossen werden. So liefe etwa im Falle der Insolvenz des jeweiligen Käufers ein schuldrechtlicher Freistellungsanspruch leer. Des Weiteren kann sich die Inanspruchnahme der jeweiligen DREI Fondsgesellschaft bzw. Emittentin durch private Dritte auf die Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen, auf Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Sanierung von dadurch verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch die Sicherung oder Sanierung von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden

richten. Der Ausschluss der Haftung für Altlasten ist nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur durch den bloßen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilien erheblich nachteilig beeinflusst.

Eventuelle Kosten aufgrund von Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Altlasten und Bodenverunreinigungen können erheblich sein und es könnte der DREI Gruppe aus einer Reihe von Gründen nicht möglich sein, auf den Verursacher der Altlasten oder Bodenverunreinigungen Rückgriff zu nehmen, z.B. wenn ein Haftungsausschluss im Kaufvertrag vereinbart worden ist, der ehemalige Verkäufer oder Verursacher nicht ermittelt werden kann, es ihn nicht mehr gibt oder er zahlungsunfähig geworden ist.

Die laufende Änderung von Gesetzen und Vorschriften kann dazu führen, dass eine Haftung für die Freisetzung weiterer bestimmter Stoffe eingeführt wird. Dies könnte die Grundlage für die Haftung gegenüber Dritten für Personenschäden sowie sonstigen Schäden bilden. Darüber hinaus könnte die DREI Gruppe zivil- oder strafrechtlichen Folgen ausgesetzt sein, wenn zukünftige Mitarbeiter der DREI Gruppe Umweltschutzgesetze verletzt oder gegen sie verstoßen haben. Die Deutsche Real Estate Invest Gruppe könnte in der Folge dazu gezwungen sein, zusätzliche Rückstellungen für potenzielle Verpflichtungen zu bilden bzw. Zahlungen zu leisten, um gefährliche und giftige Substanzen zu entfernen und zu entsorgen.

Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen sowie jede Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- und Umweltvorschriften könnte zu erheblichen finanziellen Verpflichtungen der Emittentin und/oder der DREI Gruppe führen. Sollten in Zukunft Ansprüche gegen die Emittentin und/oder die DREI Fondsgesellschaft wegen Altlasten auf Grundlage von Bau- und Umweltvorschriften geltend gemacht werden oder Verunreinigungen von Immobilien bzw. der Grundstücke der Immobilien entstehen, die die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften beseitigen müssen, könnten der Emittentin und/oder der DREI Gruppe erhebliche Kosten entstehen, unter anderem Kosten für die Sanierung der Immobilien und die zwischenzeitliche Unterbringung von Mietern. Darüber hinaus könnten Mieter Ansprüche auf Minderung der Miete geltend machen oder die Zahlung des gesamten vereinbarten Mietzinses verweigern, bis die Verunreinigung beseitigt ist. Darüber hinaus könnten Mieter unter Umständen aufgrund von Verunreinigungen ihre Mietverträge mit der Emittentin und/oder der DREI Fondsgesellschaften außerordentlich kündigen. Schließlich können Angestellte oder Mieter Personenschäden geltend machen, wenn Verunreinigung schwerwiegend oder gesundheitsgefährdend sind.

#### ***2.6.6 Die DREI Gruppe könnte Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt sein, deren Ausgänge für die DREI Gruppe nicht vorhersehbar sind.***

Die Emittentin und/oder einzelne DREI Fondsgesellschaften könnten in der Zukunft im Zusammenhang mit der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Verwaltungs- und Gerichtsverfahren betroffen sein. Solche Verfahren könnten sich auf ausstehende Mietzahlungen oder die Beendigung von Mietverträgen beziehen. Weitere Rechtsstreitigkeiten können aus Kaufverträgen insbesondere bezüglich der Verletzung von Zusicherungen oder aus Gewährleistungsrechten sowie aus Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung, Nutzungsuntersagung, etc.) resultieren. Die Ergebnisse anhängiger Rechtsstreitigkeiten sowie von etwaigen künftigen Rechtsstreitigkeiten können nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden. Wenn Klagen erhoben werden und zu der Feststellung einer erheblichen rechtlichen Haftung der Emittentin und/oder einer DREI Fondsgesellschaften führen, könnte die Klage zu finanziellen Verlusten für die DREI Gruppe führen oder der Marke oder dem Ruf der DREI Gruppe erheblichen Schaden zufügen, was die Fähigkeit der DREI Gruppe, Kapital für neue Fonds zu beschaffen, mindern könnte. Darüber hinaus können Behauptungen über unangemessenes Verhalten, ob berechtigt oder nicht, die Marke und den Ruf der Deutsche Real Estate Invest Gruppe schädigen, was wiederum dem Geschäft der DREI Gruppe schaden kann. Folglich könnten aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch hierfür gebildete Rückstellungen gedeckt sind. Zudem ist selbst bei einem Obsiegen in gerichtlichen Verfahren nicht immer sichergestellt, dass die Verfahrenskosten, die von der Gegenseite zu tragen sind, auch durchgesetzt werden können.

### ***2.6.7 Die DREI Gruppe könnte einen unzureichenden Schutz für ihr geistiges Eigentum haben und Verletzungen desselben ausgesetzt sein oder könnte die geistigen Eigentumsrechte Dritter verletzen.***

Die DREI Gruppe besitzt Marken, Domainnamen und anderes geistiges Eigentum und verwendet verschiedene Software im Rahmen von Lizenzvereinbarungen. Die DREI Gruppe hat möglicherweise keinen ausreichenden Schutz für Marken, die im Geschäftsbetrieb verwendet werden, und könnte Schwierigkeiten haben, ihre Marken und andere geistige Eigentumsrechte zu verteidigen. Darüber hinaus könnte der Gebrauch oder Missbrauch der Marke DREI durch Dritte ein schlechtes Licht auf die DREI Gruppe werfen, beispielsweise, wenn ein solcher Dritter an einem Geschäft beteiligt ist, mit dem die DREI Gruppe nicht in Verbindung gebracht werden möchte. Wenn die DREI Gruppe es versäumt, ihre geistigen Eigentumsrechte zu schützen oder wenn die DREI Gruppe angeblich die geistigen Eigentumsrechte anderer verletzt hat, oder wenn Lizenzvereinbarungen gekündigt werden, könnte dies zu Verlusten für die DREI Gruppe führen.

Darüber hinaus könnte die Marke DREI beeinträchtigt werden, wenn die DREI Fondsgesellschaften keinen ausreichenden Schutz für ihr geistiges Eigentum haben oder wenn eine DREI Fondsgesellschaft die geistigen Eigentumsrechte anderer verletzt.

### ***2.6.8 Die DREI Gruppe könnte personenbezogene Daten unsachgemäß bearbeiten.***

Die DREI Gruppe erhebt, speichert und nutzt personenbezogene Daten beispielsweise von Mitarbeitern, Aktionären und der DREI Fondsgesellschaften bzw. wird dies zukünftig tun. Darüber hinaus verarbeitet die Gesellschaft personenbezogene Daten im Zusammenhang mit der Unterbreitung und Abwicklung des Umtausch- und Barangebots. Im Zusammenhang mit der elektronischen Speicherung und Verwendung solcher geschäftskritischer Daten können Risiken entstehen. Der unbefugte Zugriff durch Dritte, der Missbrauch oder die unbeabsichtigte Weitergabe vertraulicher Daten durch Mitarbeiter oder beauftragte Dritte kann nicht nur zur Preisgabe von Geschäftsgeheimnissen führen, sondern auch gegen Datenschutzbestimmungen verstoßen und damit Ordnungswidrigkeits- oder Straftaten darstellen und Ansprüche begründen, die auf Schadensersatz und/oder den Erlass von Unterlassungsverfügungen gerichtet sind, sowie öffentliche Sanktionen, auslösen, wie z.B. Bußgelder. Die Gesellschaft unterliegt den Bestimmungen der EU Datenschutzgrundverordnung (Verordnung (EU) 2016/679, „**DSGVO**“), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie entsprechenden weiteren Regelungen (z.B. zum Einsatz von Cookies und ähnlichen Technologien unter dem Telekommunikations-Telemedien-Datenschutz-Gesetz).

Die Erfüllung aller datenschutzrechtlichen Anforderungen ist komplex, insbesondere weil es weiterhin erhebliche rechtliche Unsicherheiten in Hinsicht auf die konkrete Umsetzung datenschutzrechtlicher Pflichten insbesondere unter der DSGVO gibt, Datenschutzaufsichtsbehörden kontinuierlich Leitlinien veröffentlichen und Gerichte kontinuierlich über die Auslegung bestimmter Aspekte und Anforderungen der DSGVO entscheiden.

Datenschutzaufsichtsbehörden können unter anderem erhebliche Geldbußen für Verstöße gegen die DSGVO und andere für die Gesellschaft geltende Datenschutzgesetze verhängen, insbesondere im Zusammenhang mit einer Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten (sog. Datenpanne, wie z.B. bei einem Cyber-Angriff). Zum Beispiel kann die Nichteinhaltung der DSGVO zu Geldstrafen von bis zu 4 Prozent des weltweiten Umsatzes der Gruppe im vorangegangenen Geschäftsjahr oder EUR 20 Millionen führen (je nach dem welcher Betrag höher ausfällt). Ein Verstoß gegen die DSGVO kann zudem zu Schadensersatzansprüchen sowie zu Unterlassungsansprüchen führen. Eine Nichteinhaltung datenschutzrechtlicher Pflichten kann außerdem zu Verfahren oder Maßnahmen gegen die Gesellschaft durch Datenschutzaufsichtsbehörden führen, einschließlich entsprechender Kosten für Rechtsstreitigkeiten, oder uns dazu zwingen, unsere Prozesse und Vorgänge zur Datenverarbeitung zu ändern und/oder die Nutzung bestimmter personenbezogener Daten einzustellen oder zu modifizieren. Zudem können bestimmte schwere Verstöße nach § 42 BDSG zu strafrechtlichen Sanktionen führen. Schließlich können neben diesen regulatorischen Risiken Verstöße gegen die DSGVO auch zu einem Reputationsverlust führen.

**2.6.9 Die zuständigen Aufsichtsbehörden könnten zu der Auffassung gelangen, dass die Emittentin keine Holdinggesellschaft ist und als Investmentvermögen unter den Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuches fällt.**

Die Emittentin geht davon aus, dass sie weder dem Pflichtenregime des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) noch dem Pflichtenregime vergleichbarer anwendbarer Rechtsvorschriften, die für das Angebot relevant sind, insbesondere solcher, die sich aus der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 („AIFM-Richtlinie“) ergeben, unterfällt. Die Emittentin ist ein Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, ohne ein operatives Unternehmen außerhalb des Finanzsektors zu sein. Demnach fällt die Emittentin bzw. deren Verwaltung grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des KAGB. Die Emittentin ist jedoch als Holdinggesellschaft anzusehen, die vom Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen ist. Die Emittentin wird nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots Beteiligungen an mehreren DREI Fondsgesellschaften halten und soll durch diese eine gemeinsame Strategie des Wertzuwachses verfolgen, die nach dem Unternehmenszweck der Emittentin weit genug gefasst ist, um auch die Verfolgung spezifischer unternehmerischer Zwecke zu gestatten, die über die bloße Gewinnerzielung hinausgehen. Die Emittentin beabsichtigt insoweit durch eine strategische Personalpolitik in den Bereichen Beteiligungsmanagement, Investor Relations, Unternehmens- und Marktkommunikation, Buchhaltung sowie auch ESG eine alle DREI Fondsgesellschaften umfassende Strategie umzusetzen, die langfristig den Wert ihrer Beteiligungen erhöhen soll. Ferner wurde die Emittentin nicht mit dem satzungsgemäßen Hauptzweck gegründet, ihren Anlegern durch Veräußerung der DREI Fondsgesellschaften eine Rendite zu verschaffen. Die Emittentin ist deshalb der Auffassung, dass sie nicht als unter den Anwendungsbereich des KAGB fallendes Investmentvermögen qualifiziert werden kann.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin (i) entweder eine Anlagestruktur nicht ordnungsgemäß als unter den Anwendungsbereich des KAGB oder einer dem KAGB vergleichbaren anwendbaren Rechtsvorschrift, die für das Angebot relevant ist, insbesondere auf Grundlage der AIFM-Richtlinie, fallend identifiziert hat oder (ii) angesichts des Interpretationsspielraums der Regeln und Bestimmungen des KAGB oder einer dem KAGB vergleichbaren nationalen Vorschrift, insbesondere in Bezug auf die Ausnahmeregelungen für Holdinggesellschaften, zu einer rechtlichen Einschätzung gelangt ist, die nicht von den zuständigen Aufsichtsbehörden geteilt wird. Die zuständigen Aufsichtsbehörden könnten oder können zukünftig zu einer anderen Rechtsauffassung hinsichtlich der Anlagestruktur der Emittentin gelangen und den Anwendungsbereich der Holdingausnahme für nicht gegeben erachten. In diesem Fall könnte die zuständige Aufsichtsbehörde die Emittentin dazu zwingen, die Gesellschaft als Investmentvermögen eintragen zu lassen. Dies hätte zur Folge, dass die Emittentin unter staatlicher Aufsicht stünde und verschiedene Organisations- und Verhaltenspflichten zu erfüllen hätte, bei deren Nichterfüllung verschiedene Verwaltungssanktionen, u.a. die Verhängung eines Bußgeldes, drohen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung der Qualifizierung der Emittentin als unter den Anwendungsbereich des KAGB oder einer dem KAGB vergleichbaren anwendbaren Rechtsvorschrift, die für das Angebot relevant ist, insbesondere einer solchen, die sich aus der AIFM-Richtlinie ergibt, fallendes Investmentvermögen dazu führt, dass diese nur noch erschwert Kapital durch eine Aktienplatzierung aufnehmen kann, wenn nach den jeweils anwendbaren Rechtsordnungen solche Investitionen im Vergleich zu nicht regulierten Gesellschaften nur unter zusätzlichen Anforderungen möglich sind.

Darüber hinaus kann die Feststellung, dass es sich bei der Anlagestruktur der Emittentin um ein unter den Anwendungsbereich des KAGB oder einer dem KAGB vergleichbaren anwendbaren Rechtsvorschrift, die für das Angebots relevant ist, fallendes Investmentvermögen handelt, zu einer Veränderung der Investitionsmöglichkeiten und –tätigkeiten der Emittentin sowie zu einer Reputationsschädigung führen und die Unternehmenstätigkeit der Emittentin einschränken. Solche Feststellungen und daraus resultierende mögliche behördliche Sanktionen können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der DREI Gruppe haben.

**2.6.10 Die zuständigen Aufsichtsbehörden könnten zu der Auffassung gelangen, dass die Zielgesellschaften nicht als Altfonds qualifizieren und somit als Investmentvermögen unter den Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuches fallen.**

Die Emittentin geht davon aus, dass es sich bei den Zielgesellschaften um sogenannte Altfonds im Sinne des § 353 Absatz 1 KAGB handelt, auf die die Regelungen des KAGB keine Anwendung finden. Für die Zielgesellschaften sind vor diesem Hintergrund nach Einschätzung der Emittentin weder die nationalen Produktvorschriften des KAGB noch Vorschriften, die sich aus der AIFM-Richtlinie ergeben, anwendbar.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in Bezug auf die Ausnahmeregelungen für Altfonds zu einer rechtlichen Einschätzung gelangt ist, die nicht von den zuständigen Aufsichtsbehörden geteilt wird. Die zuständigen Aufsichtsbehörden könnten oder können zukünftig zu einer anderen Rechtsauffassung hinsichtlich der Qualifikation der Zielgesellschaften als Altfonds gelangen und den Anwendungsbereich des KAGB als eröffnet erachten. In diesem Fall könnte die zuständige Aufsichtsbehörde die Emittentin dazu zwingen, die Zielgesellschaften als Investmentvermögen i.S.d. KAGB eintragen zu lassen. Dies hätte zur Folge, dass die Emittentin und die Zielgesellschaften unter staatlicher Aufsicht stünden und verschiedene Organisations- und Verhaltenspflichten zu erfüllen hätten, bei deren Nichterfüllung verschiedene Verwaltungsanktionen, u.a. die Verhängung eines Bußgeldes, drohen.

Darüber hinaus kann die Feststellung, dass die Zielgesellschaften unter den Anwendungsbereich des KAGB fallen, zu möglichen behördlichen Sanktionen führen.

**2.7 Risiken im Zusammenhang mit dem Umtausch- und Barangebot, der Aktionärsstruktur und der zukünftig geplanten Börsennotierung**

**2.7.1 Die Annahme des Umtausch- bzw. Barangebots durch die Gesellschaft und die Durchführung des Umtausch- und/oder Barangebots könnte sich aufgrund des Nichteintritts von Vollzugsbedingungen verzögern oder ganz oder teilweise scheitern, insbesondere bei Nichterreichen der Mindestannahmeschwelle des Umtauschangebots.**

Die Annahme des Umtausch- bzw. Barangebots durch die Gesellschaft und die Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots stehen unter verschiedenen, teilweise für die jeweilige Zielgesellschaft bzw. Anteilsinhaber individualisierten, aufschiebenden Bedingungen (die „**Vollzugsbedingungen**“), von deren Eintritt die vollständige oder teilweise Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots abhängt. Ist eine Vollzugsbedingung in Bezug auf eine Zielgesellschaft bzw. einen Anteilsinhaber bis zum 31. März 2025 (Barangebot) bzw. 31. August 2025 (Umtauschangebot) oder zum in der jeweiligen Bedingung spezifisch genannten Zeitpunkt nicht erfüllt, und hat die Emittentin nicht auf den Eintritt der Vollzugsbedingung verzichtet, wird das Umtausch- bzw. Barangebot in Bezug auf diese Zielgesellschaft bzw. diesen Anteilsinhaber ganz oder ggf. teilweise nicht vollzogen und das vom Anteilsinhaber abgegebene Angebot erlischt in diesem Umfang. Die bereits zustande gekommenen Vereinbarungen zwischen der Emittentin und den Anteilsinhabern entfallen. Bereits angediente und ggf. bereits auf die Gesellschaft übertragene Zielanteile werden, soweit notwendig, an die jeweiligen Anteilsinhaber zurückübertragen. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Wert der Zielanteile zwischen Andienung bzw. Übertragung an die Gesellschaft und Rückübertragung an den Anteilsinhaber verringert. Die DREI Gruppe wird die Anteilsinhaber für derartige Wertminderungen ihrer Zielanteile nicht entschädigen.

Die Gesellschaftsverträge der Zielgesellschaften enthalten unter anderem Bestimmungen, die der Durchführung der Bar- und/oder Umtauschangebote in Bezug auf die jeweilige Zielgesellschaft ganz oder teilweise entgegenstehen könnten (die „**Fondsbeschränkungen**“). Die Fondsbeschränkungen sind dabei jeweils nur für die Durchführung der Bar- und/oder Umtauschangebote derjenigen Zielgesellschaften relevant, deren Gesellschaftsverträge die jeweiligen Fondsbeschränkungen vorsehen.

Die Fondsbeschränkungen umfassen insbesondere, aber nicht ausschließlich, folgende Regelungen:

- für einen einzelnen (direkt oder indirekt gehaltenen) Kommanditanteil am Kommanditkapital der Zielgesellschaft darf eine Beteiligungshöhe zwischen 5 % und 10 % nicht überschritten werden;
- die Gesellschaft als neu eintretende Anteilsinhaberin bzw. Erwerberin muss den Treuhandvertrag mit dem Treuhänder unterzeichnen;
- es dürfen – in der Regel nach Bekanntwerden der Abtretung bzw. Übernahme des Treuhandvertrags – innerhalb eines im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zielgesellschaft näher spezifizierten Zeitraumes keine Einwände des Treuhänders gegen die Person des neu eintretenden Anteilsinhabers erhoben werden.

Fondsbeschränkungen, die eine maximale Beteiligungshöhe je Anteilsinhaber festlegen, könnten dazu führen, dass die Annahmequote - unter Umständen auch deutlich - unterhalb der von der Gesellschaft angestrebten Höchstannahmeschwelle liegt, ohne dass die Annahmequote unter die Mindestannahmeschwelle fällt, und damit die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe deutlich von der angestrebten Zielstruktur abweicht (siehe hierzu Risikofaktor 2.7.3 „Die von der Emittentin angestrebte Höchstannahmeschwelle könnte – unter Umständen auch deutlich – unterschritten werden. Das Umtausch- und Barangebot könnte für Anteilsinhaber nicht hinreichend attraktiv sein oder bestehende Fondsbeschränkungen könnten dazu führen, dass die Emittentin nur bis zu einem bestimmten Anteil Zielanteile erwerben kann.“). Andere Fondsbeschränkungen, wie zum Beispiel das Erfordernis, dass der Treuhänder der Anteilsübertragung an die Gesellschaft zustimmen muss oder keine Einwände gegen die Person der Gesellschaft erheben darf (siehe hierzu Risikofaktor 2.7.2 „Die Durchführung des Umtausch- und Barangebots ist in Bezug auf einzelne Zielgesellschaften davon abhängig, dass der Treuhänder der jeweiligen Zielgesellschaft keine Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der betreffenden Zielgesellschaft erhebt.“), könnten dazu führen, dass die Emittentin keine Zielanteile an den von solchen Fondsbeschränkungen betroffenen Zielgesellschaften erwerben kann mit der Folge, dass einzelne Zielgesellschaften und die zugrundeliegenden Immobilien nicht Bestandteil des angestrebten Immobilienportfolios der DREI Gruppe werden könnten, was wiederum dazu führen könnte, dass die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots deutlich von der angestrebten Zielstruktur abweicht.

Soweit Fondsbeschränkungen für eine Zielgesellschaft relevant werden, stehen die Angebotserklärungen der Anteilsinhaber unter der aufschiebenden Bedingung, dass die aus den Fondsbeschränkungen resultierenden Anforderungen erfüllt sind oder Ausnahmen von den Fondsbeschränkungen für die Gesellschaft durch Anpassung des Gesellschaftsvertrags der betreffenden Zielgesellschaft zugelassen bzw. – soweit diese Möglichkeit im jeweiligen Gesellschaftsvertrag eröffnet wird – Ausnahmen durch den Treuhandkommanditisten oder durch den Treuhandkommanditisten und dem Komplementär als persönlich haftenden Gesellschafter zu der Einhaltung einzelner Fondsbeschränkungen erteilt werden. Mit Ausnahme der folgenden Zielgesellschaften wurden bereits im Vorfeld des Umtausch- und Barangebots für alle Zielgesellschaften etwaige erforderliche Zustimmungen und Ausnahmen durch den jeweils zuständigen Entscheidungsträger, d.h. den persönlich haftenden Gesellschafter, geschäftsführenden Kommanditisten oder Treuhänder, erteilt:

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA Colonia Immobilienbeteiligungs- GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Merkens dreizehn"; und
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Galerie Wiener Platz" (zusammen, die „**Merkens-Fonds**“).

In Bezug auf die Merkens-Fonds haben sich deren geschäftsführende Kommanditisten jeweils verpflichtet, entsprechende Ausnahmen zu den jeweiligen Fondsbeschränkungen zu erteilen und die Durchführung des Umtausch- und Barangebots zu ermöglichen, soweit sie darauf Einfluss nehmen können. Die Emittentin beabsichtigt auch hinsichtlich der Merkens-Fonds darauf hinzuwirken, entsprechende Zustimmungen des Treuhänders für die Übertragung der Zielanteile in Bezug auf die Merkens-Fonds einzuholen.

Die Emittentin strebt ferner an, darauf hinzuwirken, die jeweiligen Gesellschaftsverträge, die Fondsbeschränkungen enthalten, unmittelbar nach Ablauf der Angebotsfrist vom 10. September 2024 bis zum 22. Oktober 2024 (jeweils einschließlich) (die „**Angebotsfrist**“) dergestalt durch Beschluss einer Gesellschafterversammlung zu ändern, dass die Fondsbeschränkungen der Durchführung des Umtausch- und Barangebots nicht entgegenstehen. Von den 19 Zielgesellschaften enthalten die Gesellschaftsverträge der nachfolgend aufgeführten acht Zielgesellschaften Fondsbeschränkungen, die einer Ausnahmeerteilung durch den Treuhänder oder durch den Treuhänder mit dem persönlich haftenden Gesellschafter nicht zugänglich sind und zwingend einer Anpassung des Gesellschaftsvertrages durch die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Zielgesellschaft bedürfen (die „**Vertraglichen Fondsbeschränkungen**“):

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“;
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz“;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG;
- DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG.

Die Entscheidung zur Änderung der Gesellschaftsverträge obliegt den Anteilshabern der jeweiligen Zielgesellschaft, an der die Emittentin nicht mitwirken kann, da sie im Zeitpunkt der Abstimmung nicht Anteilshaberin der Zielgesellschaften und deshalb nicht stimmberechtigt ist. Eine Anpassung der die Vertraglichen Fondsbeschränkungen enthaltenden Gesellschaftsverträge könnte keine Mehrheit der Anteilshaber finden mit der Folge, dass die aus einer Vertraglichen Fondsbeschränkung resultierenden Anforderungen einer Zielgesellschaft nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden.

Sollten die aus einer Fondsbeschränkung bzw. Vertraglichen Fondsbeschränkung resultierenden Anforderungen einer Zielgesellschaft nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden bzw. sollten Ausnahmen von der Fondsbeschränkung bzw. Vertraglichen Fondsbeschränkung nicht bzw. nicht rechtzeitig zugelassen werden, könnte dies dazu führen, dass die aufschiebende Bedingung der Angebotserklärung des betreffenden Anteilshabers nicht eintritt. Die Fondsbeschränkung könnte in diesem Fall die Durchführung des Angebots hinsichtlich der von der Fondsbeschränkung betroffenen Zielgesellschaft ganz oder teilweise unmöglich machen.

Auch nach Ende der Angebotsfrist steht die Durchführung des Umtausch- und Barangebots unter mehreren Vollzugsbedingungen, deren Nichteintritt dazu führen könnte, dass die Gesellschaft die abgegebenen Angebotserklärungen nicht oder nicht im vollen Umfang annehmen kann bzw. die abgegebenen Angebotserklärungen erlöschen. Anteilshaber, deren Angebotserklärungen vom Nichtvorliegen einer Vollzugsbedingung betroffen sind, werden nicht individuell informiert. Liegt eine Vollzugsbedingung erst nach Versand einer gegengezeichneten Angebotserklärung durch die Gesellschaft endgültig nicht vor, werden die betroffenen Anteilshaber schriftlich über die Nichtdurchführung informiert.

Darüber hinaus hat die Emittentin die Durchführung des Umtausch- und Barangebots insgesamt unter die Bedingung gestellt, dass im Zuge des Umtausch- und Barangebots der aggregierte Net Asset Value der Zielgesellschaften, der auf die in die Gesellschaft einzubringenden oder von ihr zu erwerbenden Zielanteile entfällt, einen Betrag in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. (die „**Mindestannahmeschwelle**“) erreichen wird.

Sofern die Mindestannahmeschwelle, wegen des Eintritts von Vollzugsbedingungen oder anderweitig, nicht erreicht wird und die Emittentin auch nicht den Verzicht auf die Erreichung der Mindestannahmeschwelle erklärt hat, wird das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt und scheitert. In diesem Fall würden Anteilsinhaber, die ihre Zielanteile zum Tausch gegen Neue Aktien der Emittentin oder gegen Barzahlung angeboten haben, ihre Zielanteile behalten und keine Neuen Aktien bzw. Barzahlung erhalten.

Die Gesellschaft wird Umtausch- oder Barangebote zudem nicht annehmen, soweit dadurch die Höchstannahmeschwelle überschritten würde.

**2.7.2 Die Durchführung des Umtausch- und Barangebots ist in Bezug auf einzelne Zielgesellschaften davon abhängig, dass der Treuhänder der jeweiligen Zielgesellschaft keine Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der betreffenden Zielgesellschaft erhebt.**

In den Gesellschaftsverträgen der Merkens-Fonds ist die Wirksamkeit der Verfügung über einen Kommandit- bzw. Zielanteil davon abhängig, dass der Treuhänder – in der Regel nach Bekanntwerden der Abtretung bzw. Übernahme des Treuhandvertrags – innerhalb eines im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zielgesellschaft näher spezifizierten Zeitraumes keine Einwände gegen die Person des Erwerbers erhebt. Zulässig sind dabei nur solche Einwände, die im gemeinsamen Interesse der Kommanditisten liegen. Der Treuhänder ist diesbezüglich nicht an die Weisungen der jeweiligen Treugeber gebunden. Die Entscheidung, ob der Treuhänder Einwände gegen die Person des Erwerbers erhebt, obliegt dem Treuhänder. Die Übertragung von Zielanteilen im Zuge des Umtausch- bzw. Barangebots von den Anteilsinhabern auf die Emittentin steht im Fall der Merkens-Fonds deshalb unter der Vollzugsbedingung, dass der Treuhänder der Merkens-Fonds keine Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der jeweiligen Zielgesellschaft erhebt.

Es kann nicht vorhergesehen werden, ob der Treuhänder der Merkens-Fonds Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der jeweiligen Zielgesellschaft erheben wird. Auch wenn nach Ansicht der Emittentin keine Einwände vorliegen, die im gemeinsamen Interesse der Kommanditisten der jeweiligen Zielgesellschaft sind und gegen einen Erwerb der Zielanteile durch die Emittentin sprechen, könnte der Treuhänder hierzu eine abweichende Auffassung vertreten und auch gegen die Interessen der (Mehrheit der) Treugeber Einwände gegen die Emittentin erheben. Für den Fall, dass der Treuhänder Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der jeweiligen Zielgesellschaft erhebt, ist der Erwerb der Zielanteile unzulässig und die Emittentin könnte bezüglich der betroffenen Merkens-Fonds keine Zielanteile erwerben. Das Umtausch- bzw. Barangebot in Bezug auf die Zielanteile der Merkens-Fonds wird in diesem Fall nicht vollzogen und sämtliche Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Anteilsinhabern der Merkens-Fonds und der Emittentin entfallen. Dies könnte dazu führen, dass einzelne oder alle Merkens-Fonds nicht in das Immobilienbeteiligungsportfolio der Emittentin aufgenommen werden und die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe erheblich von der geplanten Zielstruktur abweicht.

**2.7.3 Die von der Emittentin angestrebte Höchstannahmeschwelle könnte – unter Umständen auch deutlich – unterschritten werden. Das Umtausch- und Barangebot könnte für Anteilsinhaber nicht hinreichend attraktiv sein oder bestehende Fondsbeschränkungen könnten dazu führen, dass die Emittentin nur bis zu einem bestimmten Anteil Zielanteile erwerben kann.**

Das Umtausch- und Barangebot könnte für Anteilsinhaber nicht hinreichend attraktiv ausgestaltet sein, sodass die Annahmquote - unter Umständen auch deutlich - unterhalb der von der Gesellschaft angestrebten Höchstannahmeschwelle liegt, ohne dass die Annahmquote unter die Mindestannahmeschwelle fällt. Die Gesellschaftsverträge der folgenden Zielgesellschaften sehen Fondsbeschränkungen vor, aufgrund derer die Beteiligungshöhe eines einzelnen Anteilsinhabers für einen (direkt oder indirekt gehaltenen) Kommanditanteil

am Kommanditkapital der Zielgesellschaft auf einen Anteil zwischen 5 % bis 10 % (je nach Gesellschaftsvertrag der Zielgesellschaft) beschränkt ist (die „**Höchstbeteiligungsbeschränkungen**“):

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Merkens dreizehn";
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Galerie Wiener Platz";
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart-Vaihingen KG;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG;
- DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG;
- DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG;
- DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG;
- DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG; und
- Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG.

Die Höchstbeteiligungsbeschränkungen sind in acht Fällen Vertragliche Fondsbeschränkungen und erfordern zwingend die Anpassung des jeweiligen Gesellschaftsvertrages. Die Emittentin strebt an, darauf hinzuwirken, die jeweiligen Gesellschaftsverträge unmittelbar nach Ablauf der Angebotsfrist dergestalt durch Beschluss einer Gesellschafterversammlung zu ändern, dass die Emittentin von den Höchstbeteiligungsbeschränkungen ausgenommen wird. Die Entscheidung über eine solche Änderung des Gesellschaftsvertrages obliegt dem Kreis der Gesellschafter bzw. Anteilsinhaber der jeweiligen Zielgesellschaft.

Die Gesellschaftsverträge der Merkens-Fonds AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“, AXA Colonia Immobilienbeteiligungs- GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“, Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Merkens dreizehn" und Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Galerie Wiener Platz" sehen zudem vor, dass der Treuhänder nach Abwägung der Einzelfallumstände in seinem Ermessen für die Treugeber deren Stimmabgabe vornehmen darf, sofern die Treugeber keine Weisung an den Treuhänder erteilen, die Gesellschafterrechte nicht selbst ausüben und sich auch nicht durch einen bevollmächtigten Dritten bei der Abstimmung vertreten lassen. Die Emittentin erwartet, dass die angestrebten Änderungen der Gesellschaftsverträge der betreffenden Zielgesellschaften Anfang Dezember 2024 mit Zugang der Abstimmungsergebnisse an die Anteilsinhaber wirksam werden. Die Emittentin kann allerdings an der Entscheidung der Gesellschafterversammlungen der jeweiligen Zielgesellschaften nicht mitwirken, da sie im Zeitpunkt der Abstimmung nicht Anteilsinhaberin der jeweiligen Zielgesellschaften und deshalb nicht stimmberechtigt ist. Auch die Ermessensentscheidung des Treuhänders bei der Stimmabgabe im Fall fehlender eigener Ausübung der Gesellschafterrechte oder wirksamer Vertretung bzw. Weisung durch die Treugeber an den Treuhänder obliegt einzig dem Treuhänder, der auch gegen die Interessen der (Mehrheit der) Treugeber bzw. entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung in den Erklärungen zum Umtausch- und Barangebot eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages ablehnen könnte.

Sollte es nicht gelingen, eine Änderung des Gesellschaftsvertrages zu bewirken, könnte die Emittentin trotz Vorliegen weiterer Angebotserklärungen nur bis zur Grenze der maximalen Beteiligungshöhe Anteile an der jeweiligen Zielgesellschaft erwerben und Anteilsinhaberin der Zielgesellschaft werden. Dies könnte dazu führen, dass die Annahmequote der Emittentin bei den Zielgesellschaften, deren Gesellschaftsverträge Höchstbeteiligungsbeschränkungen vorsehen, deutlich unter der Höchstannahmeschwelle liegt und die tatsächliche Portfoliozusammensetzung der Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots von der angestrebten Zielstruktur (siehe hierzu Risikofaktor 2.1.1 „*Die zukünftige Geschäftsentwicklung und das Wachstum der Emittentin sind von der weltweiten, europäischen und nationalen Finanz- und Wirtschaftslage abhängig.*“) erheblich abweicht.

Einige Kreditverträge der Zielgesellschaften bzw. der ihr zugehörigen Objektgesellschaften enthalten Regelungen zu einem Kontrollwechsel auf Ebene der Zielgesellschaften (sogenannter Change of Control), insbesondere bei Änderung der Beherrschungsverhältnisse durch den Erwerb von 50 % oder mehr der Anteile der jeweiligen Zielgesellschaft als Kreditnehmerin, bei deren Eintritt der Kreditgeber zur Kündigung des betreffenden Kreditvertrages berechtigt ist. Die Gesellschaft bzw. die Zielgesellschaften haben zum Teil entsprechende Verzichtserklärungen mit den Kreditgebern erzielen können, mit der diese auf eine Kündigung der Kreditverträge aufgrund eines etwaigen Kontrollwechsels infolge der Durchführung des Umtausch- und Barangebots verzichten. Es besteht keine Garantie, dass bei den übrigen Zielgesellschaften eine Verzichtserklärung vor Durchführung des Umtausch- und Barangebots eingeholt werden kann. Für den Fall, dass ein Kontrollwechsel im Sinne der Kreditverträge betroffener Zielgesellschaften durch das Überschreiten der in den einzelnen Kreditverträgen geregelten Kontrollschwelle durch die Annahme von erhaltenen Angebotserklärungen durch die Gesellschaft eintreten würde und keine entsprechende Verzichtserklärung vorliegt, beabsichtigt die Gesellschaft nur Angebote bezüglich der jeweils betroffenen Zielgesellschaft in einem Umfang anzunehmen, der sicherstellt, dass der Erwerb von Zielanteilen für die jeweils betroffene Zielgesellschaft keinen Kontrollwechsel im Sinne des jeweiligen Kreditvertrags auslöst. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft weniger Angebote annehmen wird, als sie ohne Beachtung des Schwellenwertes für einen Kontrollwechsel angenommen hätte, und die Höchstannahmeschwelle in Bezug auf die betroffenen Zielgesellschaften unter Umständen erheblich unterschritten wird.

Ein – unter Umständen auch deutliches – Unterschreiten der Höchstannahmeschwelle hätte zur Folge, dass die DREI Gruppe weniger Zielanteile erwerben und im Gegenzug entsprechend weniger neue Aktien ausgeben würde mit der Folge, dass die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots erheblich von der angestrebten Zielstruktur abweichen würde.

Eine geringere Anzahl ausstehender Aktien kann zu einem geringeren Handelsvolumen führen und sich negativ auf die Liquidität der Aktien auswirken sowie zu einer höheren Volatilität des Aktienkurses führen (siehe hierzu auch Risikofaktor 2.7.10 „*Die Aktien wurden bisher nicht öffentlich gehandelt und es kann nicht gewährleistet werden, dass eine Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse bewirkt werden kann. Es gibt keine Garantie dafür, dass sich nach Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ein aktiver und liquider Markt für die Aktien entwickeln wird oder ein solcher aufrechterhalten werden kann. Daher könnten insbesondere der Aktienwert und das Handelsvolumen der Aktien erheblich schwanken und Anleger könnten ihr investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Es kann darüber hinaus nicht gewährleistet werden, dass der zukünftige Börsenpreis der Aktien nicht unter dem im Rahmen des Umtausch- und Barangebots ermittelten und angebotenen Gegenwert für die Zielanteile liegt oder Anteilsinhaber in Zukunft ihre Aktien zu einem angemessenen Preis verkaufen können.*“). Anteilsinhaber könnten ihre Aktien möglicherweise nicht kurzfristig oder nicht zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen. Sollte sich nach dem Umtausch- und Barangebot kein hinreichend breiter Markt für den Handel der Aktien entwickeln, können die Liquidität und der Marktpreis der Aktien erheblich beeinträchtigt werden.

Auch könnte die Ausgabe von deutlich weniger Aktien in Folge einer niedrigeren Annahmequote dazu führen, dass das Interesse potenzieller Investoren an der Emittentin aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit, Aktien zu erwerben bzw. zu verkaufen, sowie der niedrigeren Marktbewertung geringer ausfällt. Dies könnte die Attraktivität der Emittentin auch für nachfolgende Kapitalmaßnahmen schmälern.

**2.7.4 Angebotserklärungen von Anteilshabern könnten bei Erreichen der Höchstannahmeschwelle in Bezug auf das Umtausch- und Barangebot bzw. des Maximalbarauszahlungsbetrags in Bezug auf das Barangebot unberücksichtigt bleiben und die betreffenden Anteilshaber insofern von der Teilnahme am Umtausch- und/oder Barangebot ausgeschlossen sein.**

Die Gesellschaft strebt den Erwerb von jeweils maximal 80 % der Zielanteile an den 19 Zielgesellschaften (die „Höchstannahmeschwelle“ oder die „Zielstruktur“) an. Die Gesellschaft wird Umtausch- oder Barangebote nicht annehmen, soweit dadurch die Höchstannahmeschwelle überschritten würde. Die Gesellschaft kann daher nicht zusichern, dass alle Anteilshaber, die ein Umtausch- oder Barangebot abgeben, entsprechend ihrer Angebotserklärung am Umtausch- bzw. Barangebot partizipieren können. Es besteht daher das Risiko, dass Anteilshaber von der Teilnahme am Umtausch und/oder Barangebot ausgeschlossen sind, sofern die Höchstannahmeschwelle erreicht wird. Darüber hinaus sind die für das Barangebot insgesamt zur Verfügung stehenden Barmittel zunächst auf EUR 15,0 Mio. begrenzt (der „Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag“).

Entsprechende Barangebote der Anteilshaber werden nur bis zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags oder für den Fall, dass der Gesellschaft nach dem Datum dieses Prospekts zusätzliche Barmittel zur Verfügung stehen, bis zur Ausschöpfung dieses Maximalbarzahlungsbetrags (der „Endgültige Maximalbarauszahlungsbetrag“) im Ermessen der Gesellschaft berücksichtigt. Es besteht keine Garantie, dass die Gesellschaft Anteilshabern bei Ausschöpfung des Vorläufigen bzw. Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrags eine im Ermessen der Gesellschaft liegende alternative Einladung zur Abgabe eines Angebots (das „Alternativangebot“) unterbreiten wird. Unterbreitet die Gesellschaft ein solches Alternativangebot nicht, können die betroffenen Anteilshaber bei Erreichen des Vorläufigen bzw. Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrags nicht an dem Barangebot teilnehmen.

**2.7.5 Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden lediglich zu illustrativen Zwecken erstellt. Sie beschreiben aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wider und sind auch kein Indikator dafür, wie sich die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots darstellen wird. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin könnte nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots wesentlich von den in den Pro-Forma-Finanzinformationen enthaltenen Angaben abweichen.**

Die Pro-Forma-Finanzinformationen in diesem Prospekt werden lediglich zu illustrativen Zwecken dargestellt und sollten nicht als Indikator für die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots aufgefasst werden. Den Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die historischen Abschlüsse der Emittentin sowie der Zielgesellschaften zugrunde gelegt und auf Grundlage der in den Pro-Forma-Finanzinformationen gemachten Erläuterungen angepasst. Diese Anpassungen beruhen auf vorläufigen Annahmen und Schätzungen zur Zeit der Erstellung dieses Prospekts sowie den zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Informationen. Daher stimmt die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots möglicherweise nicht mit den Pro-Forma-Finanzinformationen überein, wobei jede Abweichung wesentlich sein kann. Die für die Pro-Forma-Finanzinformationen verwendeten Annahmen stellen sich möglicherweise als unrichtig heraus, und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin kann nach der Durchführung des Umtausch- und Barangebots von anderen Faktoren erheblich beeinflusst werden.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden unter der Annahme erstellt, dass die von der Emittentin angestrebte Zielstruktur erreicht wird (siehe hierzu Risikofaktor 2.7.4 „Angebotserklärungen von Anteilshabern könnten bei Erreichen der Höchstannahmeschwelle in Bezug auf das Umtausch- und Barangebot bzw. des Maximalbarauszahlungsbetrags in Bezug auf das Barangebot unberücksichtigt bleiben und die betreffenden Anteilshaber insofern von der Teilnahme am Umtausch- und/oder Barangebot ausgeschlossen sein.“). Sollte die tatsächliche Annahmquote unterhalb der von der Emittentin angestrebten Annahmquote liegen, bilden die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots ab. Anteilshaber sollten die im Prospekt dargestellten Pro-Forma-Finanzinformationen daher lediglich als illustrative Darstellung der von der Emittentin angestrebten Zielstruktur

verstehen und sich vergegenwärtigen, dass die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots wesentlich von den Darstellungen in den *Pro-Forma*-Finanzinformationen abweichen kann. Anteilsinhaber, die das Umtausch- oder Barangebot annehmen, könnten daher keinen entsprechenden Gegenwert für die Einbringung bzw. den Verkauf ihrer Kommanditanteile erhalten.

**2.7.6 *Der Erwerb der Zielanteile im Zusammenhang mit oder als Folge des Umtausch- und Barangebots bzw. Anteilsübertragungen nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots könnte Grunderwerbsteuer in erheblicher Höhe auslösen.***

Die Übertragung der Zielanteile im Rahmen des Umtausch- und Barangebots könnte grundsätzlich Grunderwerbsteuer in erheblicher Höhe auslösen, da die Zielgesellschaften entweder unmittelbar oder mittelbar über eine Objektgesellschaft Grundbesitz in Deutschland halten. Ein grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft liegt bei grundbesitzenden Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften insbesondere dann vor, wenn sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand der grundbesitzenden Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergeht. Ferner unterliegt der Grunderwerbsteuer auch ein Rechtsgeschäft, aufgrund dessen eine Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft oder mit ihr verbundene Unternehmen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich mindestens 90 % der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundeigentum in Deutschland erwirbt, oder aufgrund dessen eine solche Verpflichtung begründet.

Die Emittentin beabsichtigt den Erwerb von maximal 80 % der Zielanteile an den 19 Zielgesellschaften. Zusätzlich sind für die Berechnung der grunderwerbsteuerrelevanten Schwelle von 90 % auch grunderwerbsteuerschädliche vorgelagerte Übertragungen der Anteilsinhaber in einem 10-Jahresbetrachtungszeitraum zu berücksichtigten. Grunderwerbsteuerneutrale Übertragungen, z.B. infolge von Erbfällen bleiben außer Betracht. Ebenso sind vorgelagerte Übertragungen keine relevanten Zählobjekte für die Erreichung der Schwelle von 90 %, wenn die Übertragenden sich als sog. Altgesellschafter qualifizieren. Übertragungsvorgänge von Gesellschaftern, die mit Ablauf des 30. Juni 2021 die Anteile bereits seit mehr als fünf Jahren gehalten haben, bleiben grundsätzlich unberücksichtigt. Da es für die Beurteilung der grunderwerbsteuerrelevanten vorgelagerten Übertragungen auf die nicht im Wege der Bar- und Sachangebote zu erwerbenden Anteilsübertragungen und etwaige diesbezüglich privilegierende Umstände ankommt, ist eine finale Einschätzung, ob ein Erwerb von 80 % der Zielanteile an einer Zielgesellschaft Grunderwerbsteuer auslöst, erst nach Ende der Angebotsfrist möglich. Bereits aus diesem Grund kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass ein vollständiger Erwerb von 80 % der jeweiligen Zielanteile Grunderwerbsteuer in der jeweiligen Zielgesellschaft auslöst. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Übertragungen von Kommanditbeteiligungen in der Vergangenheit nicht oder nicht vollständig erfasst worden sind und sich deshalb die Einschätzung der Emittentin, dass das Umtausch- bzw. Barangebot grundsätzlich keine Grunderwerbsteuern zur Folge hat, als unzutreffend erweist. Durch die Zusammenrechnung der vorherigen grunderwerbsteuerrelevanten Übertragungen mit der Übertragung im Rahmen des Umtausch- und Barangebots könnte die 90 % Schwelle überschritten werden und der Erwerb der Zielanteile Grunderwerbsteuer auslösen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots zukünftige Übertragungen durch unabhängige Dritte (nämlich der Anteilsinhaber, die weder am Umtausch- noch am Barangebot teilnehmen und daher ihre Kommanditanteile an der Zielgesellschaft behalten) in einem relevanten 10-Jahreszeitraum dazu führen, dass die grunderwerbsrelevante Schwelle von 90 % überschritten wird und eine Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer auf der Ebene der Zielgesellschaft entsteht. Dies beinhaltet auch die schenkweise Übertragung durch Anteilsinhaber, zum Beispiel an ihre Kinder. Dasselbe Risiko besteht im Falle des Ausscheidens eines unabhängigen Dritten aufgrund eines ihm zustehenden Kündigungsrechts, soweit es aufgrund des Ausscheidens zu einem Anwachsen des Anteils bei den übrigen Gesellschaftern kommt, die keine Altgesellschafter sind. Sollte eine entsprechende Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer durch solch eine nachgelagerte Übertragung oder solch ein nachgelagertes Ausscheiden eines unabhängigen Dritten, auf die bzw. das die Gesellschaft keinen Einfluss hat, auf Ebene der Zielgesellschaft entstehen, könnte dies den Ertrag der DREI Fondsgesellschaften erheblich negativ beeinträchtigen, was sich wiederum erheblich negativ auf den Ertrag und die Rentabilität der DREI Gruppe auswirken könnte. Die Pflicht zur Zahlung der Grunderwerbsteuer wird

auch in mehreren Gesellschaftsverträgen der Zielgesellschaften dem Erwerber von Kommanditanteilen ausdrücklich zugewiesen. In diesen Fällen müsste die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile selbst die Grunderwerbsteuer zahlen. Soweit die Gesellschaftsverträge der Zielgesellschaften keine Sonderregelungen vorsehen, folgt die Kostentragungspflicht für eine etwaig anfallende Grunderwerbsteuer aus den gesetzlichen Regelungen und die jeweilige Zielgesellschaft trägt die Grunderwerbsteuer.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland, in dem der Grundbesitz belegen ist, verschieden und liegt derzeit zwischen 3,5 % und 6,5 % der Gegenleistung für das Grundstück. Wird die Grunderwerbsteuer durch Anteilserwerbe ausgelöst, so tritt anstelle der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der nach steuerlichen Grundsätzen zu ermittelnde Grundbesitzwert. Sollte eine Grunderwerbsteuerpflicht im Zusammenhang mit oder als Folge des Umtausch- und Barangebots entstehen, könnte dies die Kosten des Umtausch- und Barangebots erhöhen und zu einer erheblichen finanziellen Belastung für die Zielgesellschaften führen mit der Folge, dass ihre Profitabilität, Finanzlage und zukünftige Liquiditätsplanung beeinträchtigt werden könnte. Dies könnte wiederum ihre Möglichkeiten zu weiteren Investitionen deutlich reduzieren und dazu führen, dass Dividendenzahlungen für die von ungeplanten Steuerabgaben betroffenen Geschäftsjahren geringer ausfallen als geplant oder nicht erfolgen können (siehe hierzu Risikofaktor 2.7.9 „Die Emittentin ist unter Umständen nicht in der Lage, ihre Zielsetzungen im Hinblick auf Dividendenzahlungen zu erreichen.“).

#### ***2.7.7 Die Veräußerung von Zielanteilen im Zusammenhang mit oder als Folge des Umtausch- und Barangebots könnte für Anteilsinhaber Einkommenssteuerpflichten begründen.***

Die Übertragung der Zielanteile im Zusammenhang mit dem Umtausch- und Barangebot stellt für Anteilsinhaber ein einkommenssteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft dar, soweit der Zeitraum zwischen Beitritt in die jeweilige Zielgesellschaft und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Beträgt der Zeitraum zwischen Beitritt in die jeweilige Zielgesellschaft durch Erwerb von Zielanteilen und Veräußerung mehr als zehn Jahre, bleibt der Veräußerungsgewinn in Höhe des Unterschieds zwischen den Anschaffungskosten und dem Veräußerungspreis (d.h. entweder dem Barangebot oder dem Gegenwert der erhaltenen Anteile) steuerfrei. Unentgeltliche Erwerbe von Anteilsinhabern, zum Beispiel im Zuge einer Schenkung oder eines Erbanfalles, sind für diese sog. zehnjährige Spekulationsfrist grundsätzlich unbeachtlich. Eine Teilnahme am Umtausch- und Barangebot könnte vor diesem Hintergrund für Anteilsinhaber eine Einkommenssteuerpflicht begründen, was dazu führen könnte, dass der Veräußerungsgewinn in Höhe des Unterschieds zwischen den Anschaffungskosten und dem Veräußerungspreis (d.h. entweder dem Barangebot oder dem Gegenwert der erhaltenen Anteile) durch die individuelle Steuerlast geringer ausfällt. Dies könnte das Umtausch- und Barangebot unattraktiv für einzelne Anteilsinhaber werden lassen und sich negativ auf die Anzahl der abgegebenen Angebotserklärungen auswirken.

#### ***2.7.8 Die Interessen der Zukünftigen Hauptanteilseigner der Gesellschaft können im Widerspruch zu den Interessen der Gesellschaft und/oder anderer Aktionäre der Gesellschaft stehen.***

Die DFH Group GmbH, der bisher alleinige Aktionär der Gesellschaft (der „Seed-Investor“) wird nach Durchführung der nach Abschluss der Angebotsfrist geplanten Barkapitalerhöhung der Gesellschaft (unter der Annahme, dass die Barkapitalerhöhung vollständig durchgeführt wird) 100 % des satzungsgemäßen Grundkapitals der Gesellschaft halten. Dieser Anteil wird nach Durchführung der Sachkapitalerhöhung (unter Berücksichtigung einer vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und der Barangebote) auf rund 2,4 % des satzungsgemäßen Grundkapital erheblich verwässert werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Ausübung der Erhöhungsoption oder bei Nichterreichen der Höchstannahmeschwelle eine geringere Verwässerung des Seed-Investors erfolgt, oder nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots weitere Seed-Investoren oder andere zukünftige Anteilsinhaber erhebliche Anteile an der Gesellschaft halten werden, aufgrund derer ein erheblicher Einfluss auf die Gesellschaft ausgeübt werden kann, beispielsweise durch Beeinflussung der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder oder der Entscheidung zur Durchführung von Kapitalmaßnahmen. Auch könnten solche Anteilsinhaber verschiedene Maßnahmen der Gesellschaft verhindern, die einer Genehmigung der Hauptversammlung bedürfen. Die Interessen von Mehrheitsanteilseignern könnten dabei erheblich von denen der Gesellschaft und/oder denen anderer Aktionäre der Gesellschaft abweichen oder in einem Konflikt zu diesen stehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Seed-Investor seinen Einfluss auf die Gesellschaft in einer Weise ausübt, der den Interessen der Gesellschaft und/oder der anderen Aktionäre zuwiderläuft.

### **2.7.9 Die Emittentin ist unter Umständen nicht in der Lage, ihre Zielsetzungen im Hinblick auf Dividendenzahlungen zu erreichen.**

Der Vorstand der Gesellschaft strebt an, 75 % bis 80 % des Bilanzgewinns aus dem Einzelabschluss der Gesellschaft in Form von Dividenden auszuschütten, abhängig von den Marktbedingungen, den Wachstums- und Entwicklungsplänen der Emittentin, Beschränkungen in Finanzierungsvereinbarungen der Emittentin, den ggf. erforderlichen Investitionen der DREI Gruppe, des Ausschüttungsniveaus der DREI Fondsgesellschaften an die Emittentin sowie der Notwendigkeit, ein angemessenes Liquiditätsniveau aufrechtzuerhalten. Die Gesellschaft geht davon aus, mit der Zahlung von Dividenden für das zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2025 im Laufe des Jahres 2026 zu beginnen, vorbehaltlich der Marktbedingungen, der Rentabilität der DREI Gruppe und anderer Faktoren. Die Dividendenpolitik der Gesellschaft wird von Zeit zu Zeit überprüft und Erklärungen und Ausschüttungen von zukünftigen Dividenden liegen im Ermessen des Vorstands der Gesellschaft und der Hauptversammlung unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren, einschließlich der Geschäftsaussichten der Gesellschaft, zukünftigen Erträge, Liquiditätsbedarf, Finanzlage und den Anforderungen des deutschen Rechts. Darüber hinaus könnten weitere Beschränkungen für die Ausschüttung von Dividenden entstehen.

Die Zahlung einer Dividende und die Erreichung zukünftiger Dividendenerhöhungen ist von einer Reihe von Faktoren abhängig. Neben den oben genannten Faktoren können beispielsweise die Höhe der Erträge aus der Immobilienvermietung, die Zinsaufwendungen der Gesellschaft, die Vertragserfüllung durch Vertragspartner, die Finanzlage, der Betriebskapitalbedarf, die Kapitalausgaben und weitere Faktoren einen Einfluss auf Dividendenausschüttungen haben. Die Emittentin verfügt möglicherweise auch nicht über ausreichende ausschüttungsfähige Mittel und die Anteilseigner der Emittentin beschließen möglicherweise nicht, in Zukunft Dividenden auszuschütten. Ist es der Emittentin nicht möglich, Dividenden auszuschütten, könnte dies negative Auswirkungen auf die Attraktivität einer Investition in die Aktien oder das Halten von Aktien der Emittentin haben. In der Folge könnten die Aktien der Emittentin weniger nachgefragt werden und der Börsenpreis der Aktien könnte erheblich sinken, was wiederum die Entstehung und Aufrechterhaltung eines liquiden Marktes für die Aktien der Emittentin beeinträchtigen könnte (siehe hierzu Risikofaktor 2.7.10 „Die Aktien wurden bisher nicht öffentlich gehandelt und es kann nicht gewährleistet werden, dass eine Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse bewirkt werden kann. Es gibt keine Garantie dafür, dass sich nach Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ein aktiver und liquider Markt für die Aktien entwickeln wird oder ein solcher aufrechterhalten werden kann. Daher könnten insbesondere der Aktienwert und das Handelsvolumen der Aktien erheblich schwanken und Anleger könnten ihr investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Es kann darüber hinaus nicht gewährleistet werden, dass der zukünftige Börsenpreis der Aktien nicht unter dem im Rahmen des Umtausch- und Barangebots ermittelten und angebotenen Gegenwert für die Zielanteile liegt oder Anteilsinhaber in Zukunft ihre Aktien zu einem angemessenen Preis verkaufen können.“).

**2.7.10 Die Aktien wurden bisher nicht öffentlich gehandelt und es kann nicht gewährleistet werden, dass eine Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse bewirkt werden kann. Es gibt keine Garantie dafür, dass sich nach Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ein aktiver und liquider Markt für die Aktien entwickeln wird oder ein solcher aufrechterhalten werden kann. Daher könnten insbesondere der Aktienwert und das Handelsvolumen der Aktien erheblich schwanken und Anleger könnten ihr investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Es kann darüber hinaus nicht gewährleistet werden, dass der zukünftige Börsenpreis der Aktien nicht unter dem im Rahmen des Umtausch- und Barangebots ermittelten und angebotenen Gegenwert für die Zielanteile liegt oder Anteilsinhaber in Zukunft ihre Aktien zu einem angemessenen Preis verkaufen können.**

Die Aktien der Gesellschaft sind derzeit nicht an einer Wertpapierhandelsbörse notiert und werden nicht an einer solchen gehandelt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die von der Gesellschaft beabsichtigte Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse bewirkt werden kann. Möglicherweise erfüllt die Emittentin eine Voraussetzung für eine solche Einbeziehung nicht oder aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sieht sie eine Einbeziehung als nicht mehr vorteilhaft für ihre Geschäftstätigkeit an.

Darüber hinaus kann nicht gewährleistet werden, dass sich nach Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse ein aktiver und liquider Handel in Aktien der Gesellschaft entwickeln wird. Der den Anteilsinhabern angebotene Gegenwert je auszugebender Neuer Aktie wurde auf Grundlage des Wertgutachtens und einer Sacheinlageprüfung und nicht durch ein Verfahren ermittelt, dem die Nachfrage und Preisvorstellungen von Anlegern, insbesondere institutionellen Investoren (z.B. über ein insbesondere bei Börsengängen übliches sog. Bookbuilding-Verfahren), zugrunde liegt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass der zukünftige Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft nicht unter dem im Rahmen des Umtausch- und Barangebots ermittelten und angebotenen Gegenwert für die Zielanteile liegt oder Anteilsinhaber in Zukunft ihre Aktien zu einem angemessenen Preis verkaufen können. Dritte, insbesondere potenzielle Käufer von Aktien, könnten zu einer anderen Bewertung hinsichtlich des Wertes der Aktien gelangen als die Emittentin, insbesondere auch aufgrund neu eintretender externer Umstände, die die Emittentin nicht beeinflussen kann.

Eine geringe Liquidität der Aktien kann auch eine hohe Volatilität des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft in der Zukunft bedingen (siehe hierzu Risikofaktor 2.7.11 „*Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft könnte erheblich schwanken und nach Abschluss des Umtausch- und Barangebots sinken, und Anteilsinhaber könnten ihre Investition teilweise oder vollständig verlieren. Es gibt keine Garantie dafür, dass der Preis, zu dem die Aktien der Gesellschaft nach dem Umtausch- und Barangebots gehandelt werden, dem Gegenwert für die Zielanteile bzw. dem Barausgleich entspricht oder darüber liegt.*“). Anteilsinhaber können die Neuen Aktien unter bestimmten Umständen möglicherweise nicht zu einem angemessenen Preis, nicht zu einem ihren vorigen Zielanteilen entsprechenden Gegenwert oder überhaupt nicht verkaufen.

**2.7.11 *Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft könnte erheblich schwanken und nach Abschluss des Umtausch- und Barangebots sinken, und Anteilsinhaber könnten ihre Investition teilweise oder vollständig verlieren. Es gibt keine Garantie dafür, dass der Preis, zu dem die Aktien der Gesellschaft nach dem Umtausch- und Barangebots gehandelt werden, dem Gegenwert für die Zielanteile bzw. dem Barausgleich entspricht oder darüber liegt.***

Das Handelsvolumen und der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft können erheblich schwanken. Der Aktienpreis wird durch Angebot und Nachfrage der Aktien bestimmt und spiegelt möglicherweise nicht unbedingt den beizulegenden Zeitwert der Emittentin wider. Zu den Faktoren, die sich negativ auf den Aktienpreis auswirken oder zu Schwankungen des Preises oder des Handelsvolumens der Aktien führen können, gehören beispielsweise die Unfähigkeit, die in diesem Prospekt angegebenen Ziele der Gruppe zu erreichen, Ad-hoc-Entwicklungen, Schwankungen der DREI Gruppe hinsichtlich der Betriebsergebnisse, die Nichteinhaltung der Erwartungen von Aktionären, Maßnahmen von Aktionären und allgemeine Marktbedingungen oder spezielle Faktoren, die Unternehmen der Branche im Allgemeinen beeinflussen. Auch Schwankungen an den Aktienmärkten können zu einem Rückgang des Marktwertes der Aktien führen.

Es gibt keine Garantie, dass der Preis, zu dem die Aktien nach dem Umtausch- und Barangebots gehandelt werden, dem angebotenen Gegenwert für die Kommanditanteile entspricht oder darüber liegt. Anteilsinhaber könnten daher ihre Aktien der Gesellschaft möglicherweise nur zu einem Preis veräußern, der unter dem angebotenen Gegenwert für die Kommanditanteile liegt. Wenn der Anteilspreis fällt, können Anleger ihre Aktien möglicherweise nicht zu oder nur unter ihrem angebotenen Gegenwert für die Zielanteile weiterverkaufen und verlieren möglicherweise einen Teil oder ihr gesamtes investiertes Kapital.

**2.7.12 *Der zukünftige Verkauf von Aktien der Emittentin durch die Zukünftigen Hauptanteilseigner könnte den Marktpreis der Aktien des Emittenten mindern.***

Der Marktpreis der Aktien könnte erheblich sinken, wenn die Zukünftigen Hauptanteilseigner einen erheblichen Anteil ihrer Aktien veräußern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass alle Zukünftigen Hauptanteilseigner oder einige von ihnen ihre Aktien nach der angestrebten Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse verkaufen, mit der Folge, dass der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft unter Umständen auch erheblich sinken könnte. Dasselbe Risiko könnte sich realisieren, wenn nach erfolgreicher Durchführung des Umtausch- und Barangebots künftige Aktionäre der Gesellschaft einen großen Anteil ihrer

Aktien veräußern oder eine große Aktienanzahl aufgrund einer Kumulation von Verkäufen mehrerer künftiger Aktionäre gehandelt wird. Die Gesellschaft kann keinen Einfluss auf solche Verkaufsbestrebungen der Zukünftigen Hauptanteilseigner oder anderer ihrer künftigen Aktionäre nehmen.

Ferner kann der Verkauf oder die Erwartung eines Verkaufs einer großen Anzahl von Aktien dazu führen, dass es der Gesellschaft oder ihren Aktionären zukünftig nur unter erschwerten wirtschaftlichen Konditionen gelingen wird, Kapitalmaßnahmen durchzuführen bzw. selbst Verkäufe von Aktien zu tätigen.

***2.7.13 Zukünftige Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft könnten unter Umständen zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre der Gesellschaft führen oder sich allgemein nachteilig auf den Aktienwert auswirken.***

Die DREI Gruppe wird möglicherweise zukünftig zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums, insbesondere durch die Akquisition weiterer Beteiligungen, oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten weiteres Kapital benötigen. So kann die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch die Ausgabe neuer Aktien als auch eine mögliche zukünftige Begebung von Wandelschuldverschreibungen oder anderen aktiengebundenen Wertpapieren zu einer Verwässerung der Beteiligung der künftigen Aktionäre führen. Zudem kann die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen von möglichen künftigen Aktienoptionsplänen oder die mögliche Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen zu einer solchen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre und einer nachteiligen Entwicklung des Aktienwertes im Allgemeinen führen.

### 3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

#### 3.1 Verantwortung für den Inhalt des Prospekts

Die Deutsche Real Estate Invest AG mit Sitz Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart, Deutschland unter HRB 792660 (die „**DREI AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ und gemeinsam mit den im Wege des von der Emittentin geplanten Umtausch- und Barangebots (wie nachfolgend im Kapitel 4. „*Das Angebot*“ definiert und näher beschrieben) teilweise zu erwerbenden Zielgesellschaften sowie gegebenenfalls weiteren zukünftig von der Emittentin jeweils mehrheitlich zu erwerbenden Fondsgesellschaften (zusammen mit den Zielgesellschaften, die „**DREI Fondsgesellschaften**“ und jeweils einzeln eine „**DREI Fondsgesellschaft**“), die „**Deutsche Real Estate Invest Gruppe**“, die „**DREI Gruppe**“, „**Deutsche Real Estate Invest**“, „**DREI**“ oder die „**Gruppe**“) übernimmt gemäß § 8 des Wertpapierprospektgesetzes („**WpPG**“) in Verbindung mit Artikel 11 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG (die „**Prospektverordnung**“) in ihrer derzeit gültigen Fassung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussagen im Prospekt verzerren könnten.

Die Gesellschaft ist gesetzlich nicht verpflichtet, diesen Prospekt nach dem Datum der Prospektbilligung zu aktualisieren, mit Ausnahme von Artikel 23 der Prospektverordnung, nach dem jeder wesentliche neue Umstand, jede wesentliche Unrichtigkeit oder wesentliche Ungenauigkeit in Bezug auf die in dem Prospekt enthaltenen Informationen, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem Ende der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden, in einem Prospektnachtrag unverzüglich genannt und veröffentlicht werden müssen. Die Pflicht zu einem Prospektnachtrag entfällt jedenfalls dann, wenn der Prospekt nicht mehr gültig ist.

Dieser Prospekt ist mit der Beendigung des öffentlichen Angebots am 22. Oktober 2024 nicht mehr gültig. Anleger sollten beachten, dass die Gesellschaft nach Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts nicht mehr verpflichtet ist, bei Vorliegen wichtiger neuer Umstände oder wesentlicher Unrichtigkeiten Nachträge zu diesem Prospekt zu erstellen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

#### 3.2 Billigung des Prospekts

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland, Tel.: +49 (228) 4108-0, als zuständige Behörde nach der Prospektverordnung, hat den Prospekt am 9. September 2024 gebilligt.

Die BaFin hat den Prospekt nur dahingehend gebilligt, dass dieser den Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung entspricht. Die Billigung sollte nicht als Befürwortung der Emittentin oder als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere betrachtet werden, die Gegenstand dieses Prospekts sind. Anleger sollten eine eigene Bewertung der Eignung einer Investition in die Neuen Aktien vornehmen.

Nach Billigung durch die BaFin wird die Gesellschaft diesen Prospekt sowie etwaige Nachträge auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) veröffentlichen. Der Prospekt und etwaige Nachträge sind zudem kostenlos während der üblichen Geschäftszeiten am eingetragenen Sitz der Gesellschaft verfügbar.

### 3.3 Gegenstand des Prospekts

Das öffentliche Angebot bezieht sich auf 79.772.690 neue, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft (jeweils eine „**Neue Aktie**“ und zusammen die „**Neuen Aktien**“ oder „**Angebotsaktien**“), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2024, sofern die Neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls ab dem 1. Januar 2025. Die Angebotsaktien sollen in einer von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen gegen Einbringung der Zielanteile an den Zielgesellschaften in die Gesellschaft (jeweils wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) (zusammen, die „**Sachkapitalerhöhung**“) ausgegeben werden. Im Wege der Sachkapitalerhöhung wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft (die mögliche Barkapitalerhöhung (wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) außer Betracht lassend) von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, erhöht.

Das in diesem Prospekt beschriebene Barangebot und die Barkapitalerhöhung (jeweils wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) sind nicht Gegenstand dieses Prospekts.

Keine Person ist oder wurde ermächtigt, im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind oder damit im Einklang stehen. Soweit solche Angaben gemacht bzw. Zusicherungen abgegeben werden, dürfen diese nicht als von der Gesellschaft genehmigt angesehen werden. Eine zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts erfolgende Verteilung des Prospekts ist unter keinen Umständen so auszulegen, als sei seit dem Datum des Prospekts keine Änderung in den Angelegenheiten der Gesellschaft eingetreten oder als seien die in dem Prospekt enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts richtig.

### 3.4 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft und/oder der DREI Gruppe, ihre Finanz- und Ertragslage sowie die Branche, in der sie tätig ist. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Ereignisse und Ergebnisse und beinhalten Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Umstände zum Datum dieses Prospekts beziehen. Dies ist durch entsprechende Formulierungen kenntlich gemacht. Derartige Formulierungen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung und Beurteilung durch die Gesellschaft und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Der Eintritt oder Nichteintritt eines mit Unsicherheit behafteten Ereignisses könnte dazu führen, dass die von der DREI Gruppe tatsächlich erzielten Ergebnisse, einschließlich ihrer Finanz- und Ertragslage, wesentlich von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen bzw. die darin ausdrücklich oder stillschweigend enthaltenen Erwartungen nicht erfüllen. In diesem Prospekt beziehen sich zukunftsgerichtete Aussagen insbesondere auf:

- die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der DREI Gruppe;
- bestimmte strategische und finanzielle Ziele, die die DREI Gruppe sich gesetzt hat;
- die Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich der Auswirkungen von Risiken auf ihr Geschäft, wie im Kapitel 2. „*Risikofaktoren*“ dargestellt;
- die derzeit von der Gesellschaft geplanten künftigen Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften;
- sonstige Aussagen über die künftige Geschäftsentwicklung und den wirtschaftlichen Erfolg der DREI Gruppe; sowie

- allgemeine konjunkturelle und gesamtwirtschaftliche Trends und Entwicklungen und das regulatorische Umfeld.

Darüber hinaus können sich die in diesem Prospekt enthaltenen Prognosen und Schätzungen, die aus Berichten von Dritten entnommen wurden, als inkorrekt herausstellen (siehe hierzu auch den folgenden Abschnitt 3.5 „Allgemeine Informationen—Von Dritten bezogene Angaben/Wertgutachten“).

Potenziellen Anlegern wird dringend geraten, die Kapitel 1. „Zusammenfassung“, 2. „Risikofaktoren“, 5. „Gründe für das Angebot“, 10. „Markt und Wettbewerb“, 11. „Geschäftstätigkeit“, 13. „Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage der Deutsche Real Estate Invest“ und 24. „Trendinformationen“ zu lesen, die eine detaillierte Darstellung der möglichen Umstände enthalten, die sich auf die tatsächlichen Ergebnisse der DREI Gruppe einschließlich ihrer Finanz- und Ertragslage auswirken könnten.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft wurden nach sorgfältiger Prüfung ihrer aktuellen Planungen, Schätzungen, Hochrechnungen und Erwartungen formuliert. Sie beruhen auf bestimmten Annahmen, die zwar zum Datum dieses Prospekts als begründet betrachtet werden, sich aber dennoch als irrig erweisen können. Anleger sollten diese zukunftsgerichteten Aussagen mit der gebotenen Vorsicht zur Kenntnis nehmen. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der DREI Gruppe wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder stillschweigend in allen Abschnitten dieses Prospekts enthaltenen Angaben zu künftigen Ergebnissen, Erfolgen und Leistungen abweichen. Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Änderungen der konjunkturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
- demografische Veränderungen, insbesondere in Deutschland;
- Änderungen in den internationalen, nationalen und lokalen Immobilienmärkten;
- die Fähigkeit der Emittentin und der DREI Fondsgesellschaften, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen;
- die Fähigkeit der DREI Gruppe, Immobilien und Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften zu erwerben und zu veräußern;
- der Erfolg der Akquisitionen der DREI Gruppe;
- die Fähigkeit der DREI Gruppe, die jetzt oder künftig in ihrem Bestand befindlichen Immobilien zu vermieten;
- Änderungen, die Auswirkungen auf das Zinsniveau haben;
- Änderungen im Wettbewerbsumfeld;
- Änderungen in der Besteuerung von Gesellschaften, insbesondere des Steuersatzes für die GrEST;
- Änderungen der staatlichen Zielsetzungen und der regulatorischen Rahmenbedingungen, insbesondere von Miet- und Umweltgesetzen und -bestimmungen, sowie des politischen und gesellschaftlichen Umfelds;
- sonstige Faktoren, die ausführlich im vorstehenden Kapitel 2. „Risikofaktoren“ dargestellt sind; und
- Faktoren, die der Gesellschaft derzeit noch unbekannt sind.

Sollten einzelne oder mehrere dieser Unwägbarkeiten eintreten oder die zugrundeliegenden Annahmen sich als irrig erweisen, könnten die in diesem Prospekt beschriebenen Ereignisse nicht eintreten oder die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den gemäß diesem Prospekt erwarteten, vermuteten, geschätzten oder antizipierten Entwicklungen abweichen, und die DREI Gruppe wäre möglicherweise nicht in der Lage, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft übernimmt daher keine Verantwortung dafür, dass sich die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen künftig als zutreffend erweisen werden oder dass die vorausgesagten Entwicklungen tatsächlich eintreten. Außer, soweit sie gesetzlich dazu verpflichtet ist, beabsichtigt die Gesellschaft darüber hinaus nicht, zukunftsgerichtete Aussagen in diesem Prospekt zu aktualisieren oder im Lichte künftiger Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen und übernimmt diesbezüglich keinerlei Verpflichtung.

### 3.5 Von Dritten bezogene Angaben/Wertgutachten

Dieser Prospekt enthält Bezugnahmen auf Daten, statistische Angaben und Studien Dritter, insbesondere zu Themenbereichen wie Büroimmobilien, die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und verwandte Bereiche. Die Gesellschaft hat solche Angaben richtig wiedergegeben, und soweit ihr bekannt ist und aus den von den betreffenden Dritten veröffentlichten Angaben zu erkennen war, sind darin keine Tatsachen ausgelassen, deren Auslassung dazu führen könnte, dass die wiedergegebenen Angaben unrichtig oder irreführend werden. Marktstudien basieren häufig auf Informationen oder Annahmen, die möglicherweise unrichtig oder unangemessen sind, und ihre Methodik ist naturgemäß durch Vorhersagen gekennzeichnet. Folglich können aus unterschiedlichen externen Quellen bezogene Angaben in diesem Prospekt zu einem gewissen Grad inkonsistent sein. Dieser Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen der Gesellschaft, die auf veröffentlichten Marktdaten oder Zahlen aus öffentlich zugänglichen Quellen basieren. Ungeachtet der vorstehend erklärten Übernahme der Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts durch die Deutsche Real Estate Invest AG (siehe Abschnitt 3.1 „Allgemeine Informationen—Verantwortung für den Inhalt des Prospekts“) hat die Gesellschaft weder die Zahlen, Marktdaten oder sonstigen Angaben, die Dritte ihren Studien zugrunde gelegt haben, einer unabhängigen Prüfung unterzogen, noch wurden die Ursachen möglicher Abweichungen zwischen Daten aus unterschiedlichen Quellen erforscht. Dementsprechend wird keine Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Richtigkeit solcher aus externen Quellen bezogener Angaben in diesem Prospekt abgegeben bzw. übernommen, und Anleger sollten nicht auf die Richtigkeit dieser Angaben vertrauen. Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger berücksichtigen, dass die Schätzungen der Gesellschaft nicht in allen Fällen auf solchen externen Marktstudien beruhen.

Im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Prospekts wurden ausschließlich die folgenden Quellen herangezogen:

- Aedifion GmbH – Nachhaltigkeit – Gebäude einfach nachhaltig machen (<https://www.aedifion.com/use-cases/nachhaltigkeit>) („Aedifion – Nachhaltigkeit“);
- Allianz Trade – Presse – Pressemitteilungen – Deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft im Tief: Insolvenzen steigen 2023 bisher um 20 % (<https://www.allianz-trade.de/presse/pressemitteilungen/deutsche-bau-und-immobilienwirtschaft-im-tief.html>) („Allianz Trade – Bau- und Immobilienwirtschaft“);
- Bundesregierung - Arbeitsmarktzahlen im Oktober 2023 (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/arbeit-und-soziales/arbeitsmarkt-oktober-2023-2234196>) („Bundesregierung – Arbeitsmarktzahlen im Oktober 2023“);
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz – Schlaglichter der Wirtschaftspolitik März 2024 Monatsbericht „Langsam aber robust: globale Wachstumsperspektive zu Jahresbeginn leicht verbessert“ (<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/03/10-globale-wachstumsperspektive.html>) („BMWK – Langsam aber robust“);

- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz – Pressemitteilung „Frühjahrsprojektion 2024“ vom 24.04.2024 (<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Wirtschaft/Projektionen-der-Bundesregierung/projektionen-der-bundesregierung-fruehjahrsprojektion-2024.html>) („**BMWK – PM vom 24. April 2024**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büroinvestmentmarkt Deutschland – Q2 2021 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q2-2021>) („**BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q2 2021**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büroinvestmentmarkt Deutschland – Q4 2021 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2021>) („**BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q4 2021**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büroinvestmentmarkt Deutschland – Q4 2023 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023>) („**BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q4 2023**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büroinvestmentmarkt Deutschland – Q 1 2024 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q1-2024>) („**BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q1 2024**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büroinvestmentmarkt Deutschland – Q 2 2024 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>) („**BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q2 2024**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büromarkt Deutschland – Q3 2022 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueroimmo/deutschland-at-a-glance-q3-2022>) („**BNP Büromarkt Deutschland Q3 2022**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büromarkt Deutschland – Q4 2022 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-01/bnppre-bueroimmobilienmarkt-deutschland-2022q4.pdf>) („**BNP Büromarkt Deutschland Q4 2022**“);
- BNP Paribas Real Estate – Büromarkt Deutschland – Q2 2023 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueroimmo/deutschland-at-a-glance-q2-2023>) („**BNP Büromarkt Deutschland Q2 2023**“);
- BNP Paribas Real Estate - Büromarkt Deutschland – Q4 2023 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2024-01/bnppre-bueroimmobilienmarkt-deutschland-2023q4.pdf>) („**BNP Büromarkt Deutschland Q4 2023**“);
- BNP Paribas Real Estate - Büromarkt Deutschland – Q2 2024 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2024-07/bnppre-bueroimmobilienmarkt-deutschland-2024q2.pdf>) („**BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q2 2021 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q2-2021>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2021**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q4 2021 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2021>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q4 2021**“);

- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q2 2022 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q2-2022>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2022**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q3 2022 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q3-2022>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q3 2022**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q1 2023 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-04/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2023q1.pdf>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q1 2023**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q2 2023 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-07/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-at-a-glance-2023q2.pdf>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2023**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2024-01/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-at-a-glance-2023q4.pdf>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q4 2023**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q1 2024 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2024-04/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-at-a-glance-2024q1.pdf>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q1 2024**“);
- BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland – Q2 2024 (<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2024-07/bnppre-immobilien-investmentmarkt-deutschland-at-a-glance-2024q2.pdf>) („**BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024**“);
- Bundesagentur für Arbeit – Arbeitslosenquote & Arbeitslosenzahlen 2024 (Juli 2024) (<https://www.arbeitsagentur.de/news/arbeitsmarkt>) („**Bundesagentur für Arbeit – Arbeitslosenquote & Arbeitslosenzahlen 2024**“);
- Bundesagentur für Arbeit – Pressemitteilung „Arbeitsmarkt im Juli 2024“ vom 31.07.2024 (<https://www.arbeitsagentur.de/presse/2024-34-arbeitsmarkt-im-juli-2024>) („**Bundesagentur für Arbeit – Arbeitsmarkt Juli 2024**“);
- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung – Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (<https://www.bmz.de/de/service/lexikon/un-leitprinzipien-fuer-wirtschaft-und-menschenrechte-60438>) („**BMZ**“);
- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung – Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte – Externe Links: UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (<https://www.auswaertiges-amt.de/blob/266624/b51c16faf1b3424d7efa060e8aaa8130/un-leitprinzipien-de-data.pdf>) („**UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte**“);
- Bundesregierung – Nachhaltigkeitspolitik – Die UN-Nachhaltigkeitsziele – 12. Juni 2023 (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/die-un-nachhaltigkeitsziele-1553514>) („**Bundesregierung – UN – Nachhaltigkeitsziele**“);

- CBRE GmbH - Strukturelle Veränderungen und exogene Faktoren sorgen für schwächstes Umsatzergebnis an den Top-5-Bürovermietungsmärkte seit 2009 (<https://news.cbre.de/strukturelle-veraenderungen-und-exogene-faktoren-sorgen-fuer-schwaechstes-umsatzergebnis-an-den-top-5-buerovermietungsmaerkte-seit-2009/>) („**CBRE – Strukturelle Veränderungen seit 2009**“);
- CBRE GmbH – Deutschland Investmentmarkt Q2 2024 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/7c629ba2-529d-442c-97bf-90cdcd72c1f8-2957048974/v032024/investmentmarketreport-2024q2.pdf>) („**CBRE Deutschland Investmentmarkt Q2 2024**“);
- CBRE GmbH – European Real Estate Market Outlook 2024 (<https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/books/european-outlook-report-2024/european-real-estate-market-outlook-2024.pdf?rev=aabbc3ac7a944108a0dfcba4db032cb3>) (“**CBRE Outlook 2024**”);
- CBRE GmbH - Deutschland Investmentmarkt 2024 ([https://mktgdocs.cbre.com/2299/ae800ffc-7dc4-4b8d-8f46-ba25aa51e2e5-2957972495/v032024/Investmentmarketreport\\_2024Q1.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/ae800ffc-7dc4-4b8d-8f46-ba25aa51e2e5-2957972495/v032024/Investmentmarketreport_2024Q1.pdf)) („**CBRE Deutschland Investmentmarkt Q1 2024**“);
- CBRE GmbH – Pressemitteilung „Deutscher Immobilieninvestmentmarkt: Marktbelebung ließ auch im vierten Quartal auf sich warten“ vom 08.01.2024 (<https://news.cbre.de/deutscher-immobilieninvestmentmarkt-marktbelebung-liess-auch-im-vierten-quartal-auf-sich-warten/>) („**CBRE PM vom 8. Januar 2024**“);
- Colliers Bürovermietung Frankfurt am Main - Q 2 2024 (<https://www.colliers.com/download-article?itemId=2b870ecc-0d1e-4678-8c96-7d5a68c4005c>) („**Colliers Bürovermietung Q2 2024 Frankfurt am Main**“);
- Colliers Bürovermietung Hamburg Q 2 2024 (<https://www.colliers.com/download-article?itemId=3e6fba5e-4de8-44ab-989c-8b435fd272bb>) („**Colliers Bürovermietung Q2 2024 Hamburg**“);
- Colliers Bürovermietung Köln Q 2 2024 (<https://www.colliers.com/download-article?itemId=561f321f-bbcf-4223-804d-49af5f319a2a>) („**Colliers Bürovermietung Q2 2024 Köln**“);
- Colliers Bürovermietung München Q 2 2024 (<https://www.colliers.com/download-article?itemId=b31ca403-d3d0-42c5-9696-4832e3534156>) („**Colliers Bürovermietung Q2 2024 München**“);
- Colliers Bürovermietung Stuttgart Q 2 2024 (<https://www.colliers.com/download-article?itemId=86b001c1-4b9a-4b89-95e5-34ecec903f9>) („**Colliers Bürovermietung Q2 2024 Stuttgart**“);
- Colliers City Pressemitteilung „Investmentmarkt tritt weiter auf der Stelle“ (<https://www.colliers.de/presse/investmentmarkt-tritt-weiter-auf-der-stelle/>) („**Colliers – Investmentmarkt 1. Halbjahr 2024**“);
- Colliers City Survey Q2 2024 (<https://citysurvey.colliers.de/vermietungsmarkt/>) (“**Colliers – City Survey Q2 2024**”);
- Colliers Pressemitteilung “Fehlende konjunkturelle Impulse bremsen Büromarkt – Erholung frühestens Mitte 2024” vom 08. Januar 2024 (<https://www.colliers.de/presse/fehlende-konjunkturelle-impulse-bremsen-buromarkt-erholung-fruehestens-mitte-2024/>) („**Colliers – PM vom 08. Januar 2024**”);
- DFH Group GmbH –Über uns (<https://www.dfh-group.de/unternehmen/ueber-uns>) („**DFH – Über uns**“);

- DFH Group GmbH – Startseite – Zahlen & Fakten zur DFH (<https://www.dfh-group.de/>) („**DFH – Zahlen und Fakten**“);
- ECORE – ESG Circle of Real Estate (<https://www.ecore-scoring.com/en/ecore-scoring-homepage/>) („**ECORE**“);
- Europäische Zentralbank - Key ECB interest rates ([https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.de.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.de.html)) („**Europäische Zentralbank – Key ECB interest rates**“);
- Europäische Zentralbank - The ECB Survey of Professional Forecasters (third quarter of 2024) ([https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb\\_surveys/survey\\_of\\_professional\\_forecasters/html/ecb.spf2024q3~98dde869e4.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/survey_of_professional_forecasters/html/ecb.spf2024q3~98dde869e4.en.html)) („**Europäische Zentralbank – Survey of Professional Forecasters**“)
- Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken – Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2024 ([https://dzhyp.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Ueber\\_uns/Marktberichte/DZ\\_HYP\\_Immobilienmarkt\\_BaWue\\_2024.pdf](https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_BaWue_2024.pdf)) („**DZ HYP – Immobilienmarkt 2024**“)
- Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken – Immobilienmarkt Deutschland 2023 | 2024 ([https://www.pfandbrief.market/wp-content/uploads/2023/10/Immobilienmarkt\\_Deutschland\\_2023\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.market/wp-content/uploads/2023/10/Immobilienmarkt_Deutschland_2023_DE_final.pdf)) („**DZ HYP – Immobilienmarkt 2023**“);
- Haufe Online Redaktion – Pressemitteilung „Makler blicken leicht optimistisch ins neue Investmentjahr“ vom 9. Januar 2024 ([https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/gewerbeinvestmentmarkt-umsatzminus-zum-jahresbeginn\\_84324\\_487588.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/gewerbeinvestmentmarkt-umsatzminus-zum-jahresbeginn_84324_487588.html)) („**Haufe - Makler blicken leicht optimistisch ins neue Investmentjahr**“);
- Haufe Online Redaktion – Pressemitteilung „EZB macht Zinspause – für Baukredite ändert sich nichts vom 18.07.2024“ ([https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/immobilienkredit-zinsanstieg-nach-ezb-entscheidung\\_84342\\_429476.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/immobilienkredit-zinsanstieg-nach-ezb-entscheidung_84342_429476.html)) („**Haufe – EZB macht Zinspause**“);
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. – Baukonjunkturelle Lage: Weiterer Umsatzrückgang für 2024 erwartet (<https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>) („**Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. – Baukonjunkturelle Lage 07.2024**“);
- ifo Institut - ifo Beschäftigungsbarometer gefallen (August 2024) (<https://www.ifo.de/fakten/2024-08-28/ifo-beschaeftigungsbarometer-ruecklaeufig-august-2024>) („**ifo Beschäftigungsbarometer**“);
- ifo Institut - ifo Geschäftsklimaindex gestiegen (April 2024) (<https://www.ifo.de/sites/default/files/secure/umfragen-gsk/ku-202404/ku-2024-04-pm-geschaeftsklima-DT.pdf>) („**ifo Geschäftsklimaindex April 2024**“);
- Leadership in Energy and Environmental Design – Leed Rating System (<https://www.usgbc.org/leed>) („**LEED**“);
- Leadership in Energy and Environmental Design – LEED 2009 for New Construction – current version – Download ([https://build.usgbc.org/l/413862/2019-01-17/nf5p2t/413862/152998/LEED\\_2009\\_RS\\_NC.pdf](https://build.usgbc.org/l/413862/2019-01-17/nf5p2t/413862/152998/LEED_2009_RS_NC.pdf)) („**LEED – 2009**“);

- Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb) – pbbIX Büromarkt Deutschland 2024 Q1 ([https://www.pfandbriefbank.com/fileadmin/user\\_upload/pbbIX/23\\_Index\\_pbb\\_05\\_2024\\_deutsch\\_fina\\_l.pdf](https://www.pfandbriefbank.com/fileadmin/user_upload/pbbIX/23_Index_pbb_05_2024_deutsch_fina_l.pdf)) („pbb – Büromarkt Deutschland Q1 2024“);
- Leadership in Energy and Environmental Design – LEED 2009 sunset dates and upgrade details (<https://www.usgbc.org/articles/leed-2009-sunset-dates-and-upgrade-details>) („LEED – Sunset“);
- Savills – Market in Minutes: Top-6-Büromärkte Deutschland ([https://www.savills.de/research\\_articles/260049/355214-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/355214-0)) („Savills – Markets in Minutes: Büromärkte Deutschland April 2024“);
- Savills - Markets in Minutes: Investmentmarkt Deutschland Juli 2024 ([https://www.savills.com/research\\_articles/255800/358151-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/358151-0)) („Savills – Markets in Minutes: Investmentmarkt Deutschland Juli 2024“);
- Savills – Markets in Minutes: Top-6-Büromärkte Deutschland ([https://www.savills.de/research\\_articles/260049/355729-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/355729-0)) („Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024“);
- Savills – Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien Q4 2023“ vom 08.01.2024 (<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/355624/deutscher-investmentmarkt-fur-gewerbeimmobilien-q4-2023>) („Savills PM vom 8. Januar 2024“);
- Savills – Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien Q1 2024“ vom 08.04.2024 (<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/358480/deutscher-investmentmarkt-fur-gewerbeimmobilien-q1-2024>) („Savills PM vom 8. April 2024“);
- Statista – Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2024 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/>) („Statista – Arbeitslosenquote in Deutschland von 2005 bis 2024“);
- Statista - GfK-Konsumklima-Index von August 2022 bis August 2024 und Prognose für September 2024 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2425/umfrage/gfk-konsumklima-index/>) („Statista – GfK-Konsumklima-Index“);
- Statista - Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland gegenüber dem Vorjahr von 1992 bis 2023 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2112/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandsprodukts-im-vergleich-zum-vorjahr/>) („Statista – Veränderung BIP in Deutschland“);
- Statista - Gemeinschaftsdiagnose: Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 2014 bis 2023 und Prognose bis 2025 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/157047/umfrage/entwicklung-des-bip-in-deutschland/>) („Statista – Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland“);
- Statista - Veränderung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland gegenüber dem Vorquartal (preis-, saison- und kalenderbereinigt) vom 2. Quartal 2020 bis zum 2. Quartal 2024 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2284/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandsprodukts-der-deutschen-wirtschaft/>) („Statista – Veränderung BIP in Deutschland (gegenüber dem Vorquartal)“);
- Statista - IWF-Prognose: Deutschland bleibt Konjunktur-Schlusslicht April 2024 (<https://de.statista.com/infografik/23188/iwf-prognose-zur-veraenderung-des-realen-bip/>) („Statista – IWF-Prognose: Deutschland bleibt Konjunktur-Schlusslicht“);

- Statista - Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2024 Stand Juli 2024 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>) („Statista Leitzins“);
- Statista - Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis September 2024 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>) („Statista - Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis September 2024“);
- Statistisches Bundesamt – Außenhandel Aktuell ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Aussenhandel/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Aussenhandel/_inhalt.html)) („Statistisches Bundesamt – Außenhandel Aktuell“);
- Statistisches Bundesamt – Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2023 (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Aussenhandel/Tabellen/gesamtentwicklung-aussenhandel.pdf?blob=publicationFile>) („Statistisches Bundesamt – Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels seit 1950“);
- Statistisches Bundesamt – Bruttoinlandsprodukt (BIP) (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/bip-bubbles.html>) („Statistisches Bundesamt – BIP“);
- Statistisches Bundesamt – Konjunkturindikatoren Verbraucherpreisindex insgesamt (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>) („Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex“);
- Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex und Inflationsrate ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html)) („Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex August 2024“);
- United Nations - The Ten Principles of the UN Global Compact (<https://unglobalcompact.org/what-is-gc/mission/principles>) (“UN Global Compact – Prinzipien”);
- United Nations – Climate Action – Why It Matters – 13 July 2019 ([https://www.un.org/sustainabledevelopment/wp-content/uploads/2019/07/13\\_Why-It-Matters-2020.pdf](https://www.un.org/sustainabledevelopment/wp-content/uploads/2019/07/13_Why-It-Matters-2020.pdf)) („UN – Climate Action – Why It Matters“);
- United Nations – Sustainable Cities – Why They Matter – 11 July 2019 ([https://www.un.org/sustainabledevelopment/wp-content/uploads/2019/07/11\\_Why-It-Matters-2020.pdf](https://www.un.org/sustainabledevelopment/wp-content/uploads/2019/07/11_Why-It-Matters-2020.pdf)) („UN – Sustainable Cities – Why They Matter“);
- UNRIC Regionales Informationszentrum der Vereinten Nationen – Ziel 15 – Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige (<https://unric.org/de/17ziele/sdg-15/>) („UNRIC – SDG 15“);
- ZIA Die Immobilienwirtschaft – Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen (<https://zia-deutschland.de/pressrelease/fruehjahrgutachten-der-immobilienweisen-rekord-einbrueche-beim-wohnungsbau-miserable-rahmenbedingungen-lahmen-entwicklung-zia-warnt-nicht-sehenden-anges-auf-ein-soziales-debakel-zusteuern/>) („ZIA – Frühjahrsgutachten 2024“).

### 3.6 Wertgutachten

Auf Verlangen der Gesellschaft und unter Berücksichtigung der prospektrechtlichen Anforderungen wurde von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt a. Main („Savills“)

als unabhängigem und für die Zwecke dieser Bewertung qualifiziertem Sachverständigen zum 30. Juni 2024 ein Wertgutachten zum Marktwert des Immobilienportfolios der DFH Group GmbH (vormals: Deutsche Fonds Holding GmbH) („DFH“) gemäß IAS 40 erstellt (das „Wertgutachten“). Die Gesellschaft als Prospektverantwortliche bestätigt, dass nach ihrer Kenntnis unter Berücksichtigung der Kriterien, die die ESMA in den Leitlinien zu den Offenlegungspflichten nach der Prospektverordnung vom 4. März 2021 (ESMA32-382-1138, Rn. 210) festgelegt hat, Savills über kein wesentliches Interesse an der Emittentin verfügt und hinsichtlich des Umtausch- und Barangebots keine tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte vorliegen. Savills hat bereits in der Vergangenheit Wertgutachten zum Immobilienportfolio der DFH erstellt und wurde von der DFH bzw. deren Fondsgesellschaften hierfür marktüblich vergütet. Die von Savills regelmäßig durchgeführten Bewertungen der Objekte zum 31. Dezember jeden Jahres wurden von den jeweiligen Fondsgesellschaften vergütet. Die Vergütungen des für dieses Angebot erstellten Wertgutachtens wird alleinig durch die DREI AG getragen. Frühere Vergütungen führen nach Ansicht von Savills und der Gesellschaft nicht zu einem Interessenkonflikt. Nähere Informationen über die Unabhängigkeit von Savills siehe Abschnitt „Auftragsgegenstand und Informationsquellen – Auftragsumfang – Erklärung der Unabhängigkeit“ des Wertgutachtens auf Seite W-14 dieses Prospekts. Der Vorstand der Deutsche Real Estate Invest AG bestätigt, dass ihres Wissens zum Datum dieses Prospekts seit dem Stichtag des Wertgutachtens (30. Juni 2024) keine wesentlichen Veränderungen im Gesamtwert der in dem Wertgutachten bewerteten Objekte eingetreten sind. Savills hat ausschließlich das Wertgutachten erstellt und übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit dieses Prospekts oder eines Teils dieses Prospekts. Das Wertgutachten wurde von Savills ausschließlich im Auftrag der Gesellschaft bzw. deren Fondsgesellschaften erstellt und unterliegt gewissen Vertragsbedingungen, insbesondere Beschränkungen der Haftung von Savills. Das Wertgutachten ist auf dem Stand seiner ursprünglichen Veröffentlichung und wurde seit dem Stichtag des Wertgutachtens (30. Juni 2024) nicht aktualisiert. Savills hat weder Maßnahmen zur Überprüfung oder Aktualisierung des Wertgutachtens ergriffen noch ist Savills hierzu verpflichtet. Savills wurde von der Gesellschaft nicht auf wesentliche Änderungen in Bezug auf die im Wertgutachten beurteilten Immobilien seit dem Bewertungsstichtag (30. Juni 2024) aufmerksam gemacht. Soweit dieser Prospekt Informationen aus dem Wertgutachten enthält, müssen die betreffenden Informationen und Bezugnahmen jeweils in Verbindung mit dem gesamten Wertgutachten, wie auf S. W 1 ff. dieses Prospekts abgedruckt, gelesen werden. Auf die Inhalte des Wertgutachtens darf nur entsprechend dem darin beschriebenen Zweck des Wertgutachtens vertraut werden.

Die Bewertung der Objekte wurde von Immobiliensachverständigen mit geeigneter Qualifikation und entsprechender Erfahrung in der Bewertung von Büro-, Pflege- und Wohnimmobilien durchgeführt. Die Bewertung erfolgt in Übereinstimmung mit den RICS Valuation - Global Standards (2022) der Royal Institution of Chartered Surveyors und den International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes (*International Valuation Standards*, IVS). Nach Kenntnis der Gesellschaft und soweit für sie aus den Angaben des Wertgutachtens ersichtlich, wurde das Wertgutachten nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend erstellt. Das Wertgutachten ist mit Zustimmung von Savills in der von ihr autorisierten unveränderten Form sowie dem Kontext, in dem es dargestellt wird, in diesem Prospekt auf S. W 1 ff. abgedruckt.

### **3.7 Hinweis zu Finanzinformationen und Zahlenangaben**

#### **3.7.1 Allgemein**

Dieser Prospekt enthält ausgewählte Finanzinformationen, die den geprüften und testierten Jahresabschlüssen der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2023“), das zum 31. Dezember 2022 beendete Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2022“) und das zum 31. Dezember 2021 beendete Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2021“) (zusammen die „Geprüften Jahresabschlüsse“) entnommen sind. Die Geprüften Jahresabschlüsse sind in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches („HGB“) aufgestellt worden. Die Geprüften Jahresabschlüsse wurden von Deloitte geprüft und es wurde jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Aufgrund einer notwendig gewordenen Korrektur des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Nachtragsprüfung durchgeführt.

Soweit Finanzinformationen in diesem Prospekt als „geprüft“ gekennzeichnet sind, wurden diese Informationen den Geprüften Jahresabschlüssen entnommen. Die Bezeichnung „ungeprüft“ in den Tabellen dieses Prospekts weist auf Finanzinformationen hin, die unseren Buchhaltungsunterlagen oder internen Management-Berichtssystemen entnommen wurden oder die auf der Grundlage von Zahlen aus den oben genannten Quellen berechnet wurden.

Die Gesellschaft stellt ihre Abschlüsse in Euro auf. Bezugnahmen auf “EUR“, “Euro“ oder “€“ sind als Bezugnahmen auf die Währung von den an der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmenden Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu verstehen. Bezugnahmen auf “TEUR“ oder “T€“ sind als Bezugnahmen auf Tausend Euro zu verstehen.

Die Geprüften Jahresabschlüsse sind in diesem Prospekt beginnend ab Seite F-1 dieses Prospekts dargestellt.

### **3.7.2 Hinweise zur Darstellung von Finanzinformationen**

Sofern Finanzinformationen in den Tabellen des Prospekts als “geprüft“ gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den Geprüften Jahresabschlüssen entnommen wurden. Nicht aus den oben genannten Geprüften Jahresabschlüssen, sondern aus dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete Finanzinformationen werden nachfolgend in den Tabellen als “ungeprüft“ bezeichnet. Alle in diesem Prospekt dargestellten Finanzinformationen sind – sofern nicht anders angegeben – in Euro (EUR) angegeben und dementsprechend kaufmännisch gerundet. Die im Text und in den Tabellen des Prospekts angegebenen prozentualen Veränderungen wurden, soweit nicht ausdrücklich anderweitig angegeben, auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die in den Tabellen aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100 % auf.

Im Hinblick auf die folgenden Finanzinformationen bedeutet „—“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf null gerundet worden ist.

### **3.8 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres. In diesem Prospekt beziehen sich Bezugnahmen auf ein Geschäftsjahr auf das Kalenderjahr, in dem das Geschäftsjahr endet. Beispielsweise bezieht sich „Geschäftsjahr 2023“ auf das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2023 endete.

### **3.9 Zur Einsichtnahme verfügbare Dokumente**

Die folgenden Unterlagen werden für den Zeitraum der Gültigkeit des Prospekts auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Invest ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) zur Einsichtnahme verfügbar sein:

- die Satzung der Deutsche Real Estate Invest AG;
- Geprüfter Abschluss (HGB) der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr in der durch die Nachtragsprüfung geänderten Form nebst Bestätigungsvermerk der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft;
- Geprüfter Abschluss (HGB) der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2022 beendete Geschäftsjahr nebst Bestätigungsvermerk der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft;
- Geprüfter Abschluss (HGB) der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 beendete Geschäftsjahr nebst Bestätigungsvermerk der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft;
- das von Savills zum 30. Juni 2024 erstellte Wertgutachten über das Immobilienportfolio der DFH (siehe Seite W-1 f. dieses Prospekts); und

- die *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für das zum 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr, eine *Pro-Forma* Bilanz für das am 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr sowie *Pro-Forma* Erläuterungen (zusammen, die „***Pro-Forma-Finanzinformationen***“).

Zusätzlich werden die vorstehend aufgeführten Unterlagen am Sitz der Gesellschaft, Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland während der üblichen Geschäftszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **3.10 Abschlussprüfer**

Die Geprüften Jahresabschlüsse wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4, 81669 München (Deloitte) als unabhängigem Abschlussprüfer geprüft, wie in den darin jeweils enthaltenen Bestätigungsvermerken angegeben. Deloitte ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

## 4. DAS ANGEBOT

### 4.1 Gegenstand des Angebots

Das öffentliche Angebot bezieht sich auf 79.772.690 neue, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2024, sofern die Neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls ab dem 1. Januar 2025 (zusammen, die „**Angebotsaktien**“).

Die Angebotsaktien sollen in einer von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Einbringung der Zielanteile als Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (jeweils wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) (zusammen, die „**Sachkapitalerhöhung**“) ausgegeben werden. Im Wege der Sachkapitalerhöhung wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft (die mögliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend) von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 erhöht. Die Angebotsaktien werden mit Durchführung der Eintragung der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 25. März 2025 ausgegeben.

#### 4.1.1 Beschreibung der Angebotskonditionen

Die Gesellschaft beabsichtigt den Erwerb von jeweils maximal 80 % (die „**Höchstannahmeschwelle**“) der Kommanditanteile (die „**Zielanteile**“) an 19 von der DFH verwalteten geschlossenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften (zusammen die „**Zielgesellschaften**“), deren Kommanditanteile zum Datum dieses Prospekts von ca. 20.340 Anlegern, zum Teil direkt (die „**Direktbeteiligung**“) und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen, gehalten werden. Die Höchstannahmeschwelle entspricht einem maximalen aggregierten Net Asset Value zum 30. Juni 2024 („**NAV**“) in Höhe von rund EUR 797.726.901. Die in die Gesellschaft eingebrachten bzw. von ihr erworbenen Zielanteile sollen dabei einen aggregierten NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. (die „**Mindestannahmeschwelle**“) erreichen. Der aggregierte NAV errechnet sich dabei als Differenz des beizulegenden Zeitwerts (Marktwerts) der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2024 in Höhe von rund EUR 1.571.100.000, wie in dem in diesem Prospekt wiedergegebenen Bewertungsgutachten ausgewiesen, und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aller Zielgesellschaften, d.h. Finanzverbindlichkeiten der Zielgesellschaften mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen (und zwar in Bezug auf DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82) und DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96)) Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, zum 30. Juni 2024 in Höhe von EUR 558.314.231,02. Der aggregierte NAV aller 20 Immobilien der Zielgesellschaften betrug demnach EUR 1.012.785.768,98 zum 30. Juni 2024 (für weitere Informationen siehe Abschnitt 4.1.4 „*Festlegung des Umtauschverhältnisses für das Umtauschangebot sowie des Barkaufpreises für das Barangebot*“).

Im Zusammenhang mit der Sachkapitalerhöhung werden die Eigentümer der Zielanteile (zusammen, die „**Anteilsinhaber**“) durch die Gesellschaft eingeladen, der Gesellschaft ihre jeweiligen Zielanteile innerhalb der Angebotsfrist vom 10. September 2024 bis zum 22. Oktober 2024 (jeweils einschließlich) (die „**Angebotsfrist**“) entweder (i) gegen Ausgabe Neuer Aktien der Gesellschaft (das „**Umtauschangebot**“) anzubieten, wobei die Gesellschaft Umtauschangebote nur bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile) annehmen wird, oder (ii) gegen eine Barzahlung (das „**Barangebot**“) zum Erwerb anzubieten, wobei die für das Barangebot insgesamt zur Verfügung stehenden Barmittel zunächst auf EUR 15,0 Mio. begrenzt sind (der „**Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag**“). Die Entscheidung über die Annahme der Umtausch- bzw. Barangebote durch die Gesellschaft liegt im Ermessen der Gesellschaft und erfolgt jeweils durch Gegenzeichnung der Angebotserklärungen der Anteilsinhaber durch die Gesellschaft während oder nach Ende der Angebotsfrist.

Anteilsinhaber, deren Angebote die Gesellschaft angenommen hat, werden hierüber bis spätestens zum 30. Dezember 2024, informiert. Eine Unterrichtung von Anteilsinhabern, deren Angebot nicht angenommen wurde, findet nicht statt.

Anteilsinhaber können, vorbehaltlich der Abgabe eines Alternativangebots (wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) durch die Gesellschaft entweder nur an dem Umtauschangebot oder nur an dem Barangebot teilnehmen. Anteilsinhaber, die weder an dem Umtauschangebot noch an dem Barangebot teilnehmen, behalten ihre Kommanditbeteiligungen an den Zielgesellschaften. Die Gesellschaft kann ferner nicht zusichern, dass alle Anteilsinhaber, die ein Angebot abgeben, entsprechend ihrer Angebotserklärung am Umtausch- bzw. Barangebot partizipieren können oder dass diesen ein Alternativangebot unterbreitet wird. Angebotserklärungen im Rahmen des Umtauschangebots bleiben im Ermessen der Gesellschaft insbesondere unberücksichtigt, soweit sie (zusammen mit den durch die Gesellschaft angenommenen Barangebotserklärungen) die jeweilige Höchstannahmeschwelle übersteigen.

#### **4.1.2 Barangebot**

Im Zusammenhang mit dem Barangebot hat jeder Anteilsinhaber die Möglichkeit, während der Angebotsfrist seine Zielanteile der Gesellschaft zum Erwerb gegen Barzahlung anzubieten, wobei die Höhe des an den Anteilsinhaber zu zahlenden Barkaufpreises dem bzw. den aggregierten auf die von ihm zum Barerwerb angebotenen Zielanteile entfallenden anteiligen NAV(s) der jeweiligen Zielgesellschaft(en) (für weitere Informationen zu der Berechnung des Kaufpreises für das Barangebot und zu der zugrundeliegenden Bewertungsmethode siehe Abschnitt 4.1.4 „*Festlegung des Umtauschverhältnisses für das Umtauschangebot sowie des Barkaufpreises für das Barangebot*“), an der bzw. denen der Anteilsinhaber Zielanteile hält, unter Berücksichtigung eines Wertabschlags in Höhe von 20 % entspricht. Entsprechende Barangebote der Anteilsinhaber werden bis zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrags (wie nachfolgend definiert) im Ermessen der Gesellschaft berücksichtigt. Eine Pflicht zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrages (wie nachfolgend definiert) besteht nicht.

Bei Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrages bzw. des Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrages (wie nachfolgend definiert) wird die Gesellschaft diejenigen Anteilsinhaber, die ein Barangebot abgegeben haben, gesondert auf die Möglichkeit der Abgabe eines Umtauschangebotes hinweisen. Darüber hinaus behält sich die Gesellschaft vor, Anteilsinhabern, die ein Barangebot abgegeben haben, bei Ausschöpfung des Vorläufigen bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrags eine im Ermessen der Gesellschaft liegende alternative Einladung zur Abgabe eines Umtauschangebots zu unterbreiten (das „**Alternativangebot**“). Das Alternativangebot soll den betroffenen Anteilsinhabern ermöglichen, jeweils zum Teil ein Barangebot und zum Teil ein Umtauschangebot bis zur Höhe der von ihnen jeweils angebotenen Zielanteile abzugeben. Die Ermittlung der Höhe des Barzahlungsbetrags bzw. der Anzahl der zum Tausch angebotenen Neuen Aktien erfolgt dabei entsprechend dem Umtausch- bzw. Barangebot (siehe Abschnitt 4.1.4 „*Festlegung des Umtauschverhältnisses für das Umtauschangebot sowie des Barkaufpreises für das Barangebot*“). Das Alternativangebot hat keinen Einfluss auf die maximale Gesamtzahl der Angebotsaktien, sodass nach Erreichen der Höchstannahmeschwelle Umtauschangebote, auch solche im Zuge des Alternativangebots unterbreitete, durch die Gesellschaft nicht mehr angenommen werden.

Zum Zweck der Finanzierung des Barangebots soll die Gesellschaft mit den erforderlichen Barmitteln ausgestattet werden. Hierzu soll die Gesellschaft neue Aktien im Wege einer Barkapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis in Höhe von rund EUR 8,22 je neuer Aktie, d.h. insgesamt in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags, an die DFH Group GmbH, den bisherigen alleinigen Aktionär der Gesellschaft (der „**Seed-Investor**“) ausgeben. Der Seed-Investor hat am 4. September 2024 eine Verpflichtungsvereinbarung mit der Gesellschaft geschlossen (die „**Verpflichtungsvereinbarung**“ oder „**Kapitalzusage**“; wie unter Abschnitt 19.1 „*Verpflichtungsvereinbarung mit dem Seed-Investor*“ näher beschrieben), wonach sich der Seed-Investor verbindlich und unwiderruflich sowie befristet bis zum 31. März 2025 verpflichtet hat, insgesamt bis zu EUR 15,0 Mio. (der „**Investitionsbetrag**“) in die Gesellschaft zu investieren, vorbehaltlich der Ausübung einer Erhöhungsoption, über die der Seed-Investor basierend auf der Anzahl der von der Gesellschaft erhaltenen

Barangebote entscheiden wird (die „**Erhöhungsoption**“). Hierzu wird der Seed-Investor bis zu 1.825.000 neue Aktien (die „**Auszugebenden Seed-Investor-Aktien**“) gegen Zahlung eines Platzierungspreises von mindestens EUR 8,00 je Auszugebender Seed-Investor-Aktie zeichnen. Der Investitionsbetrag soll als Bareinlage vollständig für die Durchführung der Barkapitalerhöhung verwendet werden. Die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien und Höhe des endgültigen Platzierungspreises, einschließlich einer etwaigen Ausübung der Erhöhungsoption, und damit des Investitionsbetrags insgesamt ist davon abhängig, wie viele Anteilsinhaber Barangebote abgeben und in welcher Höhe diese von der Gesellschaft angenommen und Zielanteile gegen Zahlung des Erwerbspreises durch die Gesellschaft im Zuge des Barangebots erworben werden. Die Gesellschaft strebt an, dass weitere Seed-Investoren auf Grundlage jeweils noch zu schließender Verpflichtungsvereinbarungen ebenfalls eine Kapitalzusage abgeben. Zum Datum dieses Prospekts finden Gespräche mit drei weiteren potenziellen Seed-Investoren statt. Für den Fall, dass weitere Seed-Investoren Kapitalzusagen abgeben oder der Seed-Investor durch Ausübung der Erhöhungsoption den Investitionsbetrag seiner Kapitalzusage erhöht, erhöht sich der vorläufige Maximalbarauszahlungsbetrag entsprechend dem Investitionsbetrag der weiteren Kapitalzusagen und die Emittentin wird in die Lage versetzt, weitere Barangebote bis zur Ausschöpfung des erhöhten endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrags (der „**Endgültige Maximalbarauszahlungsbetrag**“) anzunehmen. Die Gesellschaft wird bis spätestens zum 4. Dezember 2024 auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) über den Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrag informieren. Darüber hinaus erfolgt die Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt gemäß Art. 23 ProspektVO auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)), soweit ein solcher Nachtrag rechtlich erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Auszugebenden Seed-Investor Aktien ist beabsichtigt, dass diese nach Durchführung der Barkapitalerhöhung und Abwicklung der Barangebote einen anteiligen Wert an der Gesellschaft in Höhe von voraussichtlich EUR 10,00 verkörpern, d.h. eine Auszugebende Seed-Investor-Aktie hat einen Wert von voraussichtlich EUR 10,00 (der „**Ziel-Aktienwert**“). Die endgültige Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien entspricht (i) dem Quotienten aus (a) dem NAV zum 30. Juni 2024 der durch Annahme der Barangebote zu erwerbenden Zielanteile an den Zielgesellschaften und (b) dem Ziel-Aktienwert in Höhe von EUR 10,00 abzüglich (ii) der bereits bestehenden 50.000 DFH-Aktien (wie nachstehend definiert), d.h.:

$$\text{Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien} = \left( \frac{\text{NAV Zielanteile Barangebot zum 30. Juni 2024}}{\text{EUR 10,00}} \right) - 50.000 \text{ DFH-Aktien.}$$

Der endgültige Platzierungspreis (der „**Platzierungspreis Barkapitalerhöhung**“) entspricht dem Quotienten aus (i) dem auf Grundlage der Kapitalzusage des Seed-Investors tatsächlich zur Finanzierung der Barangebote benötigten Barmittel (letzteres jedoch auf den vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 begrenzt) und (ii) der Anzahl der im Wege der Barkapitalerhöhung zu schaffenden Auszugebenden Seed-Investor Aktien, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Barkapitalerhöhung} = \left( \frac{\text{Barmittel für den Erwerb der Zielanteile}}{\text{Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien}} \right) \text{ (mathematisch gerundet auf zwei Dezimalstellen).}$$

Werden beispielsweise Barangebote abgegeben, deren Kaufpreise aggregiert den vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 erreichen (dies entspräche einem Erwerb von Zielanteilen mit einem aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 von EUR 18.750.000,00), beträgt die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor Aktien 1.825.000 und errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien} = \left( \frac{\text{EUR 18.750.000,00}}{\text{EUR 10,00}} \right) - 50.000 \text{ DFH-Aktien (abgerundet auf eine volle Stelle).}$$

Der endgültige Platzierungspreis Barkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall rund EUR 8,22 und errechnet sich wie folgt:

$$\text{Platzierungspreis Barkapitalerhöhung} = \left( \frac{\text{EUR 15.000.000,00}}{1.825.000} \right) \text{ (mathematisch gerundet auf zwei Dezimalstellen).}$$

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Erwerbsvorgänge in Bezug auf direkt gehaltene Zielanteile im Rahmen der Abwicklung der Barangebote infolge des Nichteintritts aufschiebender Bedingungen scheitern, d.h. nicht durch Eintragung der Gesellschaft als neue Anteilshaberin in den zuständigen Handelsregistern wirksam an die Gesellschaft übertragen werden, und der auf die betreffenden Zielanteile entfallende NAV an den jeweiligen Zielgesellschaft daher durch die Gesellschaft nicht erworben werden kann. In diesem Fall stehen der Gesellschaft verbleibende Barmittel in der Form der bereits an die jeweiligen Anteilshaber gezahlten Kaufpreise bzw. Ansprüche hierauf zur Verfügung (die „**Verbleibenden Barmittel**“).

Die Barkapitalerhöhung wird im Wege einer Privatplatzierung in Deutschland an den Seed-Investor durchgeführt.

Es ist (einen vom Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrag etwaig abweichenden Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrag außer Betracht lassend) beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 12. Dezember 2024 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 1.825.000,00 auf bis zu EUR 1.875.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 1.825.000 neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (die „**Barkapitalerhöhung**“ und zusammen mit der Sachkapitalerhöhung, die „**Kapitalerhöhungen**“). Es wird erwartet, dass die Barkapitalerhöhung am oder um den 16./17. Dezember 2024 mit Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung in das zuständige Handelsregister wirksam wird.

#### **4.1.3 Umtauschangebot**

Das Umtauschangebot ermöglicht es jedem Anteilshaber, für die von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteile Neue Aktien der Gesellschaft in einem Gesamtgegenwert zu erhalten, der dem NAV des jeweiligen von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteils entspricht. Die Anzahl der an den einzelnen Anteilshaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien errechnet sich unter Zugrundelegung (i) des NAV zum 30. Juni 2024 des von dem jeweiligen Anteilshaber zum Tausch angebotenen Zielanteils und (ii) dem nach Durchführung der Barangebote zu bestimmenden Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung (wie nachfolgend definiert) je Neuer Aktie.

##### *Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung*

Der Platzierungspreis je Neuer Aktie im Rahmen der Sachkapitalerhöhung (der „**Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung**“) entspricht dem Quotienten aus (i) der Summe der Verbleibenden Barmittel sowie des NAV zum 30. Juni 2024 der im Zuge des Barangebots durch die Gesellschaft erworbenen Zielanteile und (ii) der Anzahl der Seed-Investor-Aktien, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \left( \frac{\text{Verbleibende Barmittel} + \text{NAV der erworbenen Zielanteile zum 30. Juni 2024}}{\text{Anzahl Seed-Investor-Aktien}} \right),$$

oder, sofern die Barkapitalerhöhung vollständig nicht durchgeführt wird, dem Zielaktienwert in Höhe von EUR 10,00.

Szenario 1: Werden keine Barangebote abgegeben und wird die Barkapitalerhöhung nicht durchgeführt, ist der Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung nicht mittels der vorgenannten Formel zu errechnen. Der Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung entspricht in diesem Fall dem von der Gesellschaft festgelegten Ziel-Aktienwert (wie unter Abschnitt 4.1.2 „*Barangebot*“ näher beschrieben und definiert) und beträgt EUR 10,00.

Szenario 2: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, wird der Investitionsbetrag aus der Kapitalzusage in voller Höhe für die Finanzierung der Barangebote genutzt. Der hierdurch zum Kaufpreis von EUR 15.000.000,00 erworbene aggregierte NAV der Zielanteile beträgt unter Berücksichtigung des im Rahmen des Barangebots gewährten Abschlags in Höhe von 20 % somit EUR 18.750.000,00.

Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall ebenfalls EUR 10,00, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{EUR } 10,00 = \left( \frac{\text{EUR } 0,00 + \text{EUR } 18.750.000,00}{1.875.000} \right).$$

Szenario 3: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, kann jedoch infolge des Nichteintritts einer aufschiebenden Bedingung keines der Barangebote abgewickelt werden, wird der Investitionsbetrag der Kapitalzusage (EUR 15.000.000,00) nicht für die Finanzierung des Barangebots verwendet, sondern steht der Gesellschaft als Verbleibende Barmittel zur Verfügung. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall EUR 8,00, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{EUR } 8,00 = \left( \frac{\text{EUR } 15.000.000,00 + \text{EUR } 0,00}{1.875.000} \right).$$

Szenario 4: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, können jedoch Barangebote, die einem aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 von beispielsweise EUR 400.000,00 entsprechen, nicht durchgeführt werden, wird der Investitionsbetrag der Kapitalzusage in dieser Höhe (unter Berücksichtigung des im Rahmen des Barangebots gewährten Abschlags in Höhe von 20 %: EUR 360.000,00) nicht für die Finanzierung des Barangebots verwendet und der Gesellschaft stehen Verbleibende Barmittel in dieser Höhe zur Verfügung. Die Gesellschaft erwirbt in diesem Szenario Zielanteile mit einem aggregierten NAV in Höhe von EUR 18.300.000,00. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall rund EUR 9,95, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{rund EUR } 9,95 = \left( \frac{\text{EUR } 360.000,00 + \text{EUR } 18.300.000,00}{1.875.000} \right).$$

Der endgültige Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung wird durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Durchführung der Barangebote und vor der Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am 28. Januar 2025 festgelegt und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben. Das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung wird durch den Vorstand der Gesellschaft voraussichtlich am 17. Februar 2025 festgelegt und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben.

#### *Anzahl der Neuen Aktien*

Die endgültige Anzahl der an den einzelnen Anteilsinhaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien entspricht dem Quotienten aus (i) dem NAV zum 30. Juni 2024 des von dem jeweiligen Anteilsinhaber zum Tausch angebotenen und in die Gesellschaft zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung eingebrachten Zielanteils und (ii) dem Platzierungspreis je Neuer Aktie, d.h.:

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = \left( \frac{\text{NAV Zielanteile Umtauschangebot zum 30. Juni 2024}}{\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung}} \right).$$

Aktienbruchteile können nicht gewährt werden. Aktienbruchteile entstehen in allen Fällen, in denen der Eurobetrag des zum Tausch angebotenen Zielanteils nicht durch die Höhe des Platzierungspreises derart teilbar ist, dass eine ganze Aktienanzahl entsteht. Den Anteilsinhabern wird für die Aktienbruchteile kein Ausgleich gewährt und die Aktienbruchteile entfallen. Der Höchstbetrag des entfallenden Aktienbruchteils im Rahmen eines einzelnen Umtauschangebots eines Anteilsinhabers beträgt rechnerisch maximal EUR 9,99.

Szenario 1: Jeder Anteilsinhaber erhält demnach für einen im Rahmen des Umtauschangebots zum Tausch angebotenen Zielanteil in Höhe von EUR 10.000,00 bei einem Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung von EUR 10,00 insgesamt 1.000 Neue Aktien.

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = 1.000 = \left( \frac{\text{EUR } 10.000,00}{\text{EUR } 10,00} \right).$$

Szenario 2: Im Falle eines Platzierungspreises Sachkapitalerhöhung von EUR 9,95 erhält jeder Anteilsinhaber für einen im Rahmen des Umtauschangebots zum Tausch angebotenen Zielanteil beispielsweise in Höhe von EUR 10.000,00 insgesamt 1.005,02513 Neue Aktien. Da Aktienbruchteile nicht gewährt werden können, erhält der Anleger im vorgenannten Beispiel nur 1.005 Aktien und der Aktienbruchteil von 0,02513 entfällt.

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = 1.005 \text{ (gerundet)} = \left( \frac{\text{EUR } 10.000,00}{\text{EUR } 9,95} \right).$$

### *Öffentliches Angebot in Deutschland und internationale Privatplatzierungen*

Das Umtauschangebot wird (i) im Wege eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie (ii) in bestimmten Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands und der Vereinigten Staaten von Amerika im Rahmen einer Privatplatzierung gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen der Art. 1 Abs. 4 lit. a) i.V.m. Art. 2 lit. e) sowie Art. 1 Abs. 4 lit. b) der Prospektverordnung durchgeführt. Die Neuen Aktien werden außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika und nur im Rahmen von Offshore-Geschäften gemäß der Regulation S nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung angeboten und verkauft. Die Privatplatzierung erfolgt zeitlich parallel zum prospektgegenständlichen öffentlichen Angebot, ist jedoch unabhängig hiervon und kein Gegenstand dieses Prospekts.

### *Durchführung der Sachkapitalerhöhung*

Die Gesellschaft hat die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, (die „**COMMERZBANK**“ oder die „**Abwicklungsstelle**“) gemäß dem Abwicklungsvertrag vom 9. September 2024 (der „**Abwicklungsvertrag**“) mit der Abwicklung des Umtauschangebots beauftragt.

Es ist beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 (die mögliche Barkapitalerhöhung nicht berücksichtigend), eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien (jeweils unter der Annahme, dass das Umtauschangebot in der vollen vorgesehenen Höhe bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle durchgeführt wird) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen die Einbringung der Zielanteile als Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Die Zeichnung der Neuen Aktien und die Übertragung der Zielanteile auf sowie die Einbringung der Zielanteile in die Gesellschaft erfolgt durch die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der jeweiligen Anteilsinhaber (offene Stellvertretung). Es ist vorgesehen, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die durch die Abwicklungsstelle vertretenen Anteilsinhaber zur Zeichnung der Neuen Aktien zulassen wird.

Es ist beabsichtigt, dass sämtliche Anteilsinhaber, vertreten durch die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der betreffenden Anteilsinhaber, ihre jeweiligen Zielanteile, für die das Umtauschangebot angenommen wurde und die gegen Ausgabe der Neuen Aktien in die Gesellschaft eingebracht werden sollen, nach der Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung am oder um den 28. Januar 2025, spätestens jedoch bis zum 31. Juli 2025, mit wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2024 (der „**Übertragungstichtag**“) an die Gesellschaft übertragen. Dies erfolgt durch Abtretung des jeweiligen Zielanteils an der Zielgesellschaft sowie im Fall von treuhänderisch gehaltenen Zielanteilen zusätzlich durch Übertragung der Rechte und Pflichten des entsprechenden Treuhandvertrags. Die Übertragung erfolgt (i) unter der auflösenden Bedingung, dass die Sachkapitalerhöhung bis spätestens zum 31. August 2025 in das zuständige Handelsregister eingetragen wird, sowie (ii) im Fall einer Direktbeteiligung auch aufschiebend bedingt auf die Eintragung der

Gesellschaft als (direkte) Kommanditistin im zuständigen Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft. Die Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die zuständigen Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird bis zum 12. Februar 2025 erwartet.

Es wird zudem erwartet, dass die Gesellschaft und die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der Anteilshaber, die an dem Umtauschangebot teilnehmen, am oder um den 17. Februar 2025 einen Einbringungsvertrag abschließen (der „**Einbringungsvertrag**“), wonach die Zielanteile zur Erfüllung der Einlageverpflichtung nach erfolgter Übertragung auf die Gesellschaft in die Gesellschaft eingebracht werden. Es wird eine Sacheinlageprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als unabhängigen Gutachter (§ 183 Abs. 3 Aktiengesetz („**AktG**“)) stattfinden.

Es wird erwartet, dass die Sachkapitalerhöhung am oder um den 25. März 2025 mit Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart wirksam wird. Die Angebotsaktien werden mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 25. März 2025 ausgegeben. Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung in der vollen Höhe durchgeführt wird (und die etwaig zwischenzeitlich durchgeführte Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend), wird sich das satzungsgemäße Grundkapital auf EUR 79.822.690,00, eingeteilt in 79.822.690 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) belaufen. Die Lieferung der Neuen Aktien soll am oder um den 4. April 2025 erfolgen.

#### *Sonstiges*

Der genaue Umfang des Umtausch- und Barangebots ist davon abhängig, inwieweit das Umtausch- und Barangebot von der Gesellschaft angenommen wird. Die endgültige Annahmequote für das Umtausch- und Barangebot wird voraussichtlich am 23. Dezember 2024, der endgültige Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am 28. Januar 2025 und das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 17. Februar 2025 auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben.

#### **4.1.4 Festlegung des Umtauschverhältnisses für das Umtauschangebot sowie des Barkaufpreises für das Barangebot**

Die Festlegung des wirtschaftlichen Gegenwerts der Neuen Aktien, die der jeweilige Anteilshaber bei Teilnahme am Umtauschangebot gegen Einbringung seiner Zielanteile sowie des Barkaufpreises, den der jeweilige Anteilshaber bei Teilnahme am Barangebot für den Verkauf seiner Zielanteile erhält, erfolgt auf Grundlage des NAV der jeweiligen Zielgesellschaften zum 30. Juni 2024. Der aggregierte NAV aller 20 Immobilien der Zielgesellschaften betrug EUR 1.012.785.768,98 zum 30. Juni 2024.

Der NAV berechnet sich dabei als Differenz des beizulegenden Zeitwerts (Marktwerts) der von der jeweiligen Zielgesellschaft gehaltenen Immobilie(n) und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten der jeweiligen Zielgesellschaft, d.h. Finanzverbindlichkeiten der Zielgesellschaften mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen (und zwar in Bezug auf DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82) und DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96)) Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, zum 30. Juni 2024. Dieser entspricht damit dem Nettosubstanzwert der Zielgesellschaft. Den beizulegenden Zeitwerten (Marktwert) der zum 30. Juni 2024 von den Zielgesellschaften unmittelbar oder mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien lagen zum Zeitpunkt der Ermittlung des wirtschaftlichen Gegenwerts der Neuen Aktien sowie des Barkaufpreises ein durch die Gesellschaft in Auftrag gegebenes externes Wertgutachten von Savills als unabhängigem Gutachter zum 30. Juni 2024 zugrunde (für weitere Einzelheiten siehe auch das Kapitel 23. „Wertgutachten“ auf Seite W-1 f. dieses Prospekts). Aufgrund der Ausrichtung der Zielgesellschaften als Immobilienbestandhalter hält die Gesellschaft eine Bewertung der Zielgesellschaften auf Basis des NAV für sachgerecht, da diese Bewertungsmethode den Kerngedanken der Ertragswert- bzw. Discounted-Cash-Flow-(DCF)-Methoden beinhaltet. Die Discounted-Cash-Flow-(DCF)-Methode wurde bei 19 von 20 Immobilienobjekten als Bewertungsmodell im Rahmen des Wertgutachtens angewandt. Für das Objekt Dieselstraße 4 in Unterföhring (Region München) wurde das Liquidationswertverfahren (Bodenwert abzüglich geschätzter Abbruchkosten) angewandt.

Bei Durchführung des Umtauschangebots erhält der jeweilige Anteilsinhaber für die von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteile Neue Aktien der Gesellschaft in einem Gesamtgegenwert, der dem bzw. den aggregierten auf die von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteile entfallenden anteiligen NAV(s) der jeweiligen Zielgesellschaft(en), an der bzw. denen der Anteilsinhaber Zielanteile hält, entspricht.

Bei Durchführung des Barangebots erhält jeder Anteilsinhaber eine Barzahlung in einer Höhe, die dem aggregierten, auf die von ihm zum Erwerb angebotenen und angenommenen Zielanteile entfallenden anteiligen NAV entspricht, wobei ein Wertabschlag in Höhe von 20 % erfolgt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den beispielhaften wirtschaftlichen Gegenwert für jede der 19 Zielgesellschaften unter Zugrundelegung einer Kommanditbeteiligung in Höhe von 10.000 Euro an der jeweiligen Zielgesellschaft und unter der Annahme, dass der Anleger jeweils seit Beginn der Fondslaufzeit beteiligt war sowie die buchhalterisch hinterlegten geleisteten Auszahlungen an die Anleger bis zum 30. Juni 2024 erhalten hat, für den Fall, dass Anteilsinhaber für eine solche Kommanditbeteiligung ein Umtauschangebot oder ein Barangebot an die Gesellschaft abgeben.

Zielgesellschaft	Marktwert der Immobilie <sup>(2)</sup>	Darlehensvolumen der Immobilie <sup>(3)</sup>	NAV der Immobilie <sup>(4)</sup>	Umtauschangebot		Auszahlungen <sup>(7),(8)</sup>	Gesamtwert Umtauschangebot <sup>(7),(9)</sup>	Gesamtwert Barangebot <sup>(7),(9),(10)</sup>
				Ausgabe von Neuen Aktien im Gesamtgegenwert von <sup>(5)</sup>	Barangebot Zahlung eines Erwerbspreises in Höhe von <sup>(6)</sup>			
	(in EUR) <sup>(11)</sup>	(in EUR) <sup>(11)</sup>	(in EUR) <sup>(11)</sup>	(in EUR) <sup>(11)</sup>	(in EUR) <sup>(11)</sup>	(in %)	(in %)	(in %)
Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG (DFH Fonds-Nr. 51) .....	59.200.000	33.582.000	25.618.000	8.451	6.760	67,0 %	151,5 %	134,6 %
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart-Vaihingen KG (DFH Fonds-Nr. 73) .....	45.500.000	13.737.500	31.762.500	4.201	3.361	54,8 %	96,8 %	88,4 %
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG (DFH Fonds-Nr. 76) .....	152.800.000	59.294.863	93.505.137	17.634	14.107	83,7 %	260,0 %	224,7 %
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG (DFH Fonds-Nr. 78) .....	144.200.000	60.000.000	84.200.000	16.565	13.252	120,0 %	285,6 %	252,5 %
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Godesberger Allee KG (DFH Fonds-Nr. 80) .....	22.100.000	11.245.976	10.854.024	13.774	11.019	81,4 %	219,1 %	191,6 %
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG (DFH Fonds-Nr. 81) .....	96.700.000	32.600.000	64.100.000	11.870	9.496	80,7 %	199,4 %	175,6 %
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds-Nr. 82) .....	103.200.000	29.584.914	73.615.086	14.932	11.946	67,5 %	216,8 %	186,9 %
DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG (DFH Fonds-Nr. 90) .....	34.100.000	15.892.608	18.207.392	9.737	7.789	62,7 %	160,0 %	140,6 %
DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds-Nr. 96) .....	62.200.000	21.964.820	40.235.180	10.358	8.286	57,1 %	160,7 %	139,9 %
DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds-Nr. 98) .....	122.000.000	51.900.000	70.100.000	9.969	7.975	58,0 %	157,7 %	137,7 %
Wert-Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG (PFM Fonds EF 05) .....	22.300.000	12.532.657	9.767.343	2.232	1.786	40,3 %	62,6 %	58,2 %
PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 07) .....	16.600.000	0	16.600.000	3.329	2.663	157,3 %	190,6 %	183,9 %
PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) <sup>(1)</sup> .....	239.300.000	83.028.576	156.271.424	7.623	6.098	45,1 %	121,3 %	106,1 %
Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“ (Merkens Fonds MF 13) .....	38.600.000	4.312.500	34.287.500	6.334	5.067	119,7 %	183,0 %	170,4 %
Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz“ (Merkens Fonds MF 17) .....	64.600.000	20.322.416	44.277.584	10.501	8.401	63,0 %	168,0 %	147,0 %
AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“ (Merkens Fonds MF 19) .....	114.600.000	38.388.693	76.211.307	14.401	11.521	155,6 %	299,6 %	270,8 %
AXA Colonia Immobilienbeteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 21) .....	66.200.000	13.498.019	52.701.981	23.852	19.082	100,9 %	339,4 %	291,7 %
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 23) .....	124.100.000	43.035.386	81.064.614	11.151	8.921	101,4 %	212,9 %	190,6 %

(Merkens Fonds MF 24) .....	42.800.000	13.393.304	29.406.696	14.996	11.997	105,7 %	255,7 %	225,7 %
<b>Summe (gerundet)</b>	<b>1.571.100.000</b>	<b>558.314.231</b>	<b>1.012.785.769</b>	—	—	—	—	—

- (1) Die Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) hält zwei Immobilien über zwei Objektgesellschaften. Die in der Tabelle dargestellten Werte beziehen sich auf beide Immobilien.
- (2) Der Marktwert der Immobilien ist von Savills zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2024 ermittelt worden.
- (3) Das Darlehensvolumen stellt die Kreditverbindlichkeiten der Zielgesellschaft bzw. der ihr zugehörigen Objektgesellschaft zum Stichtag 30. Juni 2024 dar.
- (4) Der Net Asset Value (NAV) errechnet sich aus dem ermittelten Marktwert der Immobilie abzüglich des Darlehensvolumens jeweils zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2024.
- (5) Der in Spalte 4 „Umtauschangebot“ dargestellte Gesamtgegenwert der Neuen Aktien, die ein Anleger im Tausch je Zielanteil an der jeweiligen Zielgesellschaft in Höhe von EUR 10.000 erhält, wird auf Grundlage des „NAV der Immobilie“ der jeweiligen Zielgesellschaft zum 30. Juni 2024, wie unter Spalte 3 ausgewiesen, berechnet. Der „NAV der Immobilie“ wird dividiert durch das gesamte Kommanditkapital aller Anleger der jeweiligen Zielgesellschaft und multipliziert mit der Höhe der individuellen Kommanditbeteiligung eines Anlegers (exemplarisch EUR 10.000). Die Angaben werden unter der Annahme ausgewiesen, dass der Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag erreicht wird, d.h., dass die Gesellschaft im Wege des Umtauschangebots 80 % der Zielanteile an der jeweiligen Zielgesellschaft erwirbt und das Barangebot vollständig nicht durchgeführt wird.
- (6) Der in Spalte 5 „Barangebot“ dargestellte Erwerbspreis, den ein Anteilsinhaber für die Übertragung der Zielanteile an der jeweiligen Zielgesellschaft in Höhe von EUR 10.000 erhält, wird auf Grundlage des „NAV der Immobilie“ der jeweiligen Zielgesellschaft zum 30. Juni 2024, wie unter Spalte 3 dieser Tabelle ausgewiesen, sowie unter Berücksichtigung eines Wertabschlages in Höhe von 20 % berechnet. Der „NAV der Immobilie“ der jeweiligen Zielgesellschaft zum 30. Juni 2024, wie unter Spalte 3 dieser Tabelle ausgewiesen, abzüglich des Wertabschlages in Höhe von 20 % wird dividiert durch das gesamte Kommanditkapital aller Anleger der jeweiligen Zielgesellschaft und multipliziert mit der Höhe der individuellen Kommanditbeteiligung eines Anlegers (exemplarisch EUR 10.000). Die Angaben werden unter der Annahme ausgewiesen, dass das Barangebot voll ausgeschöpft wird, d.h., dass der Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15,0 Mio. erreicht wird, und zwar für die jeweilige Zielgesellschaft im Verhältnis des für die einzelne Zielgesellschaft bestehenden „NAV der Immobilie“ zur Summe der „NAV der Immobilie“ aller Zielgesellschaften.
- (7) Die in den Spalten „Auszahlungen“, „Gesamtwert Umtauschangebot“ und „Gesamtwert Barangebot“ angegebenen Werte basieren auf den buchhalterisch hinterlegten geleisteten Auszahlungen an die Anleger bis zum 30. Juni 2024. Es wird für die Berechnung angenommen, dass der Anleger seit Beginn der jeweiligen Fondslaufzeit an der jeweiligen Zielgesellschaft beteiligt ist. Es findet demnach keine individuelle Betrachtung abhängig vom Zeitpunkt der Einstandsinvestition eines Anlegers statt und die tatsächlich geleisteten Auszahlungen an Anleger können deshalb von den hier dargestellten Auszahlungen abweichen.
- (8) Die Spalte „Auszahlungen“ gibt die Summe der bis zum 30. Juni 2024 an alle Anteilsinhaber geleisteten Auszahlungen der jeweiligen Zielgesellschaft im Verhältnis zum gesamten Kommanditkapital der jeweiligen Zielgesellschaft an. Die Spalte „Auszahlungen“ bildet damit das prozentuale Verhältnis der Auszahlung, die bereits auf einen individuellen Kommanditanteil (exemplarisch: EUR 10.000) geleistet wurde, im Verhältnis zur ursprünglichen Einstandsinvestition ab.
- (9) Die Spalte "Gesamtwert Umtauschangebot" bildet die Summe aus (i) dem Verhältnis des in der Spalte „Umtauschangebot“ ausgewiesenen Gesamtgegenwerts des Umtauschangebots je Kommanditanteil zur Höhe eines einzelnen Kommanditanteils (exemplarisch: EUR 10.000), sowie (ii) der geleisteten Auszahlungen in Prozent. Die Angaben werden unter der Annahme ausgewiesen, dass das Umtauschangebot vollständig durchgeführt wird, d.h., dass die Gesellschaft im Wege des Umtauschangebots 80 % der Zielanteile an der jeweiligen Zielgesellschaft erwirbt und das Barangebot vollständig nicht durchgeführt wird.

$$\text{Gesamtwert Umtauschangebot} = \frac{\text{Gesamtwert des Umtauschangebots je Kommanditanteil (wie Spalte 4 ausgewiesen)}}{\text{Höhe der individuellen Kommanditbeteiligung eines Anlegers}} (\text{in } \%) + \text{geleistete Auszahlungen (in } \%) (\text{wie in Spalte 6 ausgewiesen})$$

- (10) Die Spalte "Gesamtwert Barangebot" bildet die Summe aus (i) dem Verhältnis des in der Spalte „Barangebot“ ausgewiesenen Gesamtgegenwerts des Barangebots je Kommanditanteil zur Höhe eines einzelnen Kommanditanteils (exemplarisch: EUR 10.000), sowie (ii) der geleisteten Auszahlungen in Prozent. Die Angaben werden unter der Annahme ausgewiesen, dass das Barangebot in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrages durchgeführt wird, d.h., dass der Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15,0 Mio. erreicht wird und zwar für die jeweilige Zielgesellschaft im Verhältnis des für die einzelne Zielgesellschaft bestehenden „NAV der Immobilie“ zur Summe der „NAV der Immobilie“ aller Zielgesellschaften.

$$\text{Gesamtwert Barangebot} = \frac{\text{Gesamtwert des Barangebots je Kommanditanteil (wie in Spalte 5 ausgewiesen)}}{\text{Höhe der individuellen Kommanditbeteiligung eines Anlegers}} (\text{in } \%) + \text{geleistete Auszahlungen (in } \%) (\text{wie in Spalte 6 ausgewiesen})$$

- (11) Die in EUR angegebenen Werte sind auf volle Eurobeträge kaufmännisch gerundet. Für die Durchführung des Umtausch- und Barangebots sind die ungerundeten Werte in EUR maßgeblich.

## 4.2 Abwicklung des Umtausch- und Barangebots

### 4.2.1 Abwicklungsstelle

Die Gesellschaft hat die COMMERZBANK als Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung des Umtauschangebots beauftragt. Die Anteilsinhaber, die der Gesellschaft schriftlich ein Umtauschangebot (wie nachfolgend in Abschnitt 4.2.2 „Schriftliche Angebotserklärung“ beschrieben) unterbreiten, werden die Abwicklungsstelle mit der Angebotserklärung bevollmächtigen, die auf die von ihnen zum Umtausch angebotenen Zielanteile entfallenden Neuen Aktien, in dem Umfang, in dem das jeweilige Umtauschangebot durchgeführt wird, zu zeichnen und einen Übertragungs- und einen Einbringungsvertrag über diese Zielanteile mit der Gesellschaft zu schließen, jeweils handelnd im Namen und für Rechnung der Anteilsinhaber (offene Stellvertretung).

#### 4.2.2 Schriftliche Angebotserklärung und Angebotsannahme

Anteilsinhaber können die Einladung zur Abgabe eines Umtausch- oder Barangebots annehmen, indem sie der Gesellschaft innerhalb der Angebotsfrist ein entsprechendes schriftliches Angebot (die „**Angebotserklärung**“) unterbreiten (in beiden Fällen durch Unterzeichnung eines vollständig ausgefüllten Angebotsschreibens und im Fall der Teilnahme am Umtauschangebot zusätzlich einer Vollmacht zur Zeichnung und zum Abschluss des Übertragungs- und eines Einbringungsvertrages durch die Abwicklungsstelle). Die Gesellschaft wird veranlassen, dass den jeweiligen Anteilsinhabern hierzu Angebotsschreiben auf dem Postweg übermittelt werden. Für den rechtzeitigen Eingang der schriftlichen Angebotserklärung bei der DFH innerhalb der Angebotsfrist ist der Eingang der vollständig ausgefüllten (dies gilt insbesondere für die Angaben zum Wertpapierdepot des jeweiligen Anteilsinhabers bei einer Teilnahme am Umtauschangebot) und unterzeichneten Angebotserklärung im Original in zweifacher Ausfertigung an die im Angebotsschreiben angegebene Adresse bei der DFH maßgeblich.

Voraussetzung für die Teilnahme eines Anteilsinhabers am Umtauschangebot ist, dass für den jeweiligen Anteilsinhaber ein auf seinen Namen lautendes Wertpapierdepot bei einem der folgenden Kreditinstitute in Deutschland geführt wird, das an den automatisierten Standardprozess zur Übertragung von Aktien im Girosammelverkehr der Clearstream Banking AG angeschlossen ist („**Relevante Depotführende Kreditinstitute in Deutschland**“). Gemeinschaftsdepots sind zulässig.

Bank Julius Bär Deutschland	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank
Bankhaus Metzler	HypoVereinsbank
Berenberg	ING
Comdirect	M.M.Warburg & Co
Commerzbank (inkl. ehemalige Dresdner Bank)	Quirin Privatbank
Consorsbank	(Alle) Sparkassen
Deutsche Bank	Targobank
DKB Deutsche Kreditbank	(Alle) Volks- und Raiffeisenbanken
DONNER & REUSCHEL Privatbank	

Die Überträge der Neuen Aktien im Rahmen des Umtauschangebots können ausschließlich an diese Kreditinstitute vorgenommen werden; auch Überträge an Kreditinstitute außerhalb Deutschlands sind ausgeschlossen. Denjenigen Anteilsinhabern, die über kein Depot bei einem Relevanten Depotführenden Kreditinstitut in Deutschland verfügen, bietet die COMMERZBANK für die Abgabe und Durchführung des Umtauschangebots die Online-Eröffnung eines Depots mit kostenfreier Verwahrung der zu beziehenden zukünftigen Aktien bis zum 31. Dezember 2025 an, inklusive eines kostenfreien Transfers der im Umtauschangebot erlangten Neuen Aktien von diesem COMMERZBANK-Depot auf ein Depot des Anteilsinhabers in Deutschland durch Depoteinzug. Die Verwaltung des COMMERZBANK-Depots erfolgt online.

Angebotserklärungen, die bei der DFH innerhalb der Angebotsfrist nicht, falsch oder unvollständig ausgefüllt, mit unvollständigen Anlagen oder mit fehlender Unterschrift eingehen, gelten nicht als wirksame Angebotserklärung. Weder die Gesellschaft, die DFH noch mit diesen gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen sind verpflichtet, den betreffenden Anteilsinhaber über etwaige Mängel oder Fehler in der Angebotserklärung zu unterrichten, und sie übernehmen auch keine Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt.

Aktienbruchteile können nicht gewährt werden. Aktienbruchteile entstehen in allen Fällen, in denen der Eurobetrag des zum Tausch angebotenen Zielanteils nicht durch die Höhe des Platzierungspreises derart teilbar ist, dass eine ganze Aktienanzahl entsteht. Den Anteilsinhabern wird für die Aktienbruchteile kein Ausgleich gewährt und die Aktienbruchteile entfallen. Der Höchstbetrag des entfallenden Aktienbruchteils im Rahmen eines einzelnen Umtauschangebots eines Anteilsinhabers liegt rechnerisch bei maximal EUR 9,99.

Die Entscheidung über die Annahme der Umtausch- bzw. Barangebote durch die Gesellschaft liegt im Ermessen der Gesellschaft und erfolgt durch Gegenzeichnung der Angebotsschreiber der Anteilsinhaber durch die Gesellschaft während oder nach Ende der Angebotsfrist. Anteilsinhaber, deren Angebote die Gesellschaft angenommen hat, werden hierüber bis spätestens zum 30. Dezember 2024 informiert. Eine Unterrichtung von Anteilsinhabern, deren Angebot nicht angenommen wurde, findet nicht statt.

#### **4.2.3 Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist beginnt am 10. September 2024, 0:00 Uhr (Mittleuropäische Sommerzeit). Sie endet am

**22. Oktober 2024, 24:00 Uhr (Mittleuropäische Winterzeit).**

#### **4.3 Vollzugsbedingungen**

Die Annahme und Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots stehen unter verschiedenen, teilweise für die jeweilige Zielgesellschaft bzw. Anteilsinhaber individualisierten, aufschiebenden Bedingungen (die „**Vollzugsbedingungen**“), von deren Eintritt die vollständige oder teilweise Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots abhängt.

Ist eine Vollzugsbedingung in Bezug auf eine Zielgesellschaft bzw. einen Anteilsinhaber bis zum 31. März 2025 (Barangebot) bzw. 31. August 2025 (Umtauschangebot) oder zum in der jeweiligen Bedingung spezifisch genannten Zeitpunkt nicht erfüllt, und hat die Gesellschaft auch nicht auf den Eintritt der Vollzugsbedingung verzichtet, wird das Umtausch- bzw. Barangebot in Bezug auf diese Zielgesellschaft bzw. diesen Anteilsinhaber ganz oder ggf. teilweise nicht vollzogen und das vom Anteilsinhaber abgegebene Angebot erlischt in diesem Umfang. Die bereits zustande gekommenen Vereinbarungen zwischen der Emittentin und den Anteilsinhabern entfallen. Bereits angediente und ggf. bereits auf die Gesellschaft übertragene Zielanteile werden, soweit notwendig, an die jeweiligen Anteilsinhaber zurückübertragen. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Wert der Zielanteile zwischen Andienung bzw. Übertragung an die Gesellschaft und Rückübertragung an den Anteilsinhaber verringert. Die DREI Gruppe wird die Anteilsinhaber für derartige Wertminderungen ihrer Zielanteile nicht entschädigen.

Die Gesellschaft wird keinerlei Umtausch- oder Barangebote annehmen, wenn die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird die Gesellschaft keine Angebotsschreiber der Anteilsinhaber in Bezug auf erklärte Umtausch- oder Barangebote gegenzeichnen. Alle Anteilsinhaber werden in diesem Fall auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) darüber informiert, dass die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht worden ist und das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt wird. Eine gesonderte Mitteilung an die einzelnen Anteilsinhaber wird in diesem Fall nicht erfolgen.

Die Gesellschaft wird Umtausch- oder Barangebote nicht annehmen, soweit dadurch die Höchstannahmeschwelle überschritten würde. Die Gesellschaft behält sich vor, in diesen Fällen auch die Barkapitalerhöhung nicht durchzuführen. Die Durchführung der Barkapitalerhöhung unterliegt zudem der Bedingung, dass kein Urteil, keine einstweilige Verfügung oder sonstige behördliche Anordnung vorliegen, die die Barkapitalerhöhung oder deren Durchführung verbietet, oder für rechtswidrig erklärt oder anderweitig behindert.

Die Gesellschaftsverträge der Zielgesellschaften enthalten unter anderem Bestimmungen, die der Durchführung der Bar- und/oder Umtauschangebote in Bezug auf die jeweilige Zielgesellschaft ganz oder teilweise entgegenstehen könnten (die „**Fondsbeschränkungen**“). Die Fondsbeschränkungen sind dabei jeweils nur für die

Durchführung der Bar- und/oder Umtauschangebote derjenigen Zielgesellschaften relevant, deren Gesellschaftsverträge die jeweiligen Fondsbeschränkungen vorsehen.

Die Fondsbeschränkungen umfassen insbesondere, aber nicht ausschließlich, folgende Regelungen:

- für einen einzelnen (direkt oder indirekt gehaltenen) Kommanditanteil am Kommanditkapital der Zielgesellschaft darf eine Beteiligungshöhe zwischen 5 % und 10 % nicht überschritten werden;
- die Gesellschaft als neu eintretende Anteilsinhaberin bzw. Erwerberin muss den Treuhandvertrag mit dem Treuhänder unterzeichnen;
- es dürfen – in der Regel nach Bekanntwerden der Abtretung bzw. Übernahme des Treuhandvertrags – innerhalb eines im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zielgesellschaft näher spezifizierten Zeitraumes keine Einwände des Treuhänders gegen die Person des neu eintretenden Anteilsinhabers erhoben werden.

Fondsbeschränkungen, die eine maximale Beteiligungshöhe je Anteilsinhaber festlegen, könnten dazu führen, dass die Annahmequote - unter Umständen auch deutlich - unterhalb der von der Gesellschaft angestrebten Höchstannahmeschwelle liegt, ohne dass die Annahmequote unter die Mindestannahmeschwelle fällt, und damit die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe deutlich von der angestrebten Zielstruktur abweicht. Andere Fondsbeschränkungen, wie zum Beispiel das Erfordernis, dass der Treuhänder der Anteilsübertragung an die Gesellschaft zustimmen muss oder keine Einwände gegen die Person der Gesellschaft erheben darf, könnten dazu führen, dass die Emittentin keine Zielanteile an den von solchen Fondsbeschränkungen betroffenen Zielgesellschaften erwerben kann mit der Folge, dass einzelne Zielgesellschaften und die zugrundeliegenden Immobilien nicht Bestandteil des angestrebten Immobilienportfolios der DREI Gruppe werden könnten, was wiederum dazu führen könnte, dass die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots deutlich von der angestrebten Zielstruktur abweicht.

Soweit Fondsbeschränkungen für eine Zielgesellschaft relevant werden, stehen die Angebotserklärungen der Anteilsinhaber unter der aufschiebenden Bedingung, dass die aus den Fondsbeschränkungen resultierenden Anforderungen erfüllt sind oder Ausnahmen von den Fondsbeschränkungen für die Gesellschaft durch Anpassung des Gesellschaftsvertrags der betreffenden Zielgesellschaft zugelassen bzw. – soweit diese Möglichkeit im jeweiligen Gesellschaftsvertrag eröffnet wird – Ausnahmen durch den Treuhandkommanditisten oder durch den Treuhandkommanditisten und dem Komplementär als persönlich haftenden Gesellschafter zu der Einhaltung einzelner Fondsbeschränkungen erteilt werden. Mit Ausnahme der folgenden Zielgesellschaften wurden bereits im Vorfeld des Umtausch- und Barangebots für alle Zielgesellschaften etwaige erforderliche Zustimmungen und Ausnahmen durch den jeweils zuständigen Entscheidungsträger, d.h. den persönlich haftenden Gesellschafter, geschäftsführenden Kommanditisten oder Treuhänder, erteilt:

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA Colonia Immobilienbeteiligungs- GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Merkens dreizehn";  
und
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Galerie Wiener Platz" (zusammen, die „**Merkens-Fonds**“).

In Bezug auf die Merkens-Fonds haben sich deren geschäftsführende Kommanditisten jeweils verpflichtet, entsprechende Ausnahmen zu den jeweiligen Fondsbeschränkungen zu erteilen und die Durchführung des Umtausch- und Barangebots zu ermöglichen, soweit sie darauf Einfluss nehmen können. Die Emittentin beabsichtigt auch hinsichtlich der Merkens-Fonds, darauf hinzuwirken, entsprechende Zustimmungen des Treuhänders für die Übertragung der Zielanteile in Bezug auf die Merkens-Fonds einzuholen.

Die Emittentin strebt ferner an, darauf hinzuwirken, die jeweiligen Gesellschaftsverträge, die Fondsbeschränkungen enthalten, unmittelbar nach Ablauf der Angebotsfrist dergestalt durch Beschluss einer Gesellschafterversammlung zu ändern, dass die Fondsbeschränkungen der Durchführung des Umtausch- und Barangebots nicht entgegenstehen. Von den 19 Zielgesellschaften enthalten die Gesellschaftsverträge der nachfolgenden aufgeführten acht Zielgesellschaften Fondsbeschränkungen, die einer Ausnahmeerteilung durch den Treuhänder oder durch den Treuhänder mit dem persönlich haftenden Gesellschafter nicht zugänglich sind und zwingend einer Anpassung des Gesellschaftsvertrages durch die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Zielgesellschaft bedürfen (die „**Vertraglichen Fondsbeschränkungen**“):

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“;
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz“;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG;
- DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG.

Die Entscheidung zur Änderung der Gesellschaftsverträge obliegt den Anteilshabern der jeweiligen Zielgesellschaft, an der die Emittentin nicht mitwirken kann, da sie im Zeitpunkt der Abstimmung nicht Anteilshaberin der Zielgesellschaften und deshalb nicht stimmberechtigt ist. Eine Anpassung der die Vertraglichen Fondsbeschränkungen enthaltenen Gesellschaftsverträge könnte keine Mehrheit der Anteilshaber finden.

In den Gesellschaftsverträgen der Merkens-Fonds ist die Wirksamkeit der Verfügung über einen Kommandit- bzw. Zielanteil davon abhängig, dass der Treuhänder – in der Regel nach Bekanntwerden der Abtretung bzw. Übernahme des Treuhandvertrags – innerhalb eines im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zielgesellschaft näher spezifizierten Zeitraumes keine Einwände gegen die Person des Erwerbers erhebt. Zulässig sind dabei nur solche Einwände, die im gemeinsamen Interesse der Kommanditisten liegen. Der Treuhänder ist diesbezüglich nicht an die Weisungen der Treugeber gebunden. Die Entscheidung, ob der Treuhänder Einwände gegen die Person des Erwerbers erhebt, obliegt dem Treuhänder. Die Übertragung von Zielanteilen im Zuge des Umtausch- bzw. Barangebots von den Anteilshabern auf die Emittentin steht im Fall der Merkens-Fonds deshalb unter der Vollzugsbedingung, dass der Treuhänder der Merkens-Fonds keine Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der jeweiligen Zielgesellschaft erhebt. Die Emittentin kann auf diese Entscheidung ebenfalls keinen Einfluss nehmen.

Sollten die aus einer Fondsbeschränkung bzw. Vertraglichen Fondsbeschränkung resultierenden Anforderungen einer Zielgesellschaft nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden bzw. sollten Ausnahmen von der Fondsbeschränkung bzw. Vertraglichen Fondsbeschränkung nicht bzw. nicht rechtzeitig zugelassen werden, könnte dies dazu führen, dass die aufschiebende Bedingung der Angebotserklärung des betreffenden

Anteilshabers nicht eintritt. Die Fondsbeschränkung könnte in diesem Fall die Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots hinsichtlich der von der Fondsbeschränkung betroffenen Zielgesellschaft ganz oder teilweise unmöglich machen.

Für die Durchführung des Barangebots müssen zudem im Wesentlichen die folgenden Vollzugsbedingungen erfüllt sein:

- die Durchführung der Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird erfolgen;
- es liegt kein Urteil, keine einstweilige Verfügung oder sonstige behördliche Anordnung vor, die das Barangebot oder dessen Durchführung verbietet, für rechtswidrig erklärt oder anderweitig behindert;
- die Mindestannahmeschwelle ist erreicht; und
- die Durchführung der Barkapitalerhöhung in dem zur Durchführung des Barangebots erforderlichen Umfang wird bis spätestens 31. März 2025 beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

Für die Durchführung des Umtauschangebots müssen im Wesentlichen die folgenden Vollzugsbedingungen erfüllt sein:

- die Durchführung der Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird erfolgen;
- es liegt kein Urteil, keine einstweilige Verfügung oder sonstige behördliche Anordnung vor, die das Umtauschangebot oder dessen Durchführung verbietet, für rechtswidrig erklärt oder anderweitig behindert;
- die Mindestannahmeschwelle ist erreicht;
- es liegen spätestens am 31. Januar 2025 den Anforderungen des Umtauschangebots genügende und einen Übertrag der neuen Aktien an das Relevante Depotführende Kreditinstitut in Deutschland ermöglichende Depotdaten des Anteilshabers vor; und
- die Durchführung der Sachkapitalerhöhung in dem zur Durchführung des Umtauschangebots erforderlichen Umfang wird bis spätestens zum 31. August 2025 beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

Die Gesellschaft behält sich vor, auch nach Ende der Angebotsfrist bis zum 31. März 2025 (Barangebot) bzw. bis zum 31. August 2025 (Umtauschangebot) auf einzelne Vollzugsbedingungen ganz oder teilweise zu verzichten und hinsichtlich dieser Vollzugsbedingungen darauf hinzuwirken, dass eine entsprechende Anpassung des die Vollzugsbedingung enthaltenden Gesellschaftsvertrages vorgenommen wird, soweit eine solche Anpassung für die Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots erforderlich ist. Die Gesellschaft kann insbesondere die Mindestannahmeschwelle verringern oder erhöhen.

Sollte eine Vollzugsbedingung auch nach Annahme der Angebotserklärung durch die Emittentin nicht erfüllt sein, erlischt das vom Anteilshaber abgegebene Angebot spätestens am 31. März 2025 (Barangebot) bzw. spätestens am 31. August 2025 (Umtauschangebot) und die bereits zustande gekommenen Vereinbarungen zwischen der Emittentin und den Anteilshabern entfallen.

Im Fall des Nichtvorliegens oder eines Verzichts auf eine wesentliche Vollzugsbedingung erfolgt eine Veröffentlichung der Änderung dieses Prospekts als Nachtrag nach Maßgabe des Art. 23 ProspektVO und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)), soweit ein solcher Nachtrag rechtlich erforderlich ist.

Auch nach Ende der Angebotsfrist steht die Durchführung des Umtausch- und Barangebots unter mehreren Vollzugsbedingungen, deren Nichteintritt dazu führen könnte, dass die Gesellschaft die abgegebenen Angebotserklärungen nicht oder nicht im vollen Umfang annehmen kann bzw. die abgegebenen Angebotserklärungen erlöschen. Anteilsinhaber, deren Angebotserklärungen vom Nichtvorliegen einer Vollzugsbedingung betroffen sind, werden nicht individuell informiert. Liegt eine Vollzugsbedingung erst nach Versand einer gegengezeichneten Angebotserklärung durch die Gesellschaft endgültig nicht vor, werden die betroffenen Anteilsinhaber schriftlich über die Nichtdurchführung informiert.

#### **4.4 Voraussichtlicher Zeitplan für das Umtausch- und Barangebot**

Der voraussichtliche Zeitplan für das Umtausch- und Barangebot, der verlängert oder verkürzt werden kann und unter dem Vorbehalt weiterer Änderungen steht, stellt sich wie folgt dar:

9. September 2024	Billigung dieses Prospekts durch die BaFin
9. September 2024	Veröffentlichung des durch die BaFin gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
9. September 2024	Veröffentlichung des Umtausch- und Barangebots auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> ) und Übersendung der Angebotsschreiben an die jeweiligen Anteilsinhaber
10. September 2024	Beginn der Angebotsfrist
22. Oktober 2024	Ende der Angebotsfrist
12. Dezember 2024	Bekanntgabe der vorläufigen Annahmquote auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
12. Dezember 2024	Voraussichtliche Beschlussfassung über die Barkapitalerhöhung
16./17. Dezember 2024	Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung beim Handelsregister der Gesellschaft
23. Dezember 2024	Bekanntgabe der endgültigen Annahmquote auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
Bis spätestens zum 30. Dezember 2024	Auszahlung des Kaufpreises an die Anteilsinhaber, deren Barangebote die Emittentin angenommen hat
28. Januar 2025	Voraussichtliche Beschlussfassung über den endgültigen Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung
28. Januar 2025	Voraussichtliche Bekanntgabe des endgültigen Platzierungspreises Sachkapitalerhöhung auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
28. Januar 2025	Voraussichtliche Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung
17. Februar 2025	Voraussichtliche Beschlussfassung über das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung
17. Februar 2025	Voraussichtliche Bekanntgabe des endgültigen Volumens der Sachkapitalerhöhung auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.drei.ag/investoren">www.drei.ag/investoren</a> )
25. März 2025	Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung beim Handelsregister der Gesellschaft
4. April 2025	Voraussichtliche Lieferung der Neuen Aktien an die Anteilsinhaber, deren Umtauschangebote die Emittentin angenommen hat

#### **4.5 Umtausch- und Barangebot**

Das folgende Umtausch- und Barangebot wird die Gesellschaft voraussichtlich am 9. September 2024 auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) veröffentlichen.

**Deutsche Real Estate Invest AG**

Stuttgart, Deutschland

## Umtausch- und Barangebot

Die Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart, (die „**Gesellschaft**“) beabsichtigt den Erwerb von jeweils maximal 80 % (die „**Höchstannahmeschwelle**“) der Kommanditanteile (die „**Zielanteile**“) an 19 von der DFH verwalteten geschlossenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften (zusammen die „**Zielgesellschaften**“), deren Kommanditanteile zum Datum dieses Prospekts von ca. 20.340 Anlegern, zum Teil direkt (die „**Direktbeteiligung**“) und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen, gehalten werden. Die Höchstannahmeschwelle entspricht einem maximalen aggregierten Net Asset Value zum 30. Juni 2024 („**NAV**“) in Höhe von rund EUR 797.726.901. Die in die Gesellschaft eingebrachten bzw. von ihr erworbenen Zielanteile sollen einen aggregierten NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. (die „**Mindestannahmeschwelle**“) erreichen. Der aggregierte NAV errechnet sich dabei als Differenz des beizulegenden Zeitwerts (Marktwerts) der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2024 in Höhe von rund EUR 1.571.100.000, wie in dem in diesem Prospekt wiedergegebenen Bewertungsgutachten ausgewiesen, und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aller Zielgesellschaften, d.h. Finanzverbindlichkeiten der Zielgesellschaften mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen (und zwar in Bezug auf DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82) und DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96)) Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, zum 30. Juni 2024 in Höhe von EUR 558.314.231,02. Der aggregierte NAV aller 20 Immobilien der Zielgesellschaften betrug demnach EUR 1.012.785.768,98 zum 30. Juni 2024.

Dieser Erwerb soll im Wege eines Umtausch- und Barangebots durch die Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft (die „**Neuen Aktien**“) oder gegen Barzahlung an die Anteilsinhaber, wie nachfolgend beschrieben, erfolgen.

Die zum Tausch angebotenen Neuen Aktien sollen in einer von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Einbringung der Zielanteile als Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (jeweils wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) (zusammen, die „**Sachkapitalerhöhung**“) ausgegeben werden. Im Wege der Sachkapitalerhöhung wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft (die mögliche Barkapitalerhöhung (wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) außer Betracht lassend) von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 erhöht.

Im Zusammenhang mit der Sachkapitalerhöhung werden die Eigentümer der Zielanteile (zusammen, die „**Anteilsinhaber**“) durch die Gesellschaft eingeladen, der Gesellschaft ihre jeweiligen Zielanteile innerhalb der Angebotsfrist vom 10. September 2024 bis zum 22. Oktober 2024 (jeweils einschließlich) (die „**Angebotsfrist**“) entweder (i) gegen Ausgabe Neuer Aktien der Gesellschaft (das „**Umtauschangebot**“) anzubieten, wobei die Gesellschaft Umtauschangebote nur bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile) annehmen wird, oder (ii) gegen eine Barzahlung (das „**Barangebot**“) zum Erwerb anzubieten, wobei die für das Barangebot insgesamt zur Verfügung stehenden Barmittel zunächst auf EUR 15,0 Mio. begrenzt sind (der „**Vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag**“). Die Entscheidung über die Annahme der Umtausch- bzw. Barangebote durch die Gesellschaft liegt im Ermessen der Gesellschaft und erfolgt jeweils durch Gegenzeichnung der Angebotserklärungen der Anteilsinhaber durch die Gesellschaft während oder nach Ende der Angebotsfrist, jedenfalls aber bis zum 20. Dezember 2024. Anteilsinhaber, deren Angebote die Gesellschaft angenommen hat, werden hierüber bis spätestens zum 30. Dezember 2024 informiert. Eine Unterrichtung von Anteilsinhabern, deren Angebot nicht angenommen wurde, findet nicht statt.

Das Umtauschangebot ermöglicht es jedem Anteilsinhaber, für die von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteile Neue Aktien der Gesellschaft in einem Gesamtgegenwert zu erhalten, der dem NAV des jeweiligen von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteils entspricht. Die Anzahl der an den einzelnen Anteilsinhaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien errechnet sich unter Zugrundelegung (i) des NAV zum 30. Juni 2024 des von dem jeweiligen Anteilsinhaber zum Tausch angebotenen

Zielanteils und (ii) dem nach Durchführung der Barangebote zu bestimmenden Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung je Neuer Aktie.

Alternativ hat jeder Anteilsinhaber die Möglichkeit, während der Angebotsfrist seine Zielanteile der Gesellschaft zum Erwerb gegen Barzahlung anzubieten, wobei die Höhe des an den Anteilsinhaber zu zahlenden Barkaufpreises dem bzw. den aggregierten auf die von ihm zum Barerwerb angebotenen Zielanteile entfallenden anteiligen NAV(s) der jeweiligen Zielgesellschaft(en), an der bzw. denen der Anteilsinhaber Zielanteile hält, unter Berücksichtigung eines Wertabschlags in Höhe von 20 % entspricht. Entsprechende Barangebote der Anteilsinhaber werden bis zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrags (wie nachfolgend definiert) im Ermessen der Gesellschaft berücksichtigt. Eine Pflicht zur Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrages (wie nachfolgend definiert) besteht nicht.

Bei Ausschöpfung des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrages bzw. des Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrages (wie nachfolgend definiert) wird die Gesellschaft diejenigen Anteilsinhaber, die ein Barangebot abgegeben haben, gesondert auf die Möglichkeit der Abgabe eines Umtauschangebotes hinweisen. Darüber hinaus behält sich die Gesellschaft vor, Anteilsinhabern, die ein Barangebot abgegeben haben, bei Ausschöpfung des Vorläufigen bzw. Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrags eine im Ermessen der Gesellschaft liegende alternative Einladung zur Abgabe eines Umtauschangebots zu unterbreiten (das „**Alternativangebot**“). Das Alternativangebot soll den betroffenen Anteilsinhabern ermöglichen, jeweils zum Teil ein Barangebot und zum Teil ein Umtauschangebot bis zur Höhe der von ihnen jeweils angebotenen Zielanteile abzugeben. Die Ermittlung der Höhe des Barzahlungsbetrags bzw. der Anzahl der zum Tausch angebotenen Neuen Aktien erfolgt dabei entsprechend dem Umtausch- bzw. Barangebot. Das Alternativangebot hat keinen Einfluss auf die maximale Gesamtzahl der zum Tausch angebotenen Neuen Aktien, sodass nach Erreichen der Höchstannahmeschwelle Umtauschangebote, auch solche im Zuge des Alternativangebots unterbreitete, durch die Gesellschaft nicht mehr angenommen werden.

Anteilsinhaber können, vorbehaltlich der Abgabe eines Alternativangebots durch die Gesellschaft, wie vorstehend beschrieben, entweder nur an dem Umtauschangebot oder nur an dem Barangebot teilnehmen. Anteilsinhaber, die weder an dem Umtauschangebot noch an dem Barangebot teilnehmen, behalten ihre Kommanditbeteiligungen an den Zielgesellschaften. Die Gesellschaft kann ferner nicht zusichern, dass alle Anteilsinhaber, die ein Angebot abgeben, entsprechend ihrer Angebotserklärung am Umtausch- bzw. Barangebot partizipieren können oder dass diesen ein Alternativangebot unterbreitet wird. Angebotserklärungen im Rahmen des Umtauschangebots bleiben im Ermessen der Gesellschaft insbesondere unberücksichtigt, soweit sie (zusammen mit den durch die Gesellschaft angenommenen Barangebotserklärungen) die jeweilige Höchstannahmeschwelle übersteigen.

**Die Anteilsinhaber werden hiermit aufgefordert, ihre Angebotserklärung (wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) in dem Zeitraum**

vom 10. September 2024 bis zum 22. Oktober 2024 (jeweils einschließlich) (die „**Angebotsfrist**“)

**gegenüber der Gesellschaft abzugeben. Die Angebotserklärung ist nur dann fristgemäß abgegeben, wenn der Zugang der Angebotserklärung bei der DFH bis zum Ablauf der Angebotsfrist erfolgt ist.**

**Angebotserklärungen, die bei der DFH innerhalb der Angebotsfrist nicht, falsch oder unvollständig ausgefüllt, mit unvollständigen Anlagen oder mit fehlender Unterschrift eingehen, gelten nicht als wirksame Angebotserklärung und berechtigen den betreffenden Anteilsinhaber nicht dazu, die Gegenleistung aus dem Umtausch- oder Barangebot zu erhalten. Weder die Gesellschaft, die DFH noch mit diesen gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen sind verpflichtet, den betreffenden Anteilsinhaber über etwaige Mängel oder Fehler in der Angebotserklärung zu unterrichten, und sie übernehmen auch keine Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt. Anteilsinhaber, die ihre Angebotserklärung nicht, falsch oder unvollständig ausgefüllt oder mit fehlender Unterschrift abgegeben haben, haben nach Ablauf der Angebotsfrist keinen Anspruch auf Teilnahme am Umtausch- oder Barangebot.**

## Angebotserklärung

Anteilsinhaber können die Einladung zur Abgabe eines Umtausch- oder Barangebots annehmen, indem sie der Gesellschaft innerhalb der Angebotsfrist ein entsprechendes schriftliches Angebot (die „**Angebotserklärung**“) unterbreiten (in beiden Fällen durch Unterzeichnung eines entsprechenden, vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Angebotsschreibens und im Fall der Teilnahme am Umtauschangebot zusätzlich einer Vollmacht zur Zeichnung der Angebotsaktien und zum Abschluss des Übertragungs- und eines Einbringungsvertrages durch die Abwicklungsstelle). Die Gesellschaft wird veranlassen, dass den jeweiligen Anteilsinhabern hierzu Angebotsschreiben auf dem Postweg übermittelt werden. Für den rechtzeitigen Eingang der schriftlichen Angebotserklärung bei der DFH innerhalb der Angebotsfrist ist der Eingang der vollständig ausgefüllten (dies gilt insbesondere für die Angaben zum Wertpapierdepot des jeweiligen Anteilsinhabers bei einer Teilnahme am Umtauschangebot) und unterzeichneten Angebotserklärung im Original in zweifacher Ausfertigung an die im Angebotsschreiben angegebene Adresse bei der DFH maßgeblich.

Die Entscheidung über die Annahme der Umtausch- bzw. Barangebote durch die Gesellschaft liegt im Ermessen der Gesellschaft und erfolgt durch Gegenzeichnung der Angebotsschreiben der Anteilsinhaber durch die Gesellschaft während oder nach Ende der Angebotsfrist. Anteilsinhaber, deren Angebote die Gesellschaft angenommen hat, werden hierüber bis spätestens zum 30. Dezember 2024, informiert. Eine Unterrichtung von Anteilsinhabern, deren Angebot nicht angenommen wurde, findet nicht statt.

Voraussetzung für die Teilnahme eines Anteilsinhabers am Umtauschangebot ist, dass für den jeweiligen Anteilsinhaber ein auf seinen Namen lautendes Wertpapierdepot bei einem der folgenden Kreditinstitute in Deutschland geführt wird, das an den automatisierten Standardprozess zur Übertragung von Aktien im Girosammelverkehr der Clearstream Banking AG angeschlossen ist („**Relevante Depotführende Kreditinstitute in Deutschland**“). Gemeinschaftsdepots sind zulässig.

Bank Julius Bär Deutschland	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank
Bankhaus Metzler	HypoVereinsbank
Berenberg	ING
Comdirect	M.M.Warburg & Co
Commerzbank (inkl. ehemalige Dresdner Bank)	Quirin Privatbank
Consorsbank	(Alle) Sparkassen
Deutsche Bank	Targobank
DKB Deutsche Kreditbank	(Alle) Volks- und Raiffeisenbanken
DONNER & REUSCHEL Privatbank	

Die Überträge der Neuen Aktien im Rahmen des Umtauschangebots können ausschließlich an diese Kreditinstitute vorgenommen werden; auch Überträge an Kreditinstitute außerhalb Deutschlands sind ausgeschlossen. Denjenigen Anteilsinhabern, die über kein Depot bei einem Relevanten Depotführenden Kreditinstitut in Deutschland verfügen, bietet die COMMERZBANK für die Abgabe und Durchführung des Umtauschangebots die Online-Eröffnung eines Depots mit kostenfreier Verwahrung der zu beziehenden zukünftigen Aktien bis zum 31. Dezember 2025 an, inklusive eines kostenfreien Transfers der im Umtauschangebot erlangten Neuen Aktien von diesem COMMERZBANK-Depot auf ein Depot des Anteilsinhabers in Deutschland durch Depoteinzug. Die Verwaltung des COMMERZBANK-Depots erfolgt online.

## Durchführung des Umtausch- und Barangebots

### Barangebot

Zum Zweck der Finanzierung des Barangebots soll die Gesellschaft mit den erforderlichen Barmitteln ausgestattet werden. Hierzu soll die Gesellschaft neue Aktien im Wege einer Barkapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis in Höhe von rund EUR 8,22 je neuer Aktie, d.h. insgesamt in Höhe des vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags, an die DFH Group GmbH, dem bisherigen alleinigen Aktionär der Gesellschaft (der „**Seed-Investor**“), ausgeben. Der Seed-Investor hat am 4. September 2024 eine Verpflichtungsvereinbarung mit der Gesellschaft geschlossen (die „**Verpflichtungsvereinbarung**“ oder „**Kapitalzusage**“), wonach sich der Seed-Investor verbindlich und unwiderruflich sowie befristet bis zum 31. März 2025 verpflichtet hat, insgesamt bis zu EUR 15,0 Mio. (der „**Investitionsbetrag**“) in die Gesellschaft zu investieren, vorbehaltlich der Ausübung einer Erhöhungsoption, über die der Seed-Investor basierend auf der Anzahl der von der Gesellschaft erhaltenen Barangebote entscheiden wird (die „**Erhöhungsoption**“). Hierzu wird der Seed-Investor bis zu 1.825.000 neue Aktien (die „**Auszugebenden Seed-Investor-Aktien**“) gegen Zahlung eines Platzierungspreises von mindestens EUR 8,00 je Auszugebender Seed-Investor Aktie, zeichnen. Der Investitionsbetrag soll als Bareinlage vollständig für die Durchführung der Barkapitalerhöhung verwendet werden. Die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien und Höhe des endgültigen Platzierungspreises, einschließlich einer etwaigen Ausübung der Erhöhungsoption, und damit des Investitionsbetrags insgesamt ist davon abhängig, wie viele Anteilsinhaber Barangebote abgeben und in welcher Höhe diese von der Gesellschaft angenommen und Zielanteile gegen Zahlung des Erwerbspreises durch die Gesellschaft im Zuge des Barangebots erworben werden. Die Gesellschaft strebt an, dass weitere Seed-Investoren auf Grundlage jeweils noch zu schließender Verpflichtungsvereinbarungen ebenfalls eine Kapitalzusage abgeben. Zum Datum dieses Prospekts finden Gespräche mit drei weiteren potenziellen Seed-Investoren statt. Für den Fall, dass weitere Seed-Investoren Kapitalzusagen abgeben oder der Seed-Investor durch Ausübung der Erhöhungsoption den Investitionsbetrag seiner Kapitalzusage erhöht, erhöht sich der vorläufige Maximalbarzahlungsbetrag entsprechend dem Investitionsbetrag der weiteren Kapitalzusagen und die Emittentin wird in die Lage versetzt, weitere Barangebote bis zur Ausschöpfung des erhöhten Maximalbarzahlungsbetrags (der „**Endgültige Maximalbarzahlungsbetrag**“) anzunehmen. Die Gesellschaft wird bis spätestens zum 4. Dezember 2024 auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) über den Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrag informieren. Darüber hinaus erfolgt die Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt gemäß Art. 23 ProspektVO auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)), soweit ein solcher Nachtrag rechtlich erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Auszugebenden Seed-Investor-Aktien ist beabsichtigt, dass diese nach Durchführung der Barkapitalerhöhung und Abwicklung der Barangebote einen anteiligen Wert an der Gesellschaft in Höhe von voraussichtlich EUR 10,00 verkörpern, d.h. eine Auszugebende Seed-Investor-Aktie hat einen Wert von voraussichtlich EUR 10,00 (der „**Ziel-Aktienwert**“). Die endgültige Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien entspricht (i) dem Quotienten aus (a) dem NAV zum 30. Juni 2024 der durch Annahme der Barangebote zu erwerbenden Zielanteile an den Zielgesellschaften und (b) dem Ziel-Aktienwert in Höhe von EUR 10,00 abzüglich (ii) der bereits bestehenden 50.000 DFH-Aktien (wie nachstehend definiert), d.h.:

$$\text{Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien} = \left( \frac{\text{NAV Zielanteile Barangebot zum 30. Juni 2024}}{\text{EUR 10,00}} \right) - 50.000 \text{ DFH-Aktien.}$$

Der endgültige Platzierungspreis (der „**Platzierungspreis Barkapitalerhöhung**“) entspricht dem Quotienten aus (i) dem auf Grundlage der Kapitalzusage des Seed-Investors tatsächlich zur Finanzierung der Barangebote benötigten Barmittel (letzteres jedoch auf den vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 begrenzt) und (ii) der Anzahl der im Wege der Barkapitalerhöhung zu schaffenden Auszugebenden Seed-Investor-Aktien, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Barkapitalerhöhung} = \left( \frac{\text{Barmittel zum Erwerb der Zielanteile}}{\text{Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien}} \right) \text{ (mathematisch gerundet auf zwei Dezimalstellen).}$$

Werden beispielsweise Barangebote abgegeben, deren Kaufpreise aggregiert den Maximalbarzahlungsbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 erreichen (dies entspräche einem Erwerb von Zielanteilen mit einem aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 von EUR 18.750.000,00), beträgt die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien 1.825.000 und errechnet sich wie folgt:

Anzahl Auszugebende Seed-Investor-Aktien =  $\left(\frac{\text{EUR } 15.000.000,00}{\text{EUR } 10,00}\right) - 50.000$  DFH-Aktien (abgerundet auf eine volle Stelle).

Der endgültige Platzierungspreis Barkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall rund EUR 8,22 und errechnet sich wie folgt:

Platzierungspreis Barkapitalerhöhung =  $\left(\frac{\text{EUR } 15.000.000,00}{1.825.000}\right)$  (mathematisch gerundet auf zwei Dezimalstellen).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Erwerbsvorgänge in Bezug auf direkt gehaltene Zielanteile im Rahmen der Abwicklung der Barangebote infolge des Nichteintritts aufschiebender Bedingungen scheitern, d.h. nicht durch Eintragung der Gesellschaft als neue Anteilshaberin in den zuständigen Handelsregistern wirksam an die Gesellschaft übertragen werden, und der auf die betreffenden Zielanteile entfallende NAV an den jeweiligen Zielgesellschaft daher durch die Gesellschaft nicht erworben werden kann. In diesem Fall stehen der Gesellschaft verbleibende Barmittel in der Form der bereits an die jeweiligen Anteilshaber gezahlten Kaufpreise bzw. Ansprüche hierauf zur Verfügung (die „**Verbleibenden Barmittel**“).

Die Barkapitalerhöhung wird im Wege einer Privatplatzierung in Deutschland an den Seed-Investor durchgeführt.

Es ist (einen vom Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrag etwaig abweichenden Endgültigen Maximalbarzahlungsbetrag außer Betracht lassend) beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 12. Dezember 2024 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 1.825.000,00 auf bis zu EUR 1.875.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 1.825.000 neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen (die „**Barkapitalerhöhung**“ und zusammen mit der Sachkapitalerhöhung, die „**Kapitalerhöhungen**“). Es wird erwartet, dass die Barkapitalerhöhung am oder um den 16./17. Dezember 2024 mit Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung in das zuständige Handelsregister wirksam wird.

#### *Umtauschangebot*

Das Umtauschangebot ermöglicht es jedem Anteilshaber, für die von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteile Neue Aktien der Gesellschaft in einem Gesamtgegenwert zu erhalten, der dem NAV des jeweiligen von ihm zum Tausch angebotenen Zielanteils entspricht. Die Anzahl der an den einzelnen Anteilshaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien errechnet sich unter Zugrundelegung (i) des NAV zum 30. Juni 2024 des von dem jeweiligen Anteilshaber zum Tausch angebotenen Zielanteils und (ii) dem nach Durchführung der Barangebote zu bestimmenden Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung (wie nachfolgend definiert) je Neuer Aktie.

#### *Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung*

Der Platzierungspreis je Neuer Aktie im Rahmen der Sachkapitalerhöhung (der „**Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung**““) entspricht dem Quotienten aus (i) der Summe der Verbleibenden Barmittel sowie des NAV zum 30. Juni 2024 der im Zuge des Barangebots durch die Gesellschaft erworbenen Zielanteile und (ii) der Anzahl der Seed-Investor-Aktien, d.h.:

Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung =  $\left(\frac{\text{Verbleibende Barmittel} + \text{NAV der erworbenen Zielanteile zum 30. Juni 2024}}{\text{Anzahl Seed-Investor-Aktien}}\right)$ ,

oder, sofern die Barkapitalerhöhung vollständig nicht durchgeführt wird, dem Zielaktienwert in Höhe von EUR 10,00.

Szenario 1: Werden keine Barangebote abgegeben und wird die Barkapitalerhöhung nicht durchgeführt, ist der Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung nicht mittels der vorgenannten Formel zu errechnen. Der Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung entspricht in diesem Fall dem von der Gesellschaft festgelegten Ziel-Aktienwert und beträgt EUR 10,00.

Szenario 2: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, wird der Investitionsbetrag aus der Kapitalzusage in voller Höhe für die Finanzierung der Barangebote genutzt. Der hierdurch zum Kaufpreis von EUR 15.000.000,00 erworbene aggregierte NAV der Zielanteile beträgt unter Berücksichtigung des im Rahmen des Barangebots gewährten Abschlags in Höhe von 20 % somit EUR 18.750.000,00. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall ebenfalls EUR 10,00, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{EUR } 10,00 = \left( \frac{\text{EUR } 0,00 + \text{EUR } 18.750.000,00}{1.875.000} \right).$$

Szenario 3: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, kann jedoch infolge des Nichteintritts einer aufschiebenden Bedingung keines der Barangebote abgewickelt werden, wird der Investitionsbetrag der Kapitalzusage (EUR 15.000.000,00) nicht für die Finanzierung des Barangebots verwendet, sondern steht der Gesellschaft als Verbleibende Barmittel zur Verfügung. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall EUR 8,00, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{EUR } 8,00 = \left( \frac{\text{EUR } 15.000.000,00 + \text{EUR } 0,00}{1.875.000} \right).$$

Szenario 4: Werden Barangebote in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrages abgegeben und die Barkapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt, können jedoch Barangebote, die einem aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 von beispielsweise EUR 400.000,00 entsprechen, nicht durchgeführt werden, wird der Investitionsbetrag der Kapitalzusage in dieser Höhe (unter Berücksichtigung des im Rahmen des Barangebots gewährten Abschlags in Höhe von 20 %: EUR 360.000,00) nicht für die Finanzierung des Barangebots verwendet und der Gesellschaft stehen Verbleibende Barmittel in dieser Höhe zur Verfügung. Die Gesellschaft erwirbt in diesem Szenario Zielanteile mit einem aggregierten NAV in Höhe von EUR 18.300.000,00. Der nach der vorstehenden Formel errechnete Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung beträgt in diesem Fall rund EUR 9,95, d.h.:

$$\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung} = \text{rund EUR } 9,95 = \left( \frac{\text{EUR } 360.000,00 + \text{EUR } 18.300.000,00}{1.875.000} \right).$$

Der endgültige Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung wird durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Durchführung der Barangebote und vor der Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am 28. Januar 2025 festgelegt und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben. Das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung wird durch den Vorstand der Gesellschaft voraussichtlich am 17. Februar 2025 festgelegt und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben.

#### *Anzahl der Neuen Aktien*

Die endgültige Anzahl der an den einzelnen Anteilsinhaber im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung seiner Zielanteile auszugebenden Neuen Aktien entspricht dem Quotienten aus (i) dem NAV zum 30. Juni 2024 des von dem jeweiligen Anteilsinhaber zum Tausch angebotenen und in die Gesellschaft zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung eingebrachten Zielanteils und (ii) dem Platzierungspreis je Neuer Aktie, d.h.:

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = \left( \frac{\text{NAV Zielanteile Umtauschangebot zum 30. Juni 2024}}{\text{Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung}} \right).$$

Aktienbruchteile können nicht gewährt werden. Aktienbruchteile entstehen in allen Fällen, in denen der Eurobetrag des zum Tausch angebotenen Zielanteils nicht durch die Höhe des Platzierungspreises derart teilbar ist, dass eine ganze Aktienanzahl entsteht. Den Anteilsinhabern wird für die Aktienbruchteile kein Ausgleich gewährt und die Aktienbruchteile entfallen. Der Höchstbetrag des entfallenden Aktienbruchteils im Rahmen eines einzelnen Umtauschgebots eines Anteilsinhabers beträgt rechnerisch maximal EUR 9,99.

Szenario 1: Jeder Anteilsinhaber erhält demnach für einen im Rahmen des Umtauschgebots zum Tausch angebotenen Zielanteil in Höhe von EUR 10.000,00 bei einem Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung von EUR 10,00 insgesamt 1.000 Neue Aktien.

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = 1.000 = \left( \frac{\text{EUR } 10.000,00}{\text{EUR } 10,00} \right).$$

Szenario 2: Im Falle eines Platzierungspreises Sachkapitalerhöhung von EUR 9,95 erhält jeder Anteilsinhaber für einen im Rahmen des Umtauschgebots zum Tausch angebotenen Zielanteil beispielsweise in Höhe von EUR 10.000,00 insgesamt 1.005,02513 Neue Aktien. Da Aktienbruchteile nicht gewährt werden können, erhält der Anleger im vorgenannten Beispiel nur 1.005 Aktien und der Aktienbruchteil von 0,02513 entfällt.

$$\text{Anzahl Neue Aktien} = 1.005 \text{ (gerundet)} = \left( \frac{\text{EUR } 10.000,00}{\text{EUR } 9,95} \right).$$

#### *Öffentliches Angebot in Deutschland und internationale Privatplatzierungen*

Das Umtauschangebot wird (i) im Wege eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie (ii) in bestimmten Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands und der Vereinigten Staaten von Amerika im Rahmen einer Privatplatzierung gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen der Art. 1 Abs. 4 lit. a) i.V.m. Art. 2 lit. e) sowie Art. 1 Abs. 4 lit. b) der Prospektverordnung durchgeführt. Die Neuen Aktien werden außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika und nur im Rahmen von Offshore-Geschäften gemäß der Regulation S nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung angeboten und verkauft. Die Privatplatzierung erfolgt zeitlich parallel zum prospektgegenständlichen öffentlichen Angebot, ist jedoch unabhängig hiervon und kein Gegenstand dieses Prospekts.

#### *Durchführung der Sachkapitalerhöhung*

Die Gesellschaft hat die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main, (die „**COMMERZBANK**“ oder die „**Abwicklungsstelle**“) gemäß dem Abwicklungsvertrag vom 9. September 2024 (der „**Abwicklungsvertrag**“) mit der Abwicklung des Umtauschgebots beauftragt.

Es ist beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 (die mögliche Barkapitalerhöhung nicht berücksichtigend), eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien (jeweils unter der Annahme, dass das Umtauschangebot in der vollen vorgesehenen Höhe bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle durchgeführt wird) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen die Einbringung der Zielanteile als Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Die Zeichnung der Neuen Aktien und die Übertragung der Zielanteile auf sowie die Einbringung der Zielanteile in die Gesellschaft erfolgt durch die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der jeweiligen Anteilsinhaber (offene Stellvertretung). Es ist vorgesehen, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die durch die Abwicklungsstelle vertretenen Anteilsinhaber zur Zeichnung der Neuen Aktien zulassen wird.

Es ist beabsichtigt, dass sämtliche Anteilsinhaber, vertreten durch die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der betreffenden Anteilsinhaber, ihre jeweiligen Zielanteile, für die das Umtauschangebot angenommen wurde und die gegen Ausgabe der Neuen Aktien in die Gesellschaft eingebracht werden sollen, nach der Beschlussfassung über die Sachkapitalerhöhung am oder um den 28. Januar 2025, spätestens jedoch bis zum 31. Juli 2025, mit wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2024 (der „**Übertragungstichtag**“) an die Gesellschaft übertragen. Dies erfolgt durch Abtretung des jeweiligen Zielanteils an der Zielgesellschaft sowie im Fall von treuhänderisch gehaltenen Zielanteilen zusätzlich durch Übertragung der Rechte und Pflichten des entsprechenden Treuhandvertrags. Die Übertragung erfolgt (i) unter der auflösenden Bedingung, dass die Sachkapitalerhöhung bis spätestens zum 31. August 2025 in das zuständige Handelsregister eingetragen wird, sowie (ii) im Fall einer Direktbeteiligung auch aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Gesellschaft als (direkte) Kommanditistin im zuständigen Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft. Die Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die zuständigen Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird bis zum 12. Februar 2025 erwartet.

Es wird zudem erwartet, dass die Gesellschaft und die Abwicklungsstelle, handelnd im Namen und für Rechnung der Anteilsinhaber, die an dem Umtauschangebot teilnehmen, am oder um den 17. Februar 2025 einen Einbringungsvertrag abschließen (der „**Einbringungsvertrag**“), wonach die Zielanteile zur Erfüllung der Einlageverpflichtung nach erfolgter Übertragung auf die Gesellschaft in die Gesellschaft eingebracht werden. Es wird eine Sacheinlageprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als unabhängigen Gutachter (§ 183 Abs. 3 Aktiengesetz („**AktG**“)) stattfinden.

Es wird erwartet, dass die Sachkapitalerhöhung am oder um den 25. März 2025 mit Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart wirksam wird. Die Angebotsaktien werden mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 25. März 2025 ausgegeben. Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung in der vollen Höhe durchgeführt wird (und die etwaig zwischenzeitlich durchgeführte Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend), wird sich das satzungsgemäße Grundkapital auf EUR 79.822.690,00, eingeteilt in 79.822.690 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) belaufen. Die Lieferung der Neuen Aktien soll voraussichtlich am oder um den 4. April 2025 erfolgen.

Der genaue Umfang des Umtausch- und Barangebots ist davon abhängig, inwieweit das Umtausch- und Barangebot von der Gesellschaft angenommen wird. Die endgültige Annahemequote für das Umtausch- und Barangebot wird voraussichtlich am 23. Dezember 2024, der endgültige Platzierungspreis Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am 28. Januar 2025 und das endgültige Volumen der Sachkapitalerhöhung voraussichtlich am oder um den 17. Februar 2025 auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekanntgegeben.

## **Vollzugsbedingungen**

Die Annahme und Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots stehen unter verschiedenen, teilweise für die jeweilige Zielgesellschaft bzw. Anteilsinhaber individualisierten, aufschiebenden Bedingungen (die „**Vollzugsbedingungen**“), von deren Eintritt die vollständige oder teilweise Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots abhängt.

Ist eine Vollzugsbedingung in Bezug auf eine Zielgesellschaft bzw. einen Anteilsinhaber bis zum 31. März 2025 (Barangebot) bzw. 31. August 2025 (Umtauschangebot) oder zum in der jeweiligen Bedingung spezifisch genannten Zeitpunkt nicht erfüllt und hat die Gesellschaft auch nicht auf den Eintritt der Vollzugsbedingung verzichtet, wird das Umtausch- bzw. Barangebot in Bezug auf diese Zielgesellschaft bzw. diesen Anteilsinhaber ganz bzw. ggf. teilweise nicht vollzogen und das vom Anteilsinhaber abgegebene Angebot erlischt in diesem Umfang. Die bereits zustande gekommenen Vereinbarungen zwischen der Emittentin und den Anteilsinhabern entfallen. Bereits angediente und ggf. bereits auf die Gesellschaft übertragene Zielanteile werden, soweit notwendig, an die jeweiligen Anteilsinhaber zurückübertragen. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Wert der Zielanteile zwischen Andienung bzw. Übertragung an die Gesellschaft und Rückübertragung an den Anteilsinhaber verringert. Die DREI Gruppe wird die Anteilsinhaber für derartige Wertminderungen ihrer Zielanteile nicht entschädigen.

Die Gesellschaft wird keinerlei Umtausch- oder Barangebote annehmen, wenn die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird die Gesellschaft keine Angebotsschreiben der Anteilsinhaber in Bezug auf erklärte Umtausch- oder Barangebote gegenzeichnen. Alle Anteilsinhaber werden in diesem Fall auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) darüber informiert, dass die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht worden ist und das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt wird. Eine gesonderte Mitteilung an die einzelnen Anteilsinhaber wird in diesem Fall nicht erfolgen.

Die Gesellschaft wird Umtausch- oder Barangebote nicht annehmen, soweit dadurch die Höchstannahmeschwelle überschritten würde. Die Gesellschaft behält sich vor, in diesen Fällen auch die Barkapitalerhöhung nicht durchzuführen. Die Durchführung der Barkapitalerhöhung unterliegt zudem der Bedingung, dass kein Urteil, keine einstweilige Verfügung oder sonstige behördliche Anordnung vorliegen, die die Barkapitalerhöhung oder deren Durchführung verbietet, oder für rechtswidrig erklärt oder anderweitig behindert.

Die Gesellschaftsverträge der Zielgesellschaften enthalten unter anderem Bestimmungen, die der Durchführung der Bar- und/oder Umtauschangebote in Bezug auf die jeweilige Zielgesellschaft ganz oder teilweise entgegenstehen könnten (die „**Fondsbeschränkungen**“). Die Fondsbeschränkungen sind dabei jeweils nur für die Durchführung der Bar- und/oder Umtauschangebote derjenigen Zielgesellschaften relevant, deren Gesellschaftsverträge die jeweiligen Fondsbeschränkungen vorsehen.

Die Fondsbeschränkungen umfassen insbesondere, aber nicht ausschließlich, folgende Regelungen:

- für einen einzelnen (direkt oder indirekt gehaltenen) Kommanditanteil am Kommanditkapital der Zielgesellschaft darf eine Beteiligungshöhe zwischen 5 % und 10 % nicht überschritten werden;
- die Gesellschaft als neu eintretende Anteilsinhaberin bzw. Erwerberin muss den Treuhandvertrag mit dem Treuhänder unterzeichnen;
- es dürfen – in der Regel nach Bekanntwerden der Abtretung bzw. Übernahme des Treuhandvertrags – innerhalb eines im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zielgesellschaft näher spezifizierten Zeitraumes keine Einwände des Treuhänders gegen die Person des neu eintretenden Anteilsinhabers erhoben werden.

Fondsbeschränkungen, die eine maximale Beteiligungshöhe je Anteilsinhaber festlegen, könnten dazu führen, dass die Annahmequote - unter Umständen auch deutlich - unterhalb der von der Gesellschaft angestrebten Höchstannahmeschwelle liegt, ohne dass die Annahmequote unter die Mindestannahmeschwelle fällt, und damit die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe deutlich von der angestrebten Zielstruktur abweicht. Andere Fondsbeschränkungen, wie zum Beispiel das Erfordernis, dass der Treuhänder der Anteilsübertragung an die Gesellschaft zustimmen muss oder keine Einwände gegen die Person der Gesellschaft erheben darf, könnten dazu führen, dass die Emittentin keine Zielanteile an den von solchen Fondsbeschränkungen betroffenen Zielgesellschaften erwerben kann mit der Folge, dass einzelne Zielgesellschaften und die zugrundeliegenden Immobilien nicht Bestandteil des angestrebten Immobilienportfolios der DREI Gruppe werden könnten, was wiederum dazu führen könnte, dass die tatsächliche Struktur der DREI Gruppe nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots deutlich von der angestrebten Zielstruktur abweicht.

Soweit Fondsbeschränkungen für eine Zielgesellschaft relevant werden, stehen die Angebotserklärungen der Anteilsinhaber unter der aufschiebenden Bedingung, dass die aus den Fondsbeschränkungen resultierenden Anforderungen erfüllt sind oder Ausnahmen von den Fondsbeschränkungen für die Gesellschaft durch Anpassung des Gesellschaftsvertrags der betreffenden Zielgesellschaft zugelassen bzw. – soweit diese Möglichkeit im jeweiligen Gesellschaftsvertrag eröffnet wird – Ausnahmen durch den Treuhandkommanditisten oder durch den Treuhandkommanditisten und dem Komplementär als persönlich haftenden Gesellschafter zu der Einhaltung einzelner Fondsbeschränkungen erteilt werden.

Mit Ausnahme der folgenden Zielgesellschaften wurden bereits im Vorfeld des Umtausch- und Barangebots für alle Zielgesellschaften etwaige erforderliche Zustimmungen und Ausnahmen durch den jeweils zuständigen

Entscheidungsträger, d.h. den persönlich haftenden Gesellschafter, geschäftsführenden Kommanditisten oder Treuhänder, erteilt:

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA Colonia Immobilienbeteiligungs- GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Merkens dreizehn";  
und
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft "Galerie Wiener Platz" (zusammen, die „**Merkens-Fonds**“).

In Bezug auf die Merkens-Fonds haben sich deren geschäftsführende Kommanditisten jeweils verpflichtet, entsprechende Ausnahmen zu den jeweiligen Fondsbeschränkungen zu erteilen und die Durchführung des Umtausch- und Barangebots zu ermöglichen, soweit sie darauf Einfluss nehmen können. Die Emittentin beabsichtigt auch hinsichtlich der Merkens-Fonds, darauf hinzuwirken, entsprechende Zustimmungen des Treuhänders für die Übertragung der Zielanteile in Bezug auf die Merkens Fonds einzuholen.

Die Emittentin strebt ferner an, darauf hinzuwirken, die jeweiligen Gesellschaftsverträge, die Fondsbeschränkungen enthalten, unmittelbar nach Ablauf der Angebotsfrist dergestalt durch Beschluss einer Gesellschafterversammlung zu ändern, dass die Fondsbeschränkungen der Durchführung des Umtausch- und Barangebots nicht entgegenstehen. Von den 19 Zielgesellschaften enthalten die Gesellschaftsverträge der nachfolgenden aufgeführten acht Zielgesellschaften Fondsbeschränkungen, die einer Ausnahmeerteilung durch den Treuhänder oder durch den Treuhänder mit dem persönlich haftenden Gesellschafter nicht zugänglich sind und zwingend einer Anpassung des Gesellschaftsvertrages durch die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Zielgesellschaft bedürfen (die „**Vertraglichen Fondsbeschränkungen**“):

- AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“;
- AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs- Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“;
- Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“;
- Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz“;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG;
- DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG;
- DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG.

Die Entscheidung zur Änderung der Gesellschaftsverträge obliegt den Anteilshabern der jeweiligen Zielgesellschaft, an der die Emittentin nicht mitwirken kann, da sie im Zeitpunkt der Abstimmung nicht Anteilshaberin der Zielgesellschaften und deshalb nicht stimmberechtigt ist. Eine Anpassung der die

Vertraglichen Fondsbeschränkungen enthaltenen Gesellschaftsverträge könnte keine Mehrheit der Anteilsinhaber finden.

In den Gesellschaftsverträgen der Merkens-Fonds ist die Wirksamkeit der Verfügung über einen Kommandit- bzw. Zielanteil davon abhängig, dass der Treuhänder – in der Regel nach Bekanntwerden der Abtretung bzw. Übernahme des Treuhandvertrags – innerhalb eines im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zielgesellschaft näher spezifizierten Zeitraumes keine Einwände gegen die Person des Erwerbers erhebt. Zulässig sind dabei nur solche Einwände, die im gemeinsamen Interesse der Kommanditisten liegen. Der Treuhänder ist diesbezüglich nicht an die Weisungen der Treugeber gebunden. Die Entscheidung, ob der Treuhänder Einwände gegen die Person des Erwerbers erhebt, obliegt dem Treuhänder. Die Übertragung von Zielanteilen im Zuge des Umtausch- bzw. Barangebots von den Anteilsinhabern auf die Emittentin steht im Fall der Merkens-Fonds deshalb unter der Vollzugsbedingung, dass der Treuhänder der Merkens-Fonds keine Einwände gegen die Emittentin als Erwerberin der Zielanteile der jeweiligen Zielgesellschaft erhebt. Die Emittentin kann auf diese Entscheidung ebenfalls keinen Einfluss nehmen.

Sollten die aus einer Fondsbeschränkung bzw. Vertraglichen Fondsbeschränkung resultierenden Anforderungen einer Zielgesellschaft nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden bzw. sollten Ausnahmen von der Fondsbeschränkung bzw. Vertraglichen Fondsbeschränkung nicht bzw. nicht rechtzeitig zugelassen werden, könnte dies dazu führen, dass die aufschiebende Bedingung der Angebotserklärung des betreffenden Anteilsinhabers nicht eintritt. Die Fondsbeschränkung könnte in diesem Fall die Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots hinsichtlich der von der Fondsbeschränkung betroffenen Zielgesellschaft ganz oder teilweise unmöglich machen.

Für die Durchführung des Barangebots müssen zudem im Wesentlichen die folgenden Vollzugsbedingungen erfüllt sein:

- die Durchführung der Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird erfolgen;
- es liegt kein Urteil, keine einstweilige Verfügung oder sonstige behördliche Anordnung vor, die das Barangebot oder dessen Durchführung verbietet, für rechtswidrig erklärt oder anderweitig behindert;
- die Mindestannahmeschwelle ist erreicht; und
- die Durchführung der Barkapitalerhöhung in dem zur Durchführung des Barangebots erforderlichen Umfang wird bis spätestens 31. März 2025 beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

Für die Durchführung des Umtauschangebots müssen im Wesentlichen die folgenden Vollzugsbedingungen erfüllt sein:

- die Durchführung der Eintragungen der Gesellschaft als direkte Kommanditistin in die Handelsregister der jeweiligen Zielgesellschaft wird erfolgen;
- es liegt kein Urteil, keine einstweilige Verfügung oder sonstige behördliche Anordnung vor, die das Umtauschangebot oder dessen Durchführung verbietet, für rechtswidrig erklärt oder anderweitig behindert;
- die Mindestannahmeschwelle ist erreicht;
- es liegen spätestens am 31. Januar 2025 den Anforderungen des Umtauschangebots genügende und einen Übertrag der neuen Aktien an das Relevante Depotführende Kreditinstitut in Deutschland ermöglichende Depotdaten des Anteilsinhabers vor; und

- die Durchführung der Sachkapitalerhöhung in dem zur Durchführung des Umtauschangebots erforderlichen Umfang wird bis spätestens zum 31. August 2025 beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

Die Gesellschaft behält sich vor, auch nach Ende der Angebotsfrist bis zum 31. März 2025 (Barangebot) bzw. bis zum 31. August 2025 (Umtauschangebot) auf einzelne Vollzugsbedingungen ganz oder teilweise zu verzichten und hinsichtlich dieser Vollzugsbedingungen darauf hinzuwirken, dass eine entsprechende Anpassung des die Vollzugsbedingung enthaltenden Gesellschaftsvertrages vorgenommen wird, soweit eine solche Anpassung für die Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots erforderlich ist. Die Gesellschaft kann insbesondere die Mindestannahmeschwelle verringern oder erhöhen.

Sollte eine Vollzugsbedingung auch nach Annahme der Angebotserklärung durch die Emittentin nicht erfüllt sein, erlischt das vom Anteilsinhaber abgegebene Angebot spätestens am 31. März 2025 (Barangebot) bzw. spätestens am 31. August 2025 (Umtauschangebot) und die bereits zustande gekommenen Vereinbarungen zwischen der Emittentin und den Anteilsinhabern entfallen.

Im Fall des Nichtvorliegens oder eines Verzichts auf eine wesentliche Vollzugsbedingung erfolgt eine Veröffentlichung der Änderung dieses Prospekts als Nachtrag nach Maßgabe des Art. 23 ProspektVO und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)), soweit ein solcher Nachtrag rechtlich erforderlich ist. Auch nach Ende der Angebotsfrist steht die Durchführung des Umtausch- und Barangebots unter mehreren Vollzugsbedingungen, deren Nichteintritt dazu führen könnte, dass die Gesellschaft die abgegebenen Angebotserklärungen nicht oder nicht im vollen Umfang annehmen kann bzw. die abgegebenen Angebotserklärungen erlöschen. Anteilsinhaber, deren Angebotserklärungen vom Nichtvorliegen einer Vollzugsbedingung betroffen sind, werden nicht individuell informiert. Liegt eine Vollzugsbedingung erst nach Versand einer gegengezeichneten Angebotserklärung durch die Gesellschaft endgültig nicht vor, werden die betroffenen Anteilsinhaber schriftlich über die Nichtdurchführung informiert.

### **Wichtiger Hinweis**

Vor der Entscheidung, eine Angebotserklärung abzugeben, wird Anteilsinhabern empfohlen, den Angebotsprospekt vom 9. September 2024 (der „**Prospekt**“) und insbesondere die im Kapitel 2. „*Risikofaktoren*“ beschriebenen Risiken zu beachten sowie den Prospekt und die darin enthaltenen Informationen bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

### **Form und Verbriefung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien (ISIN DE000DRE1AG5/WKN DRE1AG) werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, hinterlegt werden. Der Anspruch eines Anteilsinhabers auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

### **Verfügbarkeit des Prospekts**

Der Prospekt wurde am 9. September 2024 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligt. Die Billigung sollte nicht als Befürwortung der Emittentin oder als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere betrachtet werden. Der Prospekt wurde auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) veröffentlicht. Der Prospekt ist zudem kostenlos während der üblichen Geschäftszeiten am eingetragenen Sitz der Gesellschaft, Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland, verfügbar.

Stuttgart, im September 2024

Deutsche Real Estate Invest AG

– Der Vorstand –

## **4.6 Angaben zu den Neuen Aktien**

### **4.6.1 Form und Verbriefung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien (ISIN DE000DRE1AG5/WKN DRE1AG) werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, hinterlegt werden. Der Anspruch eines Anteilshabers auf Verbriefung seines Anteils ist nach § 6 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2024, sofern die Neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls ab dem 1. Januar 2025 ausgestattet.

### **4.6.2 Gesetzliche Grundlage für die Schaffung der Neuen Aktien**

Die gesetzliche Grundlage für die Schaffung der Neuen Aktien bilden die Bestimmungen des deutschen AktG zu Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage (§§ 182 ff. AktG).

Die Neuen Aktien sollen in einer von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Einbringung der Zielanteile als Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (jeweils wie nachfolgend definiert und näher beschrieben) ausgegeben werden. Im Wege der Sachkapitalerhöhung wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft (die mögliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend) von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 erhöht. Es wird erwartet, dass die Sachkapitalerhöhung am oder um den 25. März 2025 mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart wirksam wird.

### **4.6.3 ISIN / WKN / Common Code / Börsenkürzel der Neuen Aktien**

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000DRE1AG5
Wertpapierkennnummer (WKN)	DRE1AG

### **4.6.4 Stimmrechte, Währung der Wertpapieremission**

Alle Neuen Aktien sind auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00. Jede Neue Aktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Einschränkungen in Bezug auf Stimmrechte bestehen nicht.

### **4.6.5 Gewinnberechtigung, Liquidationserlös**

Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2024 und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre, sofern die Neuen Aktien vor der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgegeben werden, andernfalls ab dem 1. Januar 2025 und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre voll gewinnberechtigt. Für Ansprüche auf Dividendenzahlungen gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195 Bürgerliches Gesetzbuch („BGB“). Nach § 6 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft kann bei der Ausgabe neuer Aktien der Beginn der Gewinnberechtigung abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festgesetzt werden. Die Neuen Aktien werden entsprechend ihrem Anteil am Grundkapital an einem etwaigen Liquidationserlös beteiligt.

### **4.6.6 Übertragbarkeit der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien sind unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Anforderungen für Namensaktien frei übertragbar. Mit Ausnahme der Beschränkungen durch die Marktschutzvereinbarung (wie definiert und näher

beschrieben unter Abschnitt 4.6.7 „Marktschutzvereinbarung“) gelten in Bezug auf die Übertragbarkeit der Neuen Aktien keine Veräußerungsverbote oder Beschränkungen.

#### **4.6.7 Marktschutzvereinbarung**

Die Emittentin hat sich gegenüber der COMMERZBANK und der DFH gemäß Abwicklungsvertrag vom 9. September 2024 dazu verpflichtet, für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Einbeziehung ihrer Aktien zum Börsenhandel, die nach Durchführung des Angebots angestrebt wird, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der COMMERZBANK

- keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen;
- ihrer Hauptversammlung keine andere Kapitalerhöhung als eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vorzuschlagen;
- keine Emission mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft ausgestatteter Finanzinstrumente und andere wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen anzukündigen, durchzuführen oder ihrer Hauptversammlung vorzuschlagen;
- oder andere wirtschaftlich ähnliche Maßnahmen zu ergreifen (zusammen, die „Marktschutzvereinbarung“).

#### **4.6.8 Zulassung zum Handel**

Die DREI AG beabsichtigt nach Abschluss des Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, die Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse zu bewirken.

#### **4.7 Gesamtkosten des Angebots und der Börsennotierung und Emissionserlöse**

Die Gesellschaft geht davon aus, dass im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio. (einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.) anfallen werden. Den Anlegern werden keine Kosten in Rechnung gestellt.

Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung vollständig durchgeführt wird (und eine etwaige zwischenzeitliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend), wird das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 79.772.690,00 und die Kapitalrücklage der Gesellschaft um EUR 717.954.211,20, in Summe um insgesamt EUR 797.726.901,20 erhöht. Der Gesellschaft werden aus dem Angebot keine Emissionserlöse zufließen, da die Neuen Aktien gegen Sacheinlage durch Einbringung der Zielanteile in die Gesellschaft ausgegeben werden.

#### **4.8 Wesentliche Interessen und Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot**

Die COMMERZBANK steht in ihrer Funktion als Sole Advisor und Technical Agent (Abwicklungsstelle) im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien in einem vertraglichen Verhältnis zur Gesellschaft. Die COMMERZBANK ist gemäß dem Abwicklungsvertrag mit der Abwicklung des Umtauschangebots beauftragt, wird von den Anteilshabern zur Zeichnung der Angebotsaktien und zum Abschluss des Übertragungs- und eines Einbringungsvertrages im Zuge des Umtauschangebots bevollmächtigt und berät die Emittentin bei der Abwicklung (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 4.2.1 „Abwicklungsstelle“). Nach erfolgreicher Durchführung des Umtauschangebots wird die COMMERZBANK eine Vergütung erhalten. Darüber hinaus steht die COMMERZBANK als Paying Agent (Zahlstelle) für die Aktien der Gesellschaft in einem vertraglichen Verhältnis zur Gesellschaft. Aufgrund dieser vertraglichen Beziehungen hat die COMMERZBANK ein finanzielles Interesse am Erfolg des Angebots.

Die COMMERZBANK und ihre jeweiligen verbundenen Unternehmen oder Personen, die im Namen der COMMERZBANK handeln, haben möglicherweise im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit der

DREI Gruppe Transaktionen durchgeführt und verschiedene Geschäftsbank-, Investmentbanking-, Finanzberatungs- und Kredittransaktionen und -dienstleistungen erbracht oder werden dies zukünftig tun, für die sie übliche Gebühren und Provisionen erhalten haben oder werden. Sie können auch Kauf- oder Verkaufspositionen halten und auf eigene Rechnung oder auf Rechnung ihrer Kunden Geschäfte mit Eigen- und Fremdkapitalinstrumenten, Kredit- oder sonstigen Finanzinstrumenten (einschließlich Derivaten) der Gesellschaft tätigen. Die COMMERZBANK und ihre jeweiligen verbundenen Unternehmen oder Personen, die im Namen der COMMERZBANK handeln, können solche Dienstleistungen für die Gesellschaft sowie für andere direkt oder indirekt an dem Angebot beteiligte Personen und/oder ihre jeweiligen Aktionäre und verbundenen Unternehmen, die in der Branche tätig sind, in der die Gesellschaft tätig sein wird, erbringen.

Dementsprechend kann es künftig zu Interessenkonflikten zwischen der COMMERZBANK, den mit der COMMERZBANK verbundenen Unternehmen oder im Namen der COMMERZBANK handelnden Personen und der DREI Gruppe und Aktionären der Gesellschaft kommen.

Mit Ausnahme der vorgenannten Interessen und potenziellen Interessenkonflikten gibt es keine weiteren Interessen, insbesondere keine widerstreitenden Interessen und potenziellen Interessenkonflikte, die in Bezug auf das Angebot erheblich sind.

## 5. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT

### 5.1 Hintergrund des Angebots

Das Umtauschangebot dient, zusammen mit dem Barangebot, dem Erwerb der Zielanteile, wobei die Gesellschaft beabsichtigt, bis maximal 80 % des Kommanditkapitals jeder Zielgesellschaft zu erwerben. Dabei soll der aggregierte NAV der Zielgesellschaften, der auf die in die Gesellschaft einzubringenden Zielanteile entfällt, einen Betrag in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. erreichen. Für den Fall, dass der aggregierte NAV von EUR 50 Mio. nicht erreicht wird, wird die Gesellschaft keinerlei Umtausch- oder Barangebote annehmen.

Sollte die Mindestannahmeschwelle auch nach Annahme der Angebotserklärung durch die Emittentin nicht erreicht werden, erlischt das von den Anteilshabern jeweils abgegebene Angebot spätestens am 31. März 2025 (Barangebot) bzw. spätestens am 31. August 2025 (Umtauschangebot) und die bereits zustande gekommenen Vereinbarungen zwischen der Emittentin und den Anteilshabern entfallen. Anteilshaber werden bei Nichterreichen der Mindestannahmeschwelle nicht individuell über das Nichterreichen der Mindestannahmeschwelle informiert, es sei denn die Anteilshaber haben bereits ein gegengezeichnetes Umtausch- bzw. Barangebot von der Emittentin erhalten. In diesem Fall werden die Anteilshaber schriftlich über die Nichtdurchführung des Angebots informiert. Zusätzlich wird die Emittentin das Nichterreichen der Mindestannahmeschwelle auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) bekannt machen.

Durch das Umtauschangebot soll es Anteilshabern ermöglicht werden, ihre mangels Handelbarkeit weniger liquide Kommanditbeteiligung an einer Zielgesellschaft in fungible Aktien der Emittentin zu tauschen. Die Gesellschaft beabsichtigt, die DREI AG zu einem börsennotierten Unternehmen im Immobiliensektor mit einem Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland auszubauen.

### 5.2 Erlöse und Kosten des Angebots

Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung vollständig durchgeführt wird (und eine etwaige zwischenzeitliche Barkapitalerhöhung außer Betracht lassend), wird das Grundkapital der Gesellschaft durch die Sacheinlage durch Einbringung der Zielanteile um EUR 79.772.690,00 und die Kapitalrücklage der Gesellschaft um EUR 717.954.211,20, in Summe um insgesamt EUR 797.726.901,20 erhöht. Der Gesellschaft werden aus dem Angebot keine Emissionserlöse zufließen, da die Neuen Aktien gegen Sacheinlage durch Einbringung der Zielanteile in die Gesellschaft ausgegeben werden.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio. (einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.) anfallen werden. Den Anlegern werden keine Kosten in Rechnung gestellt.

## 6. DIVIDENDENPOLITIK

### 6.1 Allgemeine Bestimmungen betreffend Gewinnverwendung und Dividendenausschüttungen

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr sowie gegebenenfalls deren Höhe und Zeitpunkt obliegt der Hauptversammlung des darauffolgenden Geschäftsjahres. Die Hauptversammlung entscheidet auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft ausgeschüttet werden. Die Fähigkeit der Gesellschaft, in Zukunft eine Dividende zu zahlen, hängt somit vom Betrag des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns ab. Der Bilanzgewinn wird anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft, der nach Maßgabe der Bilanzierungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wird, errechnet. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrages ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Die Gesellschaft ist bei Gewinnausschüttungen grundsätzlich zur Anmeldung, zum Einbehalt und zur Abführung der Kapitalertragsteuer verpflichtet.

Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des für die Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinnes abgezogen werden. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so können Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der Vorstand der Gesellschaft stellt den Jahresabschluss auf und der Vorstand und der Aufsichtsrat stellen diesen gemeinsam fest. Wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht gebilligt hat oder wenn Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung der Hauptversammlung zu überlassen, stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können Beträge nach freiem Ermessen in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden, solange und soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und auch nach Einstellung nicht übersteigen würden.

### 6.2 Dividendenpolitik und Gewinn je Aktie der Gesellschaft

Der ausschüttungsfähige Bilanzgewinn der Emittentin ergibt sich zunächst aus den Mieterträgen der von den DREI Fondsgesellschaften unmittelbar oder mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien. Diese Mieterträge werden nicht vollumfänglich an die Emittentin fließen, da die Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebotes maximal 80 % der Zielanteile an den Zielgesellschaften erwerben wird. Die Mieterträge werden demnach zumindest in Höhe von 20 % nicht an die Emittentin, sondern an die verbleibenden Gesellschafter der Zielgesellschaften fließen. Solange die Emittentin selbst keine Fondsgesellschaft unmittelbar erwirbt und hält, wird sie keine ihr ausschließlich zufließenden Mieterträge erwirtschaften.

Für die Geschäftsjahre 2023, 2022 und 2021 hat die Gesellschaft jeweils keine Dividende ausgeschüttet. Die Dividendenpolitik der Gesellschaft wird von Zeit zu Zeit überprüft und Erklärungen und Ausschüttungen von zukünftigen Dividenden liegen im Ermessen des Vorstands der Gesellschaft und der Hauptversammlung unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren, einschließlich der Geschäftsaussichten, zukünftiger Erträge, Liquiditätsbedarf, Finanzlage, Beschränkungen in den Finanzierungsvereinbarungen der Gesellschaft und den Anforderungen des deutschen Rechts. Die Gesellschaft strebt an, nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots, Dividenden regelmäßig und auf einem Niveau auszuschütten, das mit ihren Wachstums- und Entwicklungsplänen vereinbar ist, unter Beibehaltung einer angemessenen Liquidität. Aufgrund der niedrigen Leerstandsquote von 1,7 %, der bonitätsstarken Hauptmieter der Immobilien (u.a. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, AXA Konzern, Allianz Deutschland und Vodafone), der langen gewichteten durchschnittlichen restlichen Mietvertragsdauer von ca. 8,9 Jahren sowie der Standortdiversifikation des voraussichtlich nach Durchführung des Bar- und Umtauschangebots bestehenden Immobilienportfolios (siehe zu den Einzelheiten jeweils Abschnitt 11.6 „Zielgesellschaften“) geht die Gesellschaft davon aus, dass das Risiko von Ertragsschwankungen erheblich reduziert ist und eine regelmäßige Dividendenzahlung erfolgen wird.

Die Gesellschaft geht davon aus, mit der Zahlung von Dividenden für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2025 im Laufe des Jahres 2026 zu beginnen, vorbehaltlich der Marktbedingungen, der Rentabilität

und anderer Faktoren. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben beabsichtigt die Gesellschaft, 75 % bis 80 % ihres Bilanzgewinns gemäß Einzelabschluss der Gesellschaft in Form von Dividenden auszuschütten, abhängig von den Marktbedingungen, den Wachstums- und Entwicklungsplänen der Emittentin, Beschränkungen in Finanzierungsvereinbarungen der Emittentin, den ggf. erforderlichen Investitionen der DREI Gruppe, des Ausschüttungsniveaus der DREI Fondsgesellschaften an die Emittentin sowie der Notwendigkeit, ein angemessenes Liquiditätsniveau aufrechtzuerhalten. Für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr erwartet die Gesellschaft keine ausschüttbaren Gewinne aufgrund der mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots verbundenen Kosten.

## 7. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

Die Informationen in den folgenden Tabellen sind den Buchhaltungsunterlagen und den internen Berichtssystemen der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 entnommen. Anteilssinhavern wird empfohlen, diese Tabellen in Verbindung mit den Kapiteln 11. „Geschäftstätigkeit“, 13. „Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage der Deutsche Real Estate Invest“ und 14. „Pro-Forma-Finanzinformationen der Deutsche Real Estate Invest AG für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr“ zu lesen.

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Kapitalausstattung und Verschuldung der Gesellschaft zum 30. Juni 2024. Anteilssinhaber sollten sich bewusst sein, dass sich die Kapitalausstattung und Verschuldung der Gesellschaft nach Vollzug des Umtausch- und Barangebots ändern wird, abhängig von der Anzahl der im Wege der Sachkapitalerhöhung ausgegebenen Neuen Aktien, der Annahmquote des Umtausch- und Barangebots, dem Umtauschverhältnis bzw. des Umtauschpreises für das Umtauschangebot sowie des Barkaufpreises für das Barangebot. Auch die nach Ablauf der Angebotsfrist geplante Barkapitalerhöhung wird sich auf die Kapitalausstattung der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 auswirken. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalausstattung der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 (i) wie sie sich zum 30. Juni 2024 tatsächlich darstellt, (ii) angepasst um die Effekte im Falle der Annahme von Barangeboten durch die Gesellschaft in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags sowie der Durchführung der Barkapitalerhöhung in entsprechender Höhe und (iii) angepasst um die Effekte im Falle, dass zusätzlich Umtauschangebote bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile) durch die Gesellschaft angenommen wurden und die Sachkapitalerhöhung in entsprechendem Umfang durchgeführt wird.

### 7.1 Kapitalausstattung

	30. Juni 2024	30. Juni 2024 Nach vollständiger Durchführung der Barkapital- erhöhung in Höhe des Vorläufigen Maximal- auszahlungs- betrags	30. Juni 2024 Nach zusätzlicher Durchführung der Sachkapital- erhöhung bis zum Erreichen der Höchst- annahmeschwelle (1)
	in EUR Mio. (ungeprüft)	in EUR Mio. (ungeprüft)	in EUR Mio. (ungeprüft)
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b> (einschließlich des kurzfristigen Teils der langfristigen Verbindlichkeiten) <sup>(2)</sup> .....	0,3	0,3	0,3
davon garantiert .....	—	—	—
davon besichert .....	—	—	—
davon nicht garantiert/unbesichert .....	0,3	0,3	0,3
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> (ohne den kurzfristigen Teil der langfristigen Verbindlichkeiten) <sup>(3)</sup> .....	1,2	1,2	1,2
davon garantiert .....	—	—	—
davon besichert .....	—	—	—
davon nicht garantiert/unbesichert .....	1,2	1,2	1,2
<b>Eigenkapital</b> .....	(1,8)	13,2	787,1
Aktienkapital <sup>(4)</sup> .....	0,1	1,9	79,8
Gesetzliche Rücklage .....	—	—	—
Sonstige Rücklagen <sup>(5) (6)</sup> .....	1,0	14,2	710,2
Verlustvortrag .....	(1,8)	(1,8)	(1,8)
Jahresfehlbetrag .....	(1,0)	(1,0)	(1,0)
<b>Summe Kapitalausstattung</b> .....	(0,3)	14,7	788,6

(1) Unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile.

- (2) Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich aus dem kurzfristigen Anteil folgender Bilanzposten der Gesellschaft zusammen: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 13), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 222) sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 36).
- (3) Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus dem langfristigen Anteil des Bilanzpostens Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen (TEUR 1.168).
- (4) Aktienkapital entspricht dem gezeichneten Kapital der Gesellschaft.
- (5) Sonstige Rücklagen entsprechen dem Bilanzposten Kapitalrücklage der Gesellschaft.
- (6) Veränderung der Sonstigen Rücklagen nach zusätzlicher Durchführung der Sachkapitalerhöhung bis zum Erreichen der Höchstannahmeschwelle unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit dem Angebot anfallenden Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio. (einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.).

## 7.2 Verschuldung

	30. Juni 2024	30. Juni 2024 Nach vollständiger Durchführung der Barkapital- erhöhung in Höhe des Vorläufigen Maximal- auszahlung- betrags	30. Juni 2024 Nach zusätzlicher Durchführung der Sachkapital- erhöhung bis zum Erreichen der Höchst- annahmeschwelle (1)
	in EUR Mio. (ungeprüft)	in EUR Mio. (ungeprüft)	in EUR Mio. (ungeprüft)
A. Zahlungsmittel <sup>(2)</sup> (3) .....	—	15,0	(5,1)
B. Zahlungsmitteläquivalente .....	—	—	—
C. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte <sup>(4)</sup> .....	0,2	0,2	0,2
<b>D. Liquidität (A)+(B)+(C)</b> .....	<u>0,2</u>	<u>15,2</u>	<u>(4,8)</u>
E. Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (einschließlich Schuldtiteln, jedoch ohne den kurzfristigen Anteil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten) <sup>(5)</sup> .....	0,3	0,3	0,3
F. Kurzfristiger Teil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten .....	—	—	—
<b>G. Kurzfristige finanzielle Verschuldung (E + F)</b> .....	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>
<b>H. Kurzfristige finanzielle Nettoverschuldung (G – D)</b> .....	<u>0,0</u>	<u>(15,0)</u>	<u>5,1</u>
I. Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne kurzfristigen Teil und ohne Schuldtitel) <sup>(6)</sup> .....	1,2	1,2	1,2
J. Schuldtitel .....	—	—	—
K. Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten .....	—	—	—
<b>L. Langfristige finanzielle Verschuldung (I + J + K)</b> .....	<u>1,2</u>	<u>1,2</u>	<u>1,2</u>
<b>M. Finanzielle Verschuldung gesamt (H + L)</b> .....	<u>1,2</u>	<u>(13,8)</u>	<u>6,3</u>

- (1) Unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile.
- (2) Zahlungsmittel entspricht dem Posten Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks in der Bilanz der Gesellschaft.
- (3) Veränderung der Zahlungsmittel nach zusätzlicher Durchführung der Sachkapitalerhöhung bis zum Erreichen der Höchstannahmeschwelle unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit dem Angebot anfallenden Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio. (einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.).
- (4) Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte entsprechen den folgenden Posten in der Bilanz der Gesellschaft: Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 4) und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 224).
- (5) Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (einschließlich Schuldtiteln, jedoch ohne den kurzfristigen Anteil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten) entsprechen dem kurzfristigen Anteil der folgenden Posten in der Bilanz der Gesellschaft: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 13), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 222) sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 36).
- (6) Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne kurzfristigen Teil und ohne Schuldtitel) entsprechen dem langfristigen Anteil des Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 1.168) in der Bilanz der Gesellschaft.

## 7.3 Eventualverbindlichkeiten, indirekte Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 30. Juni 2024 hat die Gesellschaft Rückstellungen für Projekt-, Beratungs- und Abschlussprüfungskosten in Höhe von insgesamt EUR 582.149,24 gebildet. Im Übrigen bestanden zum 30. Juni 2024 bei der Gesellschaft keine Eventualverbindlichkeiten und keine indirekten Verbindlichkeiten.

#### **7.4 Keine wesentlichen Änderungen der Finanzlage der Gesellschaft**

Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum dieses Prospekts gab es keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage der Gesellschaft. Für weitere Informationen und zur Einschätzung der Geschäftsleitung zur Geschäftsentwicklung siehe Kapitel 24. „*Trendinformationen*“.

## **8. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL**

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr Geschäftskapital ausreicht, um ihren gegenwärtigen Finanzierungsbedarf mindestens innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Datum dieses Prospekts zu decken. Bei der Berechnung des Geschäftskapitals wurde kein Nettoemissionserlös aus dem Angebot berücksichtigt, da der Gesellschaft aus dem Angebot keine Emissionserlöse zufließen (siehe Abschnitt 5.2 „*Erlöse und Kosten des Angebots*“).

## 9. VERWÄSSERUNG

Das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum dieses Prospekts EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Aktien. Die Gesellschaft hält derzeit keine eigenen Aktien. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2023 EUR -766.600,05 und damit EUR -15,33 je Aktie.

Das zum Datum des Prospekts satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft wird (einen vom Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrag etwaig abweichenden Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrag außer Betracht lassend) unter der Annahme der vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und Ausgabe sämtlicher 1.825.000 neuer Aktien an den Seed-Investor EUR 1.875.000,00 betragen, und die Zahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft wird auf 1.875.000 Aktien erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft wird unter der Annahme der vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung EUR 14.233.399,95 und damit EUR 7,59 je Aktie betragen.

Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung (unter Berücksichtigung einer vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und der Barangebote) bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen Zielanteile) durchgeführt wird, d.h. 77.897.690 Neue Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Sachkapitalerhöhung ausgegeben werden, wird das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft EUR 79.772.690,00 betragen und die Zahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft auf 79.772.690 Aktien erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft (unter Berücksichtigung der Kosten des Angebots) wird sodann EUR 788.139.251,15 und damit EUR 9,88 je Aktie, betragen. Dies hätte zur Folge, dass das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft nach Durchführung der Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 1.875.000,00 noch rund 2,4 % des neuen Grundkapitals nach Durchführung des Umtauschangebotes ausmachen würde. Der Seed-Investor würde dementsprechend nur noch mit rund 2,4 % seiner bisherigen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Dies entspräche einer Verwässerung seines Anteils um rund 97,6 %. Durch die Verwässerung des Anteils am Grundkapital der Gesellschaft verringern sich auch in entsprechendem Umfang die mitgliedschaftlichen Verwaltungs- und Vermögensrechte der Aktionäre der Gesellschaft, insbesondere das Stimm- und Dividendenrecht.

Auf der Grundlage eines Nettobuchwerts des dem Seed-Investor als alleinigem Aktionär der Gesellschaft zurechenbaren bilanziellen Eigenkapitals zum 31. Dezember 2023 und unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung (unter Berücksichtigung einer vollständigen Durchführung der Barkapitalerhöhung und der Barangebote) bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen jeweiligen Zielanteile sowie unter Berücksichtigung von im Zusammenhang mit dem Angebot anfallenden Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 5,1 Mio., einschließlich an die Abwicklungsstelle zu zahlende Gebühren und Kosten in Höhe von bis zu etwa EUR 1,7 Mio.) durchgeführt wird, entspricht dies einem zurechenbaren Eigenkapital von EUR 788.139.251,15 und damit EUR 9,88 je Aktie. Dies entspricht einem Anstieg des Nettobuchwerts des dem Seed-Investor zurechenbaren Eigenkapitals je Aktie von EUR 2,29 oder 30,2 %.

## 10. MARKT UND WETTBEWERB

### 10.1 Marktübersicht

*Die Gesellschaft wird nach Durchführung des Angebots auf dem deutschen Immobilienmarkt mit einem Schwerpunkt auf Büro- und Gewerbeimmobilien tätig sein. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt, im Speziellen der für Büroimmobilien, ist aus Sicht der Gesellschaft für sie von herausgehobener Bedeutung. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts unterliegt einer Reihe von Einflussfaktoren, unter anderem dem derzeitigen und zukünftigen Mietpreisniveau, den Verkaufspreisen von Immobilien, der Angebotssituation auf den Immobilien- und Vermietungsmärkten, den allgemeinen Konjunkturaussichten, dem makroökonomischen Umfeld in Deutschland sowie politischen Faktoren. Die Gesellschaft ist darüber hinaus auch von den Marktbedingungen in den jeweiligen Regionen, in denen sie Immobilien entweder unmittelbar oder mittelbar über eine Objektgesellschaft halten wird, abhängig.*

#### 10.1.1 Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Seit Beginn des Russland-Ukraine-Kriegs im Februar 2022 wird das makroökonomische Umfeld in Deutschland von einem konjunkturellen Abschwung, einem konstant hohen Leitzinsniveau sowie einer hohen Inflationsrate geprägt. Zwar ist Deutschland nicht unmittelbar in den Russland-Ukraine-Krieg involviert, doch ist es von den globalwirtschaftlichen Auswirkungen des Konflikts und der allgemeinen geopolitischen Instabilität betroffen, die sich auch auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf das Konsumentenverhalten und damit die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland, auswirken. Neben dem Russland-Ukraine-Krieg wirken auch weitere geopolitische Krisen, wie zum Beispiel der Nahostkonflikt, hemmend auf die deutsche Konjunktur und das Konsumentenverhalten in Deutschland. Das deutsche reale Bruttoinlandsprodukt („BIP“) stieg in 2022 im Vergleich zum Vorjahr nur um 1,7 % und verzeichnete in 2023 sogar einen Rückgang von -0,3 % (Quelle: Statista – Veränderung BIP in Deutschland). Seit dem zweiten Quartal 2023 liegt das preisbereinigte BIP zwischen 0,3 % und -0,8 % (Quelle: Statistisches Bundesamt – BIP). Deutschland befindet sich damit (ausgenommen vom durch den Ausbruch der COVID-19 Pandemie geprägten Jahr 2020) erstmals seit 2009 in einer Rezession. Zwar wiesen Anfang 2024 erste Indikatoren auf eine leichte Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hin (z.B. erhöhte sich das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP um 0,2 % im ersten Quartal 2024), doch wird überwiegend von einer Stagnation für das Gesamtjahr 2024 ausgegangen. Im zweiten Quartal 2024 sank das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP um 0,1 % (Quelle: Statista – Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland). Während die Bundesregierung für das Gesamtjahr 2024 von einem Wachstum des realen BIP von 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr ausgeht (Quelle: BMWK – PM vom 24. April 2024), geht der Internationale Währungsfonds (IWF) von einem geringeren Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus (Quelle: Statista – IWF-Prognose: Deutschland bleibt Konjunktur-Schlusslicht). Aufgrund der Unwägbarkeiten, die mit den aktuellen geopolitischen Krisen und der allgemeinen weltwirtschaftlichen Unsicherheit einhergehen, variieren die Prognosen jedoch stark.

Der für Deutschland als auf Exporthandel spezialisierter und auf Importhandel angewiesener Industriestandort wichtige Indikator der Außenhandelsbilanz betrug im Jahr 2023 EUR ca. 224 Mrd. (Quelle: Statistisches Bundesamt – Außenhandel Aktuell, Statistisches Bundesamt – Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels seit 1950), wobei im Vergleich zum Vorjahr 0,2 % weniger exportiert wurde (Quelle: Statistisches Bundesamt – Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels seit 1950). Der große Außenhandelsüberschuss ist dem Umstand geschuldet, dass die Importe nach Deutschland stärker rückläufig waren (-9,3 % im Vergleich zum Vorjahr) (Quelle: Statistisches Bundesamt – Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels seit 1950) als die Abnahme bei den Exporten. Insgesamt zeichnet sich eine erhöhte Volatilität des deutschen Außenhandels ab, der durch Lieferkettenstörungen, vor allem im Seehandel durch Angriffe der politisch-militärischen Huthi-Bewegung und weiterer pro-iranischer Gruppierungen auf Handelsschiffe im Roten Meer, und geopolitische Krisen geprägt ist und weiterhin sein wird. Auch Produktionsausfälle in der Ukraine in Folge des Russland-Ukraine-Kriegs und der Nahostkonflikt mit seinem Eskalationspotential für die gesamte nordafrikanische Region und den Mittleren Osten entschleunigen eine Stabilisierung der globalen Lieferketten nach den durch die COVID-19 Pandemie geprägten Jahren. Wegen des Ausfalles von notwendigen, in der Ukraine produzierten Vorprodukten wird die industrielle Wertschöpfung ebenfalls gehemmt.

Erhöhte Weltmarktpreise vieler Rohstoffe und Lebensmittel führten und führen weiterhin zu einer Belastung der Kaufkraft der Bevölkerung. Deutsche Privathaushalte mussten und müssen in Folge des deutlichen Anstiegs der Energie- und Lebensmittelpreise deutlich mehr Geld für Lebenshaltungskosten aufwenden, als dies vor Kriegsausbruch der Fall war. Das Konsumklima in Deutschland ist dementsprechend weiterhin deutlich unter dem Niveau vor Ausbruch des Russland-Ukraine-Kriegs, erholte sich jedoch nach dem Tief im Oktober 2022 (-42,8 Punkte) (Quelle: Statista – GfK-Konsumklima-Index) deutlich auf -18,6 Punkte im August 2024 bzw. -22,0 im September 2024 (Quelle: Statista – GfK-Konsumklima-Index). Aufgrund der Instabilität der geopolitischen und globalwirtschaftlichen Lage wird erwartet, dass das private Konsumverhalten in den kommenden Monaten weiterhin zurückhaltend ausfallen wird.

Maßgeblich durch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs und die der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken zur Eindämmung der Folgen der COVID-19 Pandemie verursacht, verzeichnete Deutschland zwischen März 2022 und August 2023 eine sehr hohe Inflationsrate mit einer Steigerung des Verbraucherpreisindex von konstant über 5 % im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahresmonaten (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex). Seit Ende 2023 konnte sich das Inflationsniveau wieder normalisieren und flachte auf 2,3 % im Juli 2024 ab (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex). Für August 2024 wird eine Inflationsrate von 1,9 % erwartet (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex August 2024).

Vor allem die Industrie scheint ihren Tiefpunkt überwunden zu haben und die Indexwerte für Geschäftserwartungen und die Beurteilung der Geschäftslage sind wieder angestiegen. Insgesamt hat sich die Stimmung der Unternehmen in Deutschland beim ifo Geschäftsklimaindex auf 89,4 Punkte im April 2024 verbessert (Quelle: ifo Geschäftsklimaindex April 2024). Ausgenommen von diesem allgemeinen Trend ist die für die Gesellschaft wichtige Baubranche, die seit Anfang 2021 ihre gegenwärtige Geschäftslage und ihre Erwartung für die nächsten sechs Monate im Vergleich zu anderen Branchen (wie dem Dienstleistungssektor und dem verarbeitenden Gewerbe) schlechter beurteilt hat und nach wie vor beurteilt (Quelle: ifo Geschäftsklimaindex April 2024). Im Bauhauptgewerbe gab es 2023 einen realen Umsatzrückgang von 5,2 % und für 2024 wird mit einem weiteren Rückgang von rund 4 % gerechnet (Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. – Baukonjunkturelle Lage 07.2024). Diese Entwicklungen hängen nach Ansicht der Gesellschaft insbesondere mit dem im europäischen Vergleich starken Abfall der Immobilienpreise, den hohen Baukosten, dem restriktiven Finanzierungsumfeld sowie der Abnahme von Bauaufträgen zusammen.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz des schwierigen konjunkturellen Umfeldes und der globalwirtschaftlichen Volatilität stabil. Im September 2023 waren erstmals 46 Millionen Menschen erwerbstätig (Quelle: Bundesregierung – Arbeitsmarktzahlen im Oktober 2023). Die Arbeitslosenquote blieb von 2017 bis 2023 unter 6 % (Quelle: Statista – Arbeitslosenquote in Deutschland von 2005 bis 2024) und betrug für August 2024 6,1 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Arbeitslosenquote & Arbeitslosenzahlen 2024). Mit einem Indexwert von 94,8 Punkten im August 2024 spiegelt die Beschäftigtenplanung deutscher Unternehmer die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wider (Quelle: ifo Beschäftigungsbarometer).

### ***10.1.2 Immobilien- und gewerbeimmobilienwirtschaftliches Umfeld in Deutschland***

Die negativen allgemeinen makroökonomischen Bedingungen wirken sich auch auf den Immobilieninvestitionsstandort Deutschland aus. Besonders der deutsche Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien musste 2023 einen Umsatzrückgang von 60 % und damit mit einem Umsatz von etwa EUR 21,5 Mrd. den niedrigsten Wert seit 2010 verzeichnen (Quelle: Savills PM vom 8. Januar 2024). Zwar sind aufgrund der angespannten weltweiten Finanz- und Wirtschaftslage Investitionsmöglichkeiten, die für stabile und weitgehend vorhersagbare Zahlungsströme sorgen, wie Investitionen in deutsche Immobilien, für viele Anleger weiterhin lukrativ. Allerdings führen die gestiegenen Rohstoffpreise zu einem erheblichen Kostenanstieg, wobei insbesondere Störungen in den Lieferketten und Produktionsabläufen sowie vorhandene Material- und Lieferengpässe eine Belastung für Immobilienvorhaben darstellen. Dieser Effekt wird durch geopolitische Konflikte, wie beispielsweise die Auswirkungen der Angriffe der Huthi-Bewegung und weiterer pro-iranischer Gruppierungen auf Handelsschiffe im Roten Meer auf die globalen Lieferketten, verstärkt. Auch die allgemeinen geopolitischen Unwägbarkeiten wirken sich negativ auf die Konsumstimmung im Immobilienmarkt aus und

hemmen das konjunkturelle Wachstum mit negativen Auswirkungen auf die Transaktionsaktivitäten im Gewerbeimmobiliensektor. Daneben sorgte bedingt auch die Zinspolitik der Zentralbanken für eine Verschärfung der Finanzierungsbedingungen sowie eine Reduzierung der Investitionstätigkeiten und damit insgesamt eine schwindende Attraktivität von Immobilieninvestitionen in Deutschland. Die EZB hat den Leitzinssatz von 0 % im Juni 2022 auf 4,5 % im September 2023 sukzessive angehoben und diesen erst im Juni 2024 leicht angepasst und auf 4,25 % gesenkt (Quelle: Europäische Zentralbank – Key ECB interest rates, Haufe – EZB macht Zinspause). Die Kosten, die mit dem erhöhten Leitzinssatz einhergehen, geben die kreditgewährenden Banken an Immobilieninvestoren weiter mit der Folge, dass der Bauzins, d.h. der Zinssatz zur Finanzierung von Bauimmobilien, erheblich gestiegen ist. Zwar wies der Bauzins zu Beginn des Jahres 2024 ein niedrigeres Niveau im Vergleich zum Vorjahr auf und ging auf 3,42 % zurück (Quelle: Statista - Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis September 2024), doch befindet er sich weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Aufgrund des abgeflachten Inflationsniveaus und einer Inflationsrate von 2,3 % im Juli 2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex), wird mittelfristig mit einem im Wesentlichen gleichbleibenden Leitzinssatz der EZB gerechnet. Für August 2024 wird eine Inflationsrate von 1,9 % erwartet (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex August 2024).

Das allgemein veränderte Kapitalmarktumfeld, die fehlende konjunkturelle Dynamik sowie das konstant hohe Zinsniveau bedingten im 1. Quartal 2024 ein niedriges Transaktionsvolumen deutscher Gewerbeimmobilien in Höhe von ca. EUR 5,5 Mrd. (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q1 2024). Dies ist zwar ein Anstieg von 8 % zum Vorjahreszeitraum (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q1 2024). Allerdings stellte das 1. Quartal 2023 das umsatzschwächste Quartal seit mehr als zehn Jahren dar (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q1 2023). Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien im Jahr 2023 verzeichnete, verglichen mit dem Vorjahr, den stärksten Rückgang unter den Asset-Klassen für Investitionen in Gewerbeimmobilien mit rund 76 % (Quelle: Wertgutachten). Das Transaktionsvolumen deutscher Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2024 entspricht jedoch in etwa den Werten aus den vorigen Quartalen (Quelle: Savills PM vom 8. April 2024). Mit etwa 250 Transaktionen fanden auch ähnlich viele Transaktionen wie in den vergangenen Quartalen statt (Quelle: Savills PM vom 8. April 2024). Von diesen Transaktionen konnten 13 mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 100 Mio. abgeschlossen werden (Quelle: CBRE Deutschland Investmentmarkt Q1 2024). Portfoliotransaktionen waren dabei stärker rückläufig (-24 %) als Einzeltransaktionen (-13 %) (Quelle: CBRE Deutschland Investmentmarkt Q1 2024). Aufgrund der stabilen Inflationserwartung sowie angepassten Finanzierungsbedingungen konnte jedoch ein moderater Anstieg der Investitionstätigkeit im Gewerbeimmobilienmarkt eintreten. Im ersten Halbjahr 2024 wurde mit einem Gesamtumsatz von EUR 12,2 Mrd. ein Ergebnisplus von rund einem Drittel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Gewerbeimmobiliensegment erreicht (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Nichtsdestotrotz fällt der Umsatz im 10-Jahresdurchschnitt deutlich geringer aus (-46 %) (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024), sodass die Aktivität am deutschen Immobilieninvestitionsmarkt insgesamt auf einem niedrigen Niveau verbleibt.

Einzelhandelsimmobilien waren mit einem Umsatz von ca. EUR 3,6 Mrd. und einem Anteil von ca. 30 % an den Immobilienanlageklassen im 1. Halbjahr 2024 das umsatzstärkste Marktsegment (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Ein deutliches Wachstum konnte ebenfalls das Logistiksegment mit einem Umsatz von EUR 2,8 Mrd. und einem Anteil von ca. 23 % an den Immobilienanlageklassen verzeichnen (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Der stärkste Rückgang war im Vergleich zur Vorjahresperiode im Bürosegment (-31 %) mit einem Umsatz von ca. EUR 2,2 Mrd. und einem Anteil von 18,2 % festzustellen (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024) (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 10.1.3 „Büroinvestitionsmarkt in Deutschland“).

Immobilientransaktionen fanden im ersten Halbjahr 2024 zunehmend im Zusammenhang mit Insolvenzfällen und Restrukturierungen statt. Insgesamt hat der Anteil von Insolvenzverkäufen im ersten Halbjahr 2024 zeitweise 21 % am gesamten Transaktionsvolumen betragen (Quelle: Colliers – Investmentmarkt 1. Halbjahr 2024).

### **10.1.3 Büroinvestitionsmarkt in Deutschland**

Der Büroinvestitionsmarkt ist vom Abflachen der Transaktionsaktivität von deutschen Gewerbeimmobilien besonders betroffen. Für das Jahr 2023 konnten Büroimmobilien ein Transaktionsvolumen von EUR 4,8 Mrd. vorweisen (Quelle: Wertgutachten). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang des Transaktionsvolumen von rund 76 % (Quelle: Wertgutachten). Mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,2 Mrd. fiel das erste Halbjahr 2024 ebenfalls umsatzschwach aus (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Im Vergleich zur Vorjahresperiode verzeichnete das Transaktionsvolumen deutscher Büroimmobilien einen Rückgang von ca. 31 % und machte nur noch einen Anteil an den Investitionen nach Anlageklassen von 18,2 % (Vorjahreszeitraum: 35,5 %) aus (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024).

Nach dem außergewöhnlich volumenträchtigen Jahr 2022 im Büroinvestitionsmarkt ist seit 2023 ein Rückgang von Transaktionen zu beobachten, der vor allem auf die gestiegenen Kosten, die deutlich veränderte Zinspolitik sowie auf die krisenbedingten Unsicherheiten in Bezug auf unternehmerische Entscheidungsprozesse zurückzuführen ist (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q1 2023, Wertgutachten). Im Vergleich zu anderen Immobilienanlageklassen fiel in diesem Jahr der Anteil des Büroinvestitionsmarkts am Gesamtimmobilieninvestitionsmarkt insbesondere aufgrund fehlender Großtransaktionen mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 100 Mio. sowie der abwartenden Haltung von Investoren hinsichtlich der finalen Preisentwicklung im höherpreisigen und großvolumigen Marktsegment (Quelle: Savills PM vom 8. April 2024, BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Der deutliche Rückgang der Transaktionsaktivität, insbesondere von großvolumigen Bürotransaktionen, liegt auch an der noch andauernden Preisfindungsphase (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q1 2024, BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Zwischen Juli 2023 und Juni 2024 lag das Volumen von Investitionen in Büroimmobilien hinter denen von Wohnimmobilien, Industrie- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien (Quelle: Wertgutachten). Der Büroflächenumsatz betrug für das erste Halbjahr 2024 1,1 Mio. m<sup>2</sup> und verzeichnete damit einen Anstieg von 4,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei der Büroflächenumsatz im 10-Jahresvergleich 24 % niedriger ausfiel (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024). Dennoch stiegen im Jahresvergleich in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München die Spitzenmieten weiter an (Quelle: Colliers – City Survey Q2 2024).

Entsprechend der Zinsentwicklung stiegen die Immobilienrenditen in fast allen Immobilienanlageklassen kontinuierlich, wobei die Spitzenrenditen am stärksten im Büroimmobiliensektor stiegen (Quelle: CBRE Deutschland Investmentmarkt Q1 2024). Im Durchschnitt lag die Spitzenrendite der A-Städte im 2. Quartal 2024 zwischen 4,2 % und 4,5 % (Quelle: Wertgutachten). Die niedrigste Spitzenrendite weisen München (4,2 %) und Hamburg (4,3 %) auf, gefolgt von Köln (4,4 %) sowie Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main (jeweils 4,5 %) (Quelle: Wertgutachten). Dabei spiegeln die angegebenen Renditewerte der jeweiligen Städte den Mittelwert der unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen. Der Großteil der Käufer war im 1. Halbjahr 2024 den moderaten Risikoklassen Core und Core Plus zuzuordnen, wobei insbesondere hochwertige Immobilien in zentralen Lagen nachgefragt wurden (Quelle: CBRE Deutschland Investmentmarkt Q2 2024).

Gemessen am Transaktionsvolumen entfielen im Zeitraum von Juli 2023 bis Juni 2024 rund 76 % der Büroankäufe auf die sieben A-Städte (Quelle: Wertgutachten). Unter den A-Städte ist München mit einem Flächenumsatz über 293.000 m<sup>2</sup> der umsatzstärkste Büromarkt (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Die Immobilienmärkte in A-Städten sind damit für einen Großteil risikoaverser Investoren weiterhin am attraktivsten. Insgesamt sinkt jedoch die Zahl institutioneller Investoren, die in Büroimmobilien investieren wollen. Aufgrund des strukturellen Wandels im Büroimmobiliensektor wollen viele Investoren den Anteil an Büroimmobilien in ihrem Portfolio reduzieren und neue Büroimmobilien nur dann erwerben, wenn sie den hohen Anforderungen an Lage und Qualität entsprechen (Quelle: Wertgutachten). Die Ausdifferenzierung zwischen nachgefragten sehr guten Büroflächen und Büroimmobilien mit schlechterer Qualität setzt sich damit fort.

Im Jahr 2023 wurden lediglich zehn Transaktionen von Büroobjekten im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q4 2023). Ein Großteil der Investoren will im aktuellen Umfeld nicht mehr als einen hohen zweistelligen Millionen-Betrag investieren, wobei die präferierten Ankaufsvolumina zumeist unter EUR 50 Mio. liegen (Quelle: Wertgutachten). Im kleinen bis mittleren

Volumenbereich treten vermehrt Family-Offices und Privatinvestoren an die Stelle institutioneller Investoren (Quelle: Wertgutachten). Kostenintensive Büroimmobilienobjekte, die Privatanleger oftmals nicht finanzieren können, haben es allerdings schwer, einen Käufer zu finden (Quelle: Wertgutachten). Ein Teil des Büromarktes, der die Anforderungen an Lage und Qualität nicht mehr erfüllen kann, wird perspektivisch aus dem Markt fallen, ungenutzt oder abgerissen werden.

Etwa 90 % des Transaktionsvolumens entfiel in den letzten zwölf Monaten bis zum Stichtag des 30. Juni 2024 auf inländische Investoren in Deutschland (Quelle: Wertgutachten). Damit hat sich der Anteil dieser Käufergruppe im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre signifikant erhöht (Quelle: Wertgutachten). Auf Investoren aus dem europäischen Ausland entfielen ca. 7 %, während nordamerikanische Käufer einen Anteil von rund 2 % ausmachten (Quelle: Wertgutachten). Asiatische Investoren spielten hingegen nur eine untergeordnete Rolle (Quelle: Wertgutachten). Vor dem Hintergrund des Russland-Ukraine-Kriegs zeigt sich auch, dass sich dieses Bild aktuell verfestigt, denn insbesondere Investoren aus Asien zeigen sich aktuell zurückhaltend in Europa in Bezug auf Büroimmobilieninvestitionen (Quelle: Wertgutachten).

Auch auf Verkäuferseite waren inländische Investoren in den letzten zwölf Monaten bis zum Stichtag des 30. Juni 2024 mit einem Anteil von 60 % dominant (Quelle: Wertgutachten). Der Anteil der übrigen europäischen Verkäufer beträgt 35 %, während der Anteil der nordamerikanischen Verkäufer auf 5 % zurückging (Quelle: Wertgutachten).

#### **10.1.4 Bürovermietungsmarkt**

Der Vermietungsmarkt für Büroimmobilien wies entsprechend dem Büroinvestitionsumfeld in den letzten Quartalen ebenfalls eine nur verminderte Aktivität auf. Im Jahr 2023 erreichte der Flächenumsatz in den bedeutsamsten sieben nationalen Bürovermietungsmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Stuttgart und München) mit 2,2 Mio. m<sup>2</sup> den niedrigsten Wert seit 2009 (Quelle: DZ HYP – Immobilienmarkt 2024). Im 1. Halbjahr 2024 konnte ein Flächenumsatz von 1,26 Mio. m<sup>2</sup> verzeichnet werden, der leicht über dem Vorjahresniveau von 1,23 Mio. m<sup>2</sup> liegt (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Mit einem Flächenumsatz zwischen 56.500 m<sup>2</sup> (Köln) und 296.100 m<sup>2</sup> (München) im 1. Halbjahr 2024 weisen die A-Städte im Vergleich zu den Vorjahreswerten eine Entwicklungsspanne von -28 % (Köln) bis +52,1 % (Stuttgart) auf (Quelle: Colliers Bürovermietung Q2 2024 Stuttgart, Colliers Bürovermietung Q2 2024 Frankfurt am Main, Colliers Bürovermietung Q2 2024 Köln, Colliers Bürovermietung Q2 2024 München). Mit 110 Abschlüssen im ersten Halbjahr 2024 und einem überdurchschnittlichen Flächen- und Vermietungsumsatz zeigt Stuttgart eine Resilienz gegenüber dem allgemeinen Marktumfeld (Quelle: Colliers Bürovermietung Q2 2024 Stuttgart). In München stieg der Flächenumsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 um 25 %, während Köln (-28 %) und Hamburg (-14,9 %) einen rückläufigen Flächenumsatz aufwiesen (Quelle: Colliers Bürovermietung Q2 2024 München, Colliers Bürovermietung Q2 2024 Köln, Colliers Bürovermietung Q2 2024 Hamburg).

Für Mieter ist weiterhin eine hochwertige Fläche von hoher Bedeutung (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024). In den meisten A-Städten stieg die Spitzenmiete. Insbesondere in München wies die Spitzenmiete einen Anstieg von 3,5 % gegenüber dem ersten Quartal 2024 auf, wobei Köln (+2,9 %) und Düsseldorf (+1,2 %) ebenfalls einen Anstieg verzeichnen konnten (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024). Im Vergleich zum Vorquartal blieben die Spitzenmieten in Frankfurt am Main und Hamburg unverändert, während die Spitzenmiete in Berlin um 4,3 % im Vergleich zum Vorquartal sank (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024). Die höchste Spitzenmiete weist nach einem starken Anstieg von zuletzt +14 % im Vergleich zum Vorjahr München auf (EUR 51,50/ m<sup>2</sup>) und liegt damit deutlich vor Frankfurt am Main (EUR 48,00/ m<sup>2</sup>) (Quelle: Colliers Bürovermietung Q2 2024 Frankfurt am Main, Colliers Bürovermietung Q2 2024 München).

Trotz der konjunkturell bedingten Nachfrageschwäche und der Abnahme erforderlichen Arbeitsraums durch eine sich wandelnde Remote-Working-Politik der Unternehmen und damit verbundene Zunahme hybriden Arbeitens zeigt sich hinsichtlich der Leerstandsquote ein heterogenes Bild unter den A-Städten. Die höchste Leerstandsquote weist Düsseldorf mit 11,0 % und Frankfurt am Main mit 10,5 % auf (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). In München (6,7 %) und Berlin (6,5 %) werden ebenfalls hohe Leerstandsquoten verzeichnet, während die

Leerstandsquoten in Köln (4,5 %), Leipzig (4,6 %) und Hamburg (4,7 %) noch unter 5 % liegen (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024).

Die Zahl der fertiggestellten Neubauten führte im 1. Quartal 2024 mit einer Fläche von 410.000 m<sup>2</sup> fast zu einer Verdopplung des Neubauvolumens im Vergleich zum Vorjahresquartal (Quelle: pbb – Büromarkt Deutschland Q1 2024). Die Vorvermietungsquote der für das Jahr 2024 erwarteten Neubauten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München liegt bei 68 % (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024). Das geplante Fertigstellungsvolumen ist bereits um rund zwei Drittel vermietet (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024).

Die Büroflächennachfrage ist mit durchschnittlich 910 m<sup>2</sup> je Anmietung im 1. Quartal 2024 mehr als 100 m<sup>2</sup> niedriger als im Vergleichszeitraum 2018 bis 2022 mit 1.060 m<sup>2</sup> (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Büromärkte Deutschland April 2024). Trotz dieser Veränderung ist die Entwicklung der Spitzenmieten stabil und ging im ersten Quartal 2024 bezogen auf die bedeutsamsten nationalen Bürovermietungsmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München) nur um 0,4 % zurück (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Büromärkte Deutschland April 2024). Im 2. Quartal 2024 änderte sich die Durchschnittsmiete im Vergleich zu Q2 2023 von -3,2 % bis 4,9 % in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (Quelle: Colliers – City Survey Q2 2024).

Grundsätzlich ist einerseits zu beobachten, dass an den nachgefragten Standorten die verfügbaren Flächen gering sind, aber andererseits Bürostandorte mit schlechterer Lage nicht am Nachfrageniveau partizipieren können (Quelle: Savills – Markets in Minutes: Investmentmarkt Deutschland Juli 2024, Savills – Markets in Minutes: Deutschland Bürovermietung Juli 2024). Nach Einschätzung der Gesellschaft wird sich diese Tendenz in den kommenden Jahren fortsetzen und zu einer Zuspitzung des Findens nachgefragter Büroflächen an begehrten Standorten führen und die Spitzenmieten weiter steigen lassen.

## **10.2 Wettbewerb**

Die Gesellschaft ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb weiterer Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Immobilien durch die Emittentin als auch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien durch die DREI Fondsgesellschaften dem Wettbewerb durch lokal sowie international agierende Investoren, die in Büro- oder sonstige Immobilien investieren, ausgesetzt. Die Gesellschaft steht mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern oder Bauunternehmern im Wettbewerb, z.B. im Hinblick auf die Gewinnung und das Halten geeigneter Mieter zu attraktiven Konditionen. Darüber hinaus steht die Gesellschaft im Hinblick auf den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienfonds bzw. attraktiver Immobilien mit anderen Investoren im Wettbewerb, darunter internationale Immobilienfonds, deutsche offene und geschlossene Fonds, deutsche REIT-Aktiengesellschaften und andere börsennotierte europäische Immobiliengesellschaften.

Der Immobilienmarkt ist seit Beginn des Jahres 2023 dabei zunehmend kompetitiv, da die Investitionsbereitschaft sowie das Transaktionsvolumen in Anbetracht der fortbestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die allgemeine konjunkturelle Entwicklung, die Inflation und die Zinserhöhung gering ausfielen. Hinzu wirkt im Markt für Gewerbeimmobilieninvestitionen und insbesondere im Bereich großvolumiger Büroimmobilieninvestitionen die noch andauernde Preisfindungsphase transaktionshemmend (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q1 2024, Haufe - Makler blicken leicht optimistisch ins neue Investmentjahr) und limitiert das Angebot von für Käufer finanziell attraktiven Immobilien und Immobilienfonds zusätzlich. Nach Ansicht der Gesellschaft wird diese ökonomische Instabilität auch in Zukunft die Durchführung von Transaktionen zum Erwerb von Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien hemmen, was den Wettbewerb zusätzlich verschärfen wird. Die Gesellschaft sieht sich dabei aber mit ihrer Investitionsstrategie und ihrem Schwerpunkt auf Gewerbe- und Büroimmobilien als wettbewerbsfähig an.

In dem für die Gesellschaft vor allem relevanten Gewerbe- und Büroimmobiliensektor zählen nach ihrer Einschätzung zu den Hauptwettbewerbern der Gesellschaft insbesondere TOG The Office Group GmbH, CBRE Group Inc. und alstria office REIT-AG.

## 11. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### 11.1 Überblick

Die Emittentin ist seit 2021 Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Umtausch- und Barangebots nachgegangen und hat darüber hinaus keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Emittentin ist das unmittelbare oder mittelbare Halten bzw. der Erwerb sowie die Verwaltung von Anteilen an Fondsgesellschaften in Gestalt nicht regulierter, geschlossener Immobilien-Publikumsfonds, die in Deutschland gelegene Immobilien direkt oder indirekt halten, mit einem Schwerpunkt auf Büro- und Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, Geschäfte zu tätigen, die einer Genehmigung gem. § 34c GewO bedürfen, insbesondere keine Tätigkeiten als Baubetreuer oder Bauträger. Sofern das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt wird, wird die Emittentin keine operative Geschäftstätigkeit aufnehmen.

Die Deutsche Real Estate Invest AG ist zum Datum dieses Prospekts eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DFH. Die DFH, ein Unternehmen des Geschäftsbereichs Immobilien der Zech Group SE, einem nach Auffassung der Emittentin führenden Unternehmen in der deutschen und europäischen Bau- und Immobilienbranche, initiiert, platziert und verwaltet geschlossene Immobilienfonds. Die Fonds der DFH investieren insbesondere, aber nicht ausschließlich, in Büroimmobilien, um langfristig Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Die DFH verwaltet zum Datum dieses Prospekts unter anderem 19 geschlossene und keiner Regulierung unterworfenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften, deren Kommanditanteile zum Datum dieses Prospekts von ca. 20.340 Anlegern, zum Teil direkt und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen, gehalten werden. Die Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar oder mittelbar als Kommanditistinnen einer die jeweilige Immobilie direkt haltenden Objektgesellschaft in Doppelstock-Fondsstrukturen (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“) insgesamt 20 Immobilien mit einem Gesamtmarktwert zum 30. Juni 2024 von rund EUR 1,57 Mrd. (Quelle: Wertgutachten). Mit Ausnahme der Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21), die mittelbar zwei Immobilien hält, hält jede Zielgesellschaft unmittelbar oder mittelbar jeweils eine Immobilie. (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“). Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin noch nicht Eigentümerin der Zielanteile. Erst nach erfolgreicher Durchführung des Umtauschgebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, sowie des Barangebots wird die Emittentin maximal 80 % der Anteile an mehreren oder allen Zielgesellschaften halten, wobei dies einem maximalen aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 in Höhe von rund EUR 797.726.901 entspricht. Die in die Gesellschaft eingebrachten bzw. von ihr erworbenen Zielanteile sollen einen NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. erreichen. Der aggregierte NAV errechnet sich als Differenz des beizulegenden Zeitwerts (Marktwerts) der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilie(n) zum 30. Juni 2024 in Höhe von rund EUR 1.571.100.000, wie in dem in diesem Prospekt wiedergegebenen Bewertungsgutachten ausgewiesen, und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aller Zielgesellschaften, d.h. Finanzverbindlichkeiten der Zielgesellschaften mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen (und zwar in Bezug auf DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82) und DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96)) Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, zum 30. Juni 2024 in Höhe von rund EUR 558.314.231. Der aggregierte NAV aller 20 Immobilien der Zielgesellschaften beträgt demnach rund EUR 1.012.785.769 zum 30. Juni 2024.

### 11.2 Unternehmensgeschichte

Die Gesellschaft wurde am 6. Februar 2008 in Frankfurt am Main als PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH errichtet. In den folgenden Jahren hat die Gesellschaft keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt. Am 5. Januar 2023 beschloss die Gesellschafterversammlung der PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft. Die Gesellschaft wurde am 25. April 2023 unter der Firma Deutsche Real Estate Invest AG als Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft hatte ihren Sitz bis zum 2. Januar 2024 in Frankfurt am Main. Der Sitz der Gesellschaft wurde mit Beschluss der

Hauptversammlung vom 13. Dezember 2023 von Frankfurt am Main nach Stuttgart verlegt. Die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart erfolgte am 3. Januar 2024. Die DREI AG beabsichtigt, nach Abschluss des Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, die Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse zu bewirken.

### 11.3 Organisationsstruktur

Die Gesellschaft soll zukünftig eine zentrale Leitungsfunktion innerhalb der DREI Gruppe wahrnehmen. So sollen strategische Entscheidungen, insbesondere im Hinblick auf die Optimierung des Immobilienportfolios der DREI Fondsgesellschaften, auf der Ebene der Gesellschaft getroffen werden. Die Immobilien der DREI AG werden nach Durchführung des Angebots mittelbar von den DREI Fondsgesellschaften sowie zukünftig potenziell auch durch die Gesellschaft selbst bzw. direkte oder indirekte Tochtergesellschaften der Gesellschaft gehalten. Die operativen Tätigkeiten der Gesellschaft, insbesondere das Asset Management, werden nach Durchführung des Angebots von der DFH übernommen. Die Emittentin hat einen Dienstleistungs- und Beratungsvertrag mit der DFH abgeschlossen, in dem sich diese zur Erbringung von Verwaltungstätigkeiten (u.a. in den Bereichen Investment-Management und Investmentanalysen, Portfoliomanagement, Asset-Management, Implementierung solcher Strategien, Risikoanalysen, Implementierung Maßnahmen zur Risikoreduzierung, Personalwesen, Arbeitssicherheit, Versicherungen, Informationstechnologie, Datenschutz, und administrative Tätigkeiten) zugunsten der Emittentin langfristig verpflichtet hat (siehe hierzu Kapitel 19. „Wesentliche Verträge“). Die DFH ist mit einem verwalteten Vermögen von ca. EUR 3,5 Mrd. (Quelle: DFH – Über uns) nach Auffassung der Emittentin einer der führenden Asset- und Investment-Manager für Immobilien in Deutschland mit einem Schwerpunkt auf Büro- und Gewerbeimmobilien und konzipiert seit 1992 Immobilien-Investments (Quelle: DFH – Über uns) für derzeit ca. 59.000 private und institutionelle Anleger (Quelle: DFH – Zahlen und Fakten). Zum Datum des Prospekts verwaltet die DFH 40 Immobilien mit einer Mietfläche von ca. 956.000 m<sup>2</sup>, die im letzten Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. EUR 175,85 Mio. erzielten (Quelle: DFH – Zahlen und Fakten). Dabei entwickelt die DFH die Werte der Immobilien als aktiver Asset Manager weiter, indem sie ihre Immobilien und Immobilienbeteiligungen nicht nur passiv hält, sondern durch eine eigene, einheitliche Portfoliostrategie (z.B. in Form einer einheitlichen Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie) und -steuerung, deren Umsetzung und Überwachung sowie durch gezielte, wertsteigernde Maßnahmen an der Gebäudeinfrastruktur der Immobilien eine nachhaltige Wertentwicklung der Einzelimmobilien fördert.

In Zukunft sollen über das Asset-Management hinaus einzelne operative Tätigkeiten der DREI AG durch die DFH erbracht werden. Die Gesellschaft wird auf dieser Basis daher auch zukünftig von der Erfahrung der DFH als einem seit über 30 Jahren am Immobilieninvestmentmarkt tätigen Unternehmen profitieren und beabsichtigt, durch die Zusammenarbeit auch bezüglich des Verwaltungsaufwands und der Verwaltungskosten des Immobilienportfolios zu profitieren.

### 11.4 Strategie

- Die Strategie der Emittentin ist das unmittelbare oder mittelbare Halten bzw. der Erwerb sowie die Verwaltung von Anteilen an Fondsgesellschaften in Gestalt nicht regulierter, geschlossener Immobilien-Publikumsfonds, die in Deutschland gelegene Immobilien direkt oder indirekt halten. Die Emittentin strebt dabei nicht die Auflegung eigener Fonds an, sondern plant nur den Erwerb von Beteiligungen bereits bestehender Fonds. Maßgebliches Auswahlkriterium wird für die Emittentin dabei die von den geschlossenen Fonds ggf. erstellte Leistungsbilanz als detaillierte Aufschlüsselung der Ergebnisse des Fonds und Indikator für die Beurteilung der Qualität des Fondsinitiators sein. Die Leistungsbilanz soll einen guten bis sehr guten Soll-/Ist-Vergleich aufweisen, d.h. die durch die Fonds erzielten Ergebnisse sollen in einem guten bis sehr guten Verhältnis zu den im Verkaufsprospekt des geschlossenen Fonds gemachten Angaben stehen. Neben den Zielanteilen beabsichtigt die Emittentin zukünftig den Erwerb weiterer Immobilienfondsbeteiligungen sowie den direkten Erwerb von Immobilien mit dem Ziel des Aufbaus eines breit diversifizierten Immobilienportfolios der DREI AG. Durch die angestrebte breite Diversifizierung des Immobilienportfolios sollen Risiken für Anleger, die aus einzelnen Immobilien resultieren könnten, reduziert werden. Die Emittentin geht davon aus, dass die nach Ansicht der Emittentin überdurchschnittlich hohe Altersstruktur von Privatanlegern, die allgemeine geopolitische

Instabilität und die damit zusammenhängende fehlende konjunkturelle Dynamik in Deutschland sowie der insbesondere bei professionellen Anlegern (u.a. Dach-, Zweitmarktfonds und Family Offices) gestiegene Liquiditätsbedarf zu einem erhöhten Verkaufsanreiz aktueller Anleger von geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland führen wird, von dem sie profitieren könnte.

- Die Objekte sollen überwiegend als Büro- und Gewerbeimmobilien genutzt werden sowie an wirtschaftsstarken und etablierten Immobilienstandorten in Deutschland gelegen sein. Die Emittentin ist der Ansicht, dass Büroimmobilien eine nachgefragte Immobilienklasse sind und auch weiterhin sein werden. Die Gesellschaft beabsichtigt hinsichtlich von ihr zukünftig direkt gehaltener Immobilienobjekte, den mit der COVID-19 Pandemie breitflächig aufgetretenen Trend zum sog. Homeoffice durch entsprechende Raumkonzepte für hybride Arbeitsmodelle zu begegnen und damit auf die Bedürfnisse ihrer Mieter individuell einzugehen sowie die Attraktivität der Büroimmobilien in ihrem Beteiligungsportfolio allgemein zu steigern. Um diese Ziele zu erreichen, ist die Emittentin auch bestrebt, zukünftigen Mietern durch offene Raumkonzepte (z.B. modulare Bürokonzepte, Gemeinschaftsflächen, Co-Working-Flächen und flexible Grundrisse, die eine vielseitige Nutzung der Immobilien ermöglichen sollen) der Objekte ihrer direkt gehaltenen Immobilien eine attraktive Arbeitsumgebung zur Verfügung zu stellen, die insgesamt den aktuellen und zukünftigen räumlichen Anforderungen an ein modernes Arbeitsumfeld entspricht.
- Die Auswahl der Immobilienfondsbeteiligungen und Immobilien obliegt dabei der Emittentin und erfolgt unter anderem nach den Kriterien der fortwährenden Ertragskraft der betreffenden Immobilien sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Neben einer hohen Gebäudequalität der Immobilien mit gutem Wertentwicklungspotential sind weitere Kriterien die langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter (unter anderem auch staatliche und kommunale Mieter) und gute Lagen in wirtschaftsstarken Städten in Deutschland. Ein ausgewogener Mietermix und eine hohe Auslastung der Immobilien sollen die Möglichkeit einer soliden Vermietungs- und Ertragssituation bieten. Zudem sollen sich die Objekte an Standorten befinden, für die entsprechend ihrer Nutzungsart die Erwartung einer positiven Langfristentwicklung besteht. Die DREI Gruppe beabsichtigt, eine jährliche Bewertung der Immobilien durch einen unabhängigen und qualifizierten Immobiliensachverständigen durchführen zu lassen und dadurch die Wertentwicklungen für Anleger transparent zu machen. Sollte sich auf Grundlage solcher Bewertungen durch Immobiliensachverständige die Wertentwicklung der Immobilien als negativ darstellen, beabsichtigt die Emittentin mit der DFH und ggf. unter Zuhilfenahme von Dienstleistungen Dritter entsprechende wertsteigernde Maßnahmen an den Immobilien vorzunehmen, soweit dies als erforderlich und einer Wertsteigerung förderlich erachtet wird. Die Emittentin wird für solche Maßnahmen entsprechende Rückstellungen bilden, um diese bedarfsgerecht für Investitionen in die Immobilien zu verwenden, sollten sich negative Wertentwicklungen ergeben oder abzeichnen.
- Obwohl der Schwerpunkt eindeutig auf Büro- und Gewerbeimmobilien liegt und ein möglichst homogenes Immobilienportfolio geschaffen werden soll, kann begrenzt auch in Immobilien der Sektoren Einzelhandel, Logistik, Hotel und in Wohnimmobilien investiert werden. Die Anlageobjekte können darüber hinaus über eine Mischnutzung verfügen. Es können bei entsprechendem Entwicklungspotential auch Objekte mit Anfangsleerständen und Revitalisierungsbedarf zum Zwecke einer beabsichtigten Wertsteigerung erworben werden. Solche Immobilien sollen durch Maßnahmen wie z.B. Abbau von Leerstand, Neu- und Wiedervermietung, Mieterbetreuung, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem kalkulierbaren Aufwand besser am Markt positioniert werden. Mit der Umsetzung dieser Strategie erwartet die Emittentin gesteigerte Chancen auf höhere erzielbare Mieterträge und auf die Realisierung von Wertsteigerungen der Immobilienobjekte.
- Zudem beabsichtigt die Emittentin, durch kontinuierliche Investitionen in energieeffiziente Technologien und die Gebäudetechnik sowie eine Senkung des Energieverbrauchs ihrer künftigen Immobilien langfristig klimaneutral zu werden. Hierfür plant die Gesellschaft unter anderem bedarfsgerecht moderne Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage zu fördern sowie klimafreundliche Dämmmaterialien zu verwenden. Die Emittentin beabsichtigt ferner immobilienbezogene Anlagen, wie

zum Beispiel Photovoltaikanlagen, ganz oder teilweise zu betreiben. Bei den DREI Fondsgesellschaften sollen beispielsweise die Dächer der Objekte dahingehend geprüft werden, inwieweit eine Photovoltaikanlage durch entsprechend beauftragte Dritte installiert und betrieben werden könnte, um die Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit der Objekte und letztendlich auch den Wert der Immobiliengesellschaft insgesamt zu erhöhen. Auch sollen bei zukünftigen Renovierungen der Immobilien nachhaltige und umweltfreundliche Baumaterialien zum Einsatz kommen sowie die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen auf den Immobiliengrundstücken gefördert werden.

- Die Emittentin strebt mit Unterstützung der DFH zudem eine umfassende Digitalisierung der Verwaltungsprozesse im Zusammenhang mit dem Asset- und Portfolio-Management an. So sollen beispielsweise digitale Mietverträge, die Einrichtung von Online-Portalen für die Kommunikation mit Mietern und ein allgemein modernes Gebäudemanagement-System eine effiziente und transparente Verwaltung der Immobilien ermöglichen.
- Die Gesellschaft beabsichtigt, die DREI Gruppe zu einem börsennotierten Unternehmen im Immobiliensektor mit einem Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland auszubauen. Durch die Auswahl, den Erwerb und das Halten der Beteiligungen an den DREI Fondsgesellschaften wird die Emittentin an den Mieteinnahmen sowie der Wertentwicklung der Immobilien partizipieren. Zur Erreichung ihrer strategischen Ziele plant die Emittentin insbesondere mit Fokus auf Themen wie Vermietung und Mieterzufriedenheit, technischer Zustand und Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienobjekte, Digitalisierungsstatus, Qualität externer Dienstleister und Nachhaltigkeit zu agieren. Dies schließt die Auswahl potenzieller weiterer Immobilienanlagen ebenso ein wie die Ausübung bestehender Gesellschafter- und Einflussrechte im Hinblick auf indirekt und direkt gehaltene Immobilienanlagen.
- Das strategische Assetmanagement der Zielgesellschaften wird durch die DFH als langjährigem und nach Auffassung der Emittentin erfahrenem Asset-Manager der Zielgesellschaften erfolgen. Die Emittentin hat hierzu einen Dienstleistungs- und Beratungsvertrag mit der DFH abgeschlossen, in dem sich diese zur Erbringung von Verwaltungstätigkeiten (u.a. in den Bereichen Investment-Management und Investmentanalysen, Portfoliomanagement, Asset-Management, Implementierung solcher Strategien, Risikoanalysen, Implementierung Maßnahmen zur Risikoreduzierung, Personalwesen, Arbeitssicherheit, Versicherungen, Informationstechnologie, Datenschutz, und administrative Tätigkeiten) zugunsten der Emittentin langfristig verpflichtet hat (siehe hierzu Kapitel 19. „Wesentliche Verträge“). Ziel dieser, durch die DFH zu erbringenden Dienst- und Beratungsleistungen ist eine nachhaltige Wert- und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien und direkten bzw. indirekten Immobilienanlagen der DREI.
- Ziel der Emittentin ist die Erzielung eines regelmäßig positiven Nettoergebnisses aus den Mieterträgen der Immobilien und damit verbunden stabilen jährlichen Ausschüttungen von Dividenden an die Anleger. Dabei begünstigt die voraussichtlich große Gesamtmietfläche des Immobilienportfolios der Emittentin eine breite Streuung der Mieteinnahmen, was die Stabilität und Vorhersehbarkeit der Erträge erhöhen soll.
- Nach Abschluss des Angebots beabsichtigt die Emittentin, die Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr an einer deutschen Wertpapierbörse zu bewirken. Hierdurch soll zum einen ein kapitalmarktbasierendes Wachstum des Beteiligungsportfolios der Emittentin ermöglicht werden. Zum anderen soll die Liquidität der Anteile an der Emittentin erhöht werden, indem Anleger die Aktien der Emittentin zum jeweils aktuellen, die Bewertung des Immobilienportfolios der Emittentin berücksichtigenden Börsenkurs kaufen bzw. verkaufen können.

### **11.5 Bewertung des Immobilienportfolios der Zielgesellschaften**

Das zum Datum des Prospekts 20 Immobilien umfassende Immobilienportfolio der Zielgesellschaften wurde durch Savills zum Stichtag 30. Juni 2024 mit einem Marktwert von rund EUR 1,57 Mrd. bewertet.

Das Immobilienportfolio der Zielgesellschaften hat auf Grundlage des Wertgutachtens einen Bruttoinventarwert (Gross Asset Value, „GAV“) von insgesamt ca. EUR 1,57 Mrd. und einen NAV von insgesamt ca. EUR 1,01 Mrd. Der GAV beschreibt den Gesamtwert aller Immobilien unter der Verwaltung der Zielgesellschaften. Der NAV berechnet sich als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte und der ebenfalls zu Marktwerten bewerteten langfristigen Verbindlichkeiten, d.h. Finanzverbindlichkeiten der Zielgesellschaften mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und in zwei Fällen (und zwar in Bezug auf DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82) und DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96)) Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, und entspricht damit auch einem Nettosubstanzwert und schließt somit die vorhandenen stillen Reserven mit ein, wobei dieser Wert um bestimmte Positionen, wie zum Beispiel latente Steuern, weiter angepasst wird (für weitere Informationen, siehe Abschnitt 4.2.1 „Das Angebot—Abwicklung des Umtausch- und Barangebots—Abwicklungsstelle“). Die Bewertung erfolgte in Übereinstimmung mit den RICS Valuation – Global Standards 2022 der Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) und den International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation Standards“).

Bezogen auf den Marktwert des Immobilienportfolios der Zielgesellschaften liegt der Schwerpunkt des Immobilienportfolios zum 30. Juni 2024 mit knapp 89,7 % auf Büroimmobilien, gefolgt von Wohneinheiten für Betreutes Wohnen mit 6,2 %. Auf sonstige Immobilien entfällt gemessen am Marktwert ein Anteil von 4,1 %. Geographisch liegt der Schwerpunkt der Investitionen in Köln, Bonn, Unterföhring (Region München) und Stuttgart mit einem Anteil von respektive ca. 19,3 %, 17,4 %, 15,2 % und 15,2 % des Marktwerts des Immobilienportfolios.

## 11.6 Zielgesellschaften

### 11.6.1 Überblick

Insgesamt plant die Emittentin den Erwerb von jeweils maximal 80 % der Anteile der 19 Zielgesellschaften, wobei der Gesamtmarktwert der von den Ziel- bzw. Objektgesellschaften gehaltenen 20 Immobilien rund EUR 1,57 Mrd. beträgt (Quelle: Wertgutachten). Die Gesellschaft wird keinerlei Umtausch- oder Barangebote annehmen, wenn die Mindestannahmeschwelle von EUR 50 Mio. (wie unter Abschnitt 4.1.1 „Beschreibung der Angebotskonditionen“ näher beschrieben und definiert) nicht erreicht ist. Bereits abgegebene Angebote werden nicht angenommen. Anteilshaber, die ein Angebot abgegeben haben, werden entsprechend auf der Internetseite der Gesellschaft darüber informiert, dass die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht worden ist und das Umtausch- und Barangebot nicht durchgeführt wird. Eine gesonderte Mitteilung an die einzelnen Anteilshaber wird in diesem Fall nicht erfolgen. Die folgende Übersicht stellt die 19 Zielgesellschaften sowie die von diesen unmittelbar oder mittelbar als Kommanditistin einer die jeweilige Immobilie direkt haltenden Objektgesellschaft in einer Doppelstock-Fondsstruktur (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“) gehaltenen Immobilien, die Hauptmieter der jeweiligen Immobilien und den Marktwert der Immobilien auf Grundlage des Wertgutachtens zum 30. Juni 2024 dar:

Zielgesellschaft	Nutzungs- art der Immobilien	Standort der Immobilie	Hauptmieter	Marktwert der Immobilie (gemäß Wertgutachten) in Mio. EUR			Ist-Miete pro Jahr in Mio. EUR (gerundet)
				(gerundet)	Mietfläche (in m <sup>2</sup> )	Mietstand (in %)	
Fides Immobilien- Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG (DFH Fonds-Nr. 51) .....	Büro	Bonn	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	59,2	20.474	97,8	3,73

<b>Zielgesellschaft</b>	<b>Nutzungs- art der Immobilien</b>	<b>Standort der Immobilie</b>	<b>Hauptmieter</b>	<b>Marktwert der Immobilie (gemäß Wertgutachten)</b>			<b>Ist-Miete pro Jahr in Mio. EUR (gerundet)</b>
				<b>in Mio. EUR (gerundet)</b>	<b>Mietfläche (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mietstand (in %)</b>	
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart- Vaihingen KG (DFH Fonds- Nr. 73) .....	Büro	Stuttgart	Mercedes-Benz	45,5	17.228	100,00	3,14
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG (DFH Fonds-Nr. 76).....	Büro	Bonn	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	152,8	44.101	100,0	11,25
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG (DFH Fonds- Nr. 78) .....	Büro	Hamburg	Dataport	144,2	45.343	99,9	9,07
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Godesberger Allee KG (DFH Fonds-Nr. 80) .....	Büro	Bonn	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	22,1	5.776	100,0	1,47
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft, Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG (DFH Fonds- Nr. 81) .....	Betreutes Wohnen	Stuttgart	Augustinum Wohnstift	96,7	23.980	100,0	4,90
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds-Nr. 82) .....	Büro	Berlin	AOK Bundesverband	103,2	17.997	100,0	4,89
DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG (DFH Fonds-Nr. 90) .....	Büro	Stuttgart	Commerzbank	34,1	13.213	100,0	2,00
DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds-Nr. 96) .....	Büro	Stuttgart	Börse Stuttgart, Land Baden- Württemberg	62,2	17.013	100,0	4,12
DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds-Nr. 98) .....	Büro	Düsseldorf	Vodafone	122,0	44.301	100,0	8,39
Wert-Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds	Büro	Bonn	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	22,3	12.245	59,3	1,32

<b>Zielgesellschaft</b>	<b>Nutzungs- art der Immobilien</b>	<b>Standort der Immobilie</b>	<b>Hauptmieter</b>	<b>Marktwert der Immobilie (gemäß Wertgutachten)</b>			<b>Ist-Miete pro Jahr in Mio. EUR (gerundet)</b>
				<b>in Mio. EUR (gerundet)</b>	<b>Mietfläche (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mietstand (in %)</b>	
Fünf Beteiligungs KG (PFM Fonds EF 05) .....							
PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 07) .....	Büro	Bonn	Fraunhofer Gesellschaft	16,6	9.286	82,0	1,21
PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) .....	Büro	Unterföhring (Region München) / Dieselstraße 6	Allianz	206,3	79.707	100,0	15,12
PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) <sup>(1)</sup> .....	Büro	Unterföhring (Region München) / Dieselstraße 4	—	33,0	65.422	—	—
Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“ (Merkens Fonds MF 13) .....	Büro	München	Landeshauptstadt München	38,6	12.314	100,0	2,16
Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommandit-gesellschaft „Galerie Wiener Platz“ (Merkens Fonds MF 17) .....	Büro, Geschäfts- zentrum	Köln	Jobcenter Köln	64,6	24.625	97,2	4,47
AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“ (Merkens Fonds MF 19) .....	Büro	Köln	AXA Konzern	114,6	76.066	100,0	8,84
AXA Colonia Immobilienbeteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 21) .....	Büro	München	Landeshauptstadt München	66,2	17.119	92,1	4,38
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 23) .....	Büro	Köln	AXA Konzern	124,1	55.401	100,0	9,38
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 24) .....	Büro	Frankfurt am Main	Stadt Frankfurt am Main	42,8	13.067	100,0	2,96

- (1) Die Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) hält zwei Immobilien über zwei Objektgesellschaften. Aufgrund einer fehlenden Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München), wird davon ausgegangen, dass die aufstehende Bebauung keine Mieterträge erzeugt. Die Marktwertermittlung erfolgt vor diesem Hintergrund über den Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Liquidations-/Abbruchkosten). Die Emittentin beabsichtigt, nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots die Immobilie in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München) zu veräußern (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“).

### 11.6.2 Immobilienportfolio der Zielgesellschaften

18 von 19 Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar oder mittelbar über eine Objektgesellschaft eine Immobilie. Die Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG („**PFM Fonds ES 21**“) hält als einzige Zielgesellschaft zwei Immobilien über jeweils eine Objektgesellschaft. Das Immobilienportfolio der Zielgesellschaften besteht demnach zum Datum dieses Prospekts aus insgesamt 20 Immobilien. Das Immobilienportfolio besteht aus 18 Büroobjekten und einem Mischobjekt mit dominierender Büronutzung sowie einem Pflegeobjekt (betretes Wohnen mit Betreiber). Die von dem PFM Fonds ES 21 gehaltene und in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München), liegende Immobilie (die „**Immobilie Dieselstraße 4**“) ist zum Datum dieses Prospekts nicht vermietet und erzeugt keine Mieterträge. Aufgrund der zum Datum dieses Prospekts bestehenden Konzeption der Immobilie als (ehemaliges) Rechenzentrum ergeben sich eingeschränkte Verwendungsmöglichkeiten und eine fehlende Eignung zur Nutzung der Immobilie als konventionelles Bürogebäude. Die Geschäftsführung des PFM Fonds ES 21 eruiert zum Datum des Prospekts deshalb Möglichkeiten zur Nutzung der Immobilie, unter anderem der Möglichkeit einer Veräußerung. Die Emittentin beabsichtigt nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots die Immobilie Dieselstraße 4 im Rahmen eines Verkaufsprozesses zu veräußern und geht davon aus, dass die Immobilie Dieselstraße 4 kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil ihres Immobilienportfolios sein wird.

Die Immobilien verteilen sich über das deutsche Bundesgebiet und befinden sich dabei überwiegend in guten Mikrolagen deutscher A- und B- Städte. Unter A-Städten versteht man dabei Lagen in Metropolregionen mit internationaler Bedeutung und einer sehr hohen Immobiliennachfrage, wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, während Großstädte mit großer nationaler und regionaler Bedeutung und einer hohen Immobiliennachfrage, wie zum Beispiel Bonn, als B-Städte bezeichnet werden. Die Gesamtmietfläche der Objekte, ohne Berücksichtigung der Immobilie Dieselstraße 4, die über strukturellen Leerstand verfügt und die die Emittentin beabsichtigt, nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots im Rahmen eines Verkaufsprozesses zu veräußern (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“), beträgt 549.255 m<sup>2</sup> zum Datum dieses Prospekts. 19 von 20 Objekten befinden sich im Volleigentum der jeweiligen Zielgesellschaft bzw. der jeweiligen Objektgesellschaft in den Doppelstock-Fondstrukturen (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4. „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“). Die von der AXA Colonia Immobilienbeteiligungs- GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ gehaltene Immobilie befindet sich im Teileigentum.

Nach Ansicht der Gesellschaft und auf Grundlage des Wertgutachtens liegen die von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien überwiegend in attraktiven Immobilienmärkten in deutschen Großstädten und zeichnen sich durch ein gutes Chance-Risiko Profil aus. Es handelt sich um gewerbliche Immobilien mit Büroflächen mit geringen Anteilen an Gastronomie-, Lager-, Retail- und Werkstattflächen sowie um eine Pflegeeinrichtung. Nach Ansicht der Gesellschaft und auf Grundlage des Wertgutachtens befinden sich die Immobilien in einem ihrem Baujahr entsprechenden guten Zustand.

Das Immobilienportfolio hatte zum 30. Juni 2024 eine gewichtete durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer von ca. 8,9 Jahren. Der Leerstand der vermietbaren Flächen der Immobilien, ohne Berücksichtigung der Immobilie Dieselstraße 4, betrug zum 30. Juni 2024 ca. 1,7 %, womit die Vermietungsquote der Gesamtmietfläche der Immobilien zum 30. Juni 2024 bei ca. 98,3 % lag. Die Immobilie Dieselstraße 4 weist strukturellen Leerstand auf und soll nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots im Rahmen eines Verkaufsprozesses veräußert werden. Die Emittentin geht davon aus, dass diese Immobilie kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil ihres Immobilienportfolios sein wird. Zum 30. Juni 2024 wurden ca. 69 % der Mieteinnahmen in Köln, Bonn, Unterföhring (Region München) und Stuttgart erwirtschaftet. Die Hauptmieter sind gemessen an der jährlichen

Ist-Miete die AXA Konzern AG, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Allianz Deutschland AG, Vodafone GmbH und Dataport. Die fünf Hauptmieter deckten zum 30. Juni 2024 ca. 64,6 % der Mieteinnahmen ab, gesichert durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von rund 11 Jahren.

Die von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien wurden durch Savills zum 30. Juni 2024 mit einem Marktwert von rund EUR 1,57 Mrd. bewertet. Innerhalb des Immobilienportfolios gibt es ein Objekt mit einem Marktanteil von 13,1 % und damit über 10 % am Gesamtportfoliomarktwert. Dieses liegt in Unterföhring (Region München).

### **11.6.3 Verwaltung des Immobilienportfolios**

Zum Datum des Prospekts werden die Immobilien von der DFH oder Tochtergesellschaften der DFH auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen zur Fonds- und Objektverwaltung mit den einzelnen Zielgesellschaften verwaltet (zusammen, die „**Verwalter**“). Zu den Aufgaben der Verwalter gehören unter anderem die Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital sowie die laufende Fondsverwaltung, wozu unter anderem die wertorientierte Steuerung der Fonds, die Buchführung, die Organisation von Gesellschafterversammlungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie die Korrespondenz, Aktenführung und Berichterstattung zählen. Zu den Aufgaben der laufenden Objektverwaltung gehören unter anderem die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung, das Objektcontrolling, Instandhaltungsarbeiten am Objekt, die Vermietung, Mietberechnung und Mietkasso sowie die Überwachung der Liegenschaft inklusive Ertrags- und Budgetplanung. Hierfür erhalten die Verwalter ein Entgelt. Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der Verwalter zählen, können im Rahmen der Geschäftsbesorgung an externe Dienstleister in Abstimmung mit den Zielgesellschaften ausgelagert werden.

Zusätzlich hat ein Teil der Ziel- bzw. Objektgesellschaften Verträge über die Erbringung von Leistungen des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Gebäudemanagements überwiegend mit externen Dienstleistern im Bereich der Erbringung von Property- und Facility-Management-Leistungen abgeschlossen.

### **11.6.4 Rechtliche Qualifikation der Zielgesellschaften**

Bei den Zielgesellschaften handelt es sich um sogenannte Altfonds im Sinne des § 353 Absatz 1 KAGB, auf die die Regelungen des KAGB keine Anwendung finden und die von einem vollständigen Bestandsschutz profitieren. Für die Zielgesellschaften sind weder die nationalen Produktvorschriften des KAGB noch Vorschriften, die sich aus der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (die „**AIFM-Richtlinie**“) ergeben, anwendbar.

## **11.7 Finanzierungen**

Die Emittentin kann in Bezug auf den zukünftigen Erwerb von weiteren Immobilienfondsgesellschaften bzw. den Direkterwerb von Immobilien durch die Gesellschaft verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten nutzen. Eine Finanzierung kann durch Eigenkapital, beispielsweise über eine Kapitalerhöhung erfolgen oder durch Fremdkapital, zum Beispiel in Form von Krediten. Letzteres kommt vor allem dann in Betracht, wenn die Emittentin unmittelbar Immobilien erwirbt und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit selbst nicht ausreichend ist, um bestimmten Finanzierungsvoraussetzungen zu genügen.

Zum 30. Juni 2024 betragen die langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden der Zielgesellschaften (ausschließlich Zinsverbindlichkeiten) EUR 558.314.231,02. Die gesamten langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden entsprachen im Verhältnis zu dem Marktwert der Immobilien zum 30. Juni 2024 einer Verschuldungsquote von 35,54 % (davon 100 % besichert) auf Seiten der Zielgesellschaften bzw. der ihr zugehörigen Objektgesellschaften, die im Rahmen von Objektverträgen die Objektverwaltung für die Zielgesellschaften übernehmen (die „**Objektgesellschaft**“). Mit Ausnahme der Zielgesellschaft PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG haben alle Zielgesellschaften entweder selbst oder deren Objektgesellschaften laufende Kreditverträge mit verschiedenen Banken zur unmittelbaren Finanzierung der jeweiligen Immobilienobjekte oder zur Ablösung von anderen Kreditverbindlichkeiten, die überwiegend der Immobilienfinanzierung dienen oder

gedient haben, geschlossen (die „Kreditverträge“). Die Kreditverträge der Zielgesellschaften werden nicht von der Emittentin übernommen, sondern verbleiben bei den Zielgesellschaften als jeweilige Schuldnerinnen. Die Kreditverträge gewähren zum 30. Juni 2024 den Zielgesellschaften bzw. den Objektgesellschaften eine Kreditsumme zwischen EUR 4.312.500,00 und EUR 83.028.575,68. Der Zinssatz beträgt zum 30. Juni 2024 zwischen 0,47 % p.a. und 4,593 % p.a. und ist mehrheitlich fest vereinbart für die gesamte Vertragslaufzeit. Die Zielgesellschaften stellen den kreditgewährenden Banken verschiedene Sicherheiten zur Verfügung. Hierzu gehören die Bestellung von Grundschulden, Abtretungen von Mietzinsforderungen und vollstreckbare abstrakte Schuldversprechen. Die Ziel- und Objektgesellschaften erfüllen derzeit sämtliche Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen.

Die folgende Übersicht stellt die Kreditverbindlichkeiten der Zielgesellschaften bzw. der ihr zugehörigen Objektgesellschaften einschließlich Kreditgeber, Darlehensvolumen, Fälligkeitsdatum und Zinssatz zum 30. Juni 2024 (ausschließlich derjenigen Verbindlichkeiten, die bereits zum Datum dieses Prospekts vollständig getilgt worden sind) dar:

<u>Kreditnehmer</u>	<u>Kreditgeber</u>	<u>Darlehens- volumen in TEUR (gerundet)</u>	<u>Fälligkeits- datum</u>	<u>Zinssatz (inkl. Marge)</u>
Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG (DFH Fonds Nr. 51) .....	DZ HYP AG	33.582	30.12.2025	0,59% p.a.
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart-Vaihingen KG (DFH Fonds Nr. 73) .....	Berlin Hyp AG	13.738	31.03.2027	4,16% p.a.
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG (DFH Fonds Nr. 76) .....	UniCredit	59.295	30.03.2029	3,72 % p.a.
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Eiffestraße KG (DFH Fonds Nr. 78) .....	Norddeutsche Landesbank	60.000	29.12.2027	4,442% p.a.
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr.7 mbH & Co. Objekt Godesberger Allee KG (DFH Fonds Nr. 80).....	UniCredit Bank AG	11.246	31.07.2027	0,60% p.a.
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft, Nr. 11 mbH & Co. Objekt Augustinum Stuttgart KG (DFH Fonds Nr. 81) .....	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen	32.600	31.12.2026	4,593% p.a.
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds Nr. 82).....	DZ HYP AG	(i) 25.295 (ii) 4.290	31.12.2024 31.12.2024	4,58% p.a. 0,47% p.a.
DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG (DFH Fonds Nr. 90) .....	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen	15.893	30.09.2025	1,330% p.a.

DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 96) .....	DZ HYP AG	21.965	30.12.2024	0,640% p.a.
DFH 98 Objektgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds Nr. 98) .....	DZ HYP AG	51.900	31.12.2027	3,73% p.a.
Wert-Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG (PFM Fonds EF 05) .....	Berlin Hyp AG	12.533	30.06.2028	2,52% p.a.
PFM Immobilien-GmbH & Co. Bonn I – Objekt Zanderstraße – KG (PFM Fonds ES 07) .....	—	—	—	—
PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) .....	DZ HYP AG	83.029	30.06.2026	0,56% p.a.
Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“ (Merkens Fonds MF 13) .....	DZ HYP AG	4.313	31.07.2029	0,81% p.a.
Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz (Merkens Fonds MF 17) .....	DZ HYP AG	(i) 10.784 (ii) 9.538	31.12.2025 31.12.2025	1,10% p.a. 1,86% p.a.
AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“ (Merkens Fonds MF 19) .....	DZ HYP AG	38.389	29.11.2030	0,89% p.a.
AXA Colonia Immobilienbeteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 21) .....	Stadtsparkasse München	13.498	Unbefristet	0,80% p.a.
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 23).	DZ HYP AG	43.035	30.06.2031	0,81% p.a.
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 24).	DZ HYP AG	13.393	30.12.2032	3,23% p.a.

Mit Ausnahme des Darlehensvertrages mit der DFH (siehe zu den Einzelheiten des Darlehensvertrages Abschnitt 12.1 „Darlehensvertrag mit der DFH“), verfügt die Emittentin selbst zum Datum dieses Prospekts über keine langfristigen oder kurzfristigen Finanzschulden und soll zukünftig auch nicht die bestehenden Finanzierungsverbindlichkeiten der Zielgesellschaften übernehmen oder solche für diese abschließen.

Für das geplante Wachstum der DREI Gruppe wird die Aufnahme zusätzlicher Fremd- und Eigenkapitalmittel durch die Emittentin bzw. die DREI Fondsgesellschaften in Zukunft erforderlich sein. Für die Finanzierung der mit dem Umtausch- und Barangebot verbundenen Kosten sowie der Kosten, die durch die aufgenommene Geschäftstätigkeit der Emittentin entstehen, denen aber zu Beginn noch keine Erträge durch Mieteinnahmen der Zielgesellschaften gegenüberstehen werden, hat die Emittentin einen Darlehensvertrag mit der DFH bis zur Etablierung eines eigenen Liquiditätsflusses durch die Mieteinnahmen der Zielgesellschaften, deren Beginn von der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2025 beendete Geschäftsjahr (das „**Geschäftsjahr 2025**“) erwartet wird, mit einer Darlehensvaluta in Höhe von bis zu EUR 7,5 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2026 geschlossen. Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2023 EUR 0,75 Mio. und zum 4. September 2024 als letztem praktikablen Datum vor dem Datum dieses Prospekts einen Betrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. unter dem Darlehen abgerufen (siehe zu den weiteren Einzelheiten des Darlehensvertrages Abschnitt 12.1 „*Darlehensvertrag mit der DFH*“).

## 11.8 ESG

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hat die Gesellschaft noch keine konkreten Maßnahmen zur Förderung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsbelangen („**ESG**“) ergriffen. Die Gesellschaft betrachtet Nachhaltigkeit gleichwohl als integralen Bestandteil ihrer zukünftigen Unternehmensstrategie und beabsichtigt, einen umfassenden Ansatz zu ESG-Belangen zu verfolgen, um u.a. auch Potentiale bei der Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios ausschöpfen zu können. Umweltbezogene Aspekte (Environmental) betreffen unter anderem die Faktoren Klima, Ressourcen und Artenvielfalt, sozialbezogene Aspekte (Social) umfassen Gesichtspunkte wie Mitarbeitende, Nutzungskomfort, Sicherheit und Gesundheit und Nachhaltigkeitsaspekte in Bezug auf die Unternehmensführung (Governance) beinhalten Themenbereiche wie Risiko- und Reputationsmanagement, Aufsichtsstrukturen, Compliance und Korruptionsbekämpfung.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden nicht all diese Belange im gleichen Maße für sie bedeutsam sein. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft wird sich insbesondere an den folgenden Zielen orientieren:

- Beitrag zu Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand und neuen Immobilienakquisitionen;
- das Übernehmen sozialer Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter; und
- eine zuverlässige sowie transparente Unternehmensführung.

Gleichwohl verfolgt die DREI Gruppe einen umfassenden Ansatz, um den Anforderungen an ESG in allen Bereichen gerecht zu werden. Konkret wird die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit darauf ausrichten, die Energieeffizienz der von ihr zukünftig unmittelbar oder über eine Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien zu verbessern, zu einer allgemeinen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen und langfristig klimaneutral zu werden. Dazu gehören Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der zukünftigen Immobilien und eine aktive Portfolio-Investitionsstrategie, die Aspekte der Umweltverträglichkeit ein erhebliches Gewicht beimessen soll. Die Emittentin beabsichtigt, in energieeffiziente Technologien und Gebäudetechniken zu investieren, wie z.B. in moderne Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen, sowie in Dämmmaterialien, die den Energiebedarf minimieren sollen. Durch die Nutzung moderner Smart-Building-Technologien (wie z.B. intelligente Sensoren und automatisierte Steuerungssysteme) soll die Energieeffizienz der zukünftigen Immobilien weiter gesteigert werden. Die beabsichtigte Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, beispielsweise bei Sanierungen, soll den Wert und die Qualität der zukünftigen Bestandsimmobilien steigern und die CO<sub>2</sub>-Bilanz der zukünftigen Immobilien verbessern. Insbesondere durch die anvisierte Installation von Photovoltaikanlagen plant die Gesellschaft im Rahmen ihrer Immobilienbewirtschaftung auf erneuerbare Energiequellen zurückzugreifen und ihren ökologischen Fußabdruck umweltverträglicher zu gestalten. Ferner legt die Gesellschaft Wert auf einen verantwortungsvollen Umgang mit ihrem Ressourcenmanagement, unter anderem durch die geplante Verwendung nachhaltiger Baustoffe, die Unterstützung lokaler Dienstleister und die Einhaltung aller Umweltvorschriften im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit. Weiterhin beabsichtigt die Emittentin, die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen auf den

Immobiliengrundstücken ihres Immobilienportfolios fördern, um die Lebensqualität der Mieter zu verbessern und den Marktwert der Immobilien positiv zu beeinflussen.

Die Immobilien der Zielgesellschaften verfügen bereits zum Teil über ihre Nachhaltigkeitskonformität bestätigende Zertifizierungen. Das in Düsseldorf gelegene Immobilienobjekt verfügt beispielsweise schon über ein Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) „Gold“-Zertifikat, das die besondere Umweltverträglichkeit der Immobilie würdigt. Das Immobilienobjekt hat 66 von 110 möglichen Punkten im Prüfzeitraum von 2013 bis 2014 nach dem Ranking-Standard LEED-NC v 2009 erreicht, über welches bis zum 30. Juni 2022 Registrierungen und Zertifizierungen erfolgen konnten (Quelle: LEED – Sunset). Die LEED-Zertifikate sind dabei die weltweit am häufigsten genutzten Zertifizierungen für umweltfreundliche Gebäude (Quelle: LEED). Durch einen Überprüfungs- und Verifizierungsprozess erhält ein Gebäude Punkte in Bezug auf bestimmte Kriterien, die zu einer Endbewertung addiert werden (Quelle: LEED). Die Kriterien für den Standard LEED-NC v 2009 sind ein nachhaltiges Standortkonzept (26 Punkte), Wasser- (10 Punkte) und Energieverbrauch (35 Punkte), Baustoffe (14 Punkte), umweltfreundlicher Innenausbau (15 Punkte), Innovatives Design (6 Punkte) und Regionalität (4 Punkte) (Quelle: LEED – 2009). Je nach Gesamtzahl der erreichten Punkte wird ein Gebäude kategorisiert als „Zertifiziert“ (40-49 Punkte), „Silber“ (50-59 Punkte), „Gold“ (60-79 Punkte) oder „Platinum“ (80 oder mehr Punkte) (Quelle: LEED).

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft, die mit Aufnahme der Geschäftstätigkeit umgesetzt werden soll, soll sich an den Anforderungen der Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen („UN“), den Prinzipien des *UN Global Compact* und den Anforderungen der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte orientieren.

Die Ziele für nachhaltige Entwicklung der UN resultieren aus einer im Jahr 2015 verabschiedeten Agenda 2030, im Rahmen derer sich die Weltgemeinschaft unter dem Dach der UN zu 17 globalen Zielen (Sustainable Development Goals, „SDGs“) unter dem Leitbild, weltweit ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen und gleichzeitig die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu bewahren, verpflichtet hat (Quelle: Bundesregierung – UN – Nachhaltigkeitsziele). Die SDGs umfassen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte, unter anderem die Reduzierung der Erderwärmung auf 1,5 Grad (Quelle: UN – Climate Action – Why It Matters; Bundesregierung – UN – Nachhaltigkeitsziele), die Verbesserung der Luftqualität in urbanen Gebieten (Quelle: UN – Sustainable Cities – Why They Matter) und die Bewahrung der Artenvielfalt (Quelle: UNRIC – SDG 15). Die für die Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft besonders bedeutsamen SDGs sollen als globales Zielsystem generell eine nachhaltige Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene sicherstellen. Die 17 Zielsetzungen der SDGs und deren Erreichung sieht die Gesellschaft als erstrebenswert an und wird ihr unternehmerisches Handeln maßgeblich an ihnen ausrichten. Die Zielsetzungen der SDGs ermöglichen es der Gesellschaft auch, Risiken und Potenziale zu identifizieren, die durch verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung minimiert bzw. ausgeschöpft werden können.

Neben den SDGs beabsichtigt die Gesellschaft auch die zehn Prinzipien des *UN Global Compact* in ihre ESG-Strategie zu integrieren. Die Prinzipien normieren Anforderungen an die unternehmerische Nachhaltigkeit in den Bereichen Menschenrechte, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung und sollen Unternehmen dazu anhalten, diese in ihren Strategien, Richtlinien und Verfahren zu implementieren (Quelle: UN Global Compact – Prinzipien). Neben der Wahrung der Menschenrechte und der Vereinigungsfreiheit werden unter anderem als Prinzipien auch die Anerkennung des Rechts auf Tarifverhandlungen, ein diskriminierungsfreies Berufsumfeld, die Förderung der Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologie, die Unterstützung von Initiativen zur Übernahme einer größeren Verantwortung hinsichtlich umweltbezogener Themen sowie die allgemeine Unterstützung der Bewältigung von Umweltproblemen festgelegt (Quelle: UN Global Compact – Prinzipien).

Schließlich soll sich die Nachhaltigkeitsstrategie auch an den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte orientieren, die Anforderungen an Unternehmen zur Umsetzung der Wahrung von Menschenrechten beinhalten. Hiernach sollen sich Wirtschaftsunternehmen nicht nur zur Achtung der Menschenrechte verpflichten, sondern unter anderem auch eine diesbezügliche öffentlich zugängliche Grundsatzklärung abgeben, um ihre Verantwortung, Selbstverpflichtung und Erwartung hinsichtlich der

internationalen Menschenrechte zum Ausdruck zu bringen (Quelle: UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte), sowie ein Verfahren zur Gewährleistung ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht einrichten, um negative Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen (Quelle: BMZ). Ferner sollen Unternehmen die Erkenntnisse aus ihren Verträglichkeitsprüfungen in allen einschlägigen internen Geschäftsbereichen und Abläufen integrieren und entsprechende Maßnahmen ergreifen, um nachteilige menschenrechtliche Auswirkungen zu verhüten und zu mindern (Quelle: UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte).

Neben diesen Zielsetzungen strebt die Gesellschaft eine Ausrichtung ihrer ESG-Strategie an weiteren konkreten ESG-Zielen nationaler, europäischer und/oder internationaler Organisationen an, die die Gesellschaft von Zeit zu Zeit prüfen und ggf. in ihre Unternehmensstrategie implementieren wird.

Um die Nachhaltigkeitsziele der Gesellschaft zu erreichen, ist die Gesellschaft auf Kooperationen angewiesen. Die DFH ist Teilnehmerin im *ESG Circle of Real Estate* („**ECORE**“), eine Initiative gegründet von Bell Management Consultants. ECORE hat sich zum Ziel gesetzt, einen einheitlichen Branchenstandard für das Management, Scoring, Benchmarking und die Kommunikation der Nachhaltigkeitsleistung von Gebäuden und Portfolios zu etablieren. Das Scoring bildet über ESG-Themen hinaus die notwendigen Anforderungen aus Regulierung, dem Pariser Klimaabkommen und dem EU Green Deal ab und ermöglicht dadurch eine Vergleichbarkeit verschiedener Immobilien und Immobilienportfolios (Quelle: ECORE). Als Bewertungskriterien werden unter anderem der Energie- und Wasserverbrauch der Immobilie sowie die allgemeine Energieeffizienz herangezogen, anhand derer eine Bewertung ermittelt wird, die von 0 % bis 100 % reicht (Quelle: ECORE). Es ist geplant, dass sich auch die Gesellschaft dieser Initiative anschließen wird.

Zusätzlich zur Initiative bei ECORE plant die Gesellschaft auch eine Partnerschaft mit der aedifion GmbH, die als Cloud-Plattformanbieter Gebäude und ganze Immobilienportfolios nachhaltiger gestaltet. Mit KI-gestützter Software soll die Gesellschaft Unterstützung dabei erfahren, Energie, CO<sub>2</sub> und Betriebskosten einzusparen. Die Plattform analysiert den Gebäudebetrieb automatisiert und regelt bedarfsgerecht und selbstlernend mit künstlicher Intelligenz, die optimalen Voraussetzungen für nachhaltige, transparente und effiziente Gebäude zu schaffen (Quelle: Aedifion – Nachhaltigkeit).

Auch in Entscheidungen im Hinblick auf die Auswahl und den Erwerb geeigneter Immobilienfondsgesellschaften bzw. Immobilien wird die Gesellschaft ESG-bezogene Aspekte maßgeblich miteinfließen lassen und diesen ein erhebliches Gewicht bei ihren Investmententscheidungen einräumen. Die Gesellschaft plant dahingehend ein ESG-Due-Diligence-Verfahren für neue Akquisitionen zu etablieren. Im Rahmen dieses Verfahrens soll für jede neue Akquisition u.a. die Vereinbarkeit der Effizienz eines Gebäudes in verschiedenen Szenarien mit den europäischen Zielen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen analysiert werden.

Die Aufgaben im Zusammenhang mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft liegen im direkten Verantwortungsbereich des Vorstands. Die Gesellschaft erwägt, ein beratendes Nachhaltigkeitsgremium einzurichten, das die strategischen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsstrategie vorbereitet und die entsprechenden Ergebnisse bewertet. Das Gremium soll sich aus dem Vorstand und Verantwortlichen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Investor Relations, Research und Transaktion, Asset- und Portfoliomanagement, Controlling und Rechnungswesen zusammensetzen. Diese Zusammensetzung soll eine umfassende Umsetzung und das Erreichen der Nachhaltigkeitsstrategie auf allen Ebenen der Gesellschaft und ihren zu akquirierenden sowie verwalteten Immobilien bzw. -beteiligungen sicherstellen und verdeutlicht, dass die Gesellschaft ESG-bezogenen Aspekten eine herausgehobene Bedeutung bei ihrer Geschäftstätigkeit beimisst.

## **11.9 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Die Emittentin war nicht Gegenstand bzw. Partei von staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der DREI Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

Die PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG, die Objektgesellschaft der Zielgesellschaft PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21), hat mit Schriftsatz vom 19. April 2024 zivilrechtliche Klage vor dem Landgericht München I gegen die ARGE Allianz HVU-Unterföhring, die ZECH Hochbau AG, die Caverion Deutschland GmbH und die Allianz Deutschland AG (die „**Beklagten**“) u.a. auf Aufwendungs- und Schadensersatz erhoben (das „**Hauptsacheverfahren**“). Streitgegenständlich ist ein behaupteter Wasserschaden in der Küche, im Technikraum sowie im Essensausgabebereich des von der Allianz Deutschland AG angemieteten Gebäudes Hauptverwaltung Unterföhring (HVU), Dieselstraße 6, Unterföhring (Region München), Flurstück 213 der Gemarkung Unterföhring, eingetragen in Blatt 2733 des Grundbuchs von Unterföhring beim Amtsgericht München. Die PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG begehrt Erstattung der Sanierungskosten und sonstiger Schäden im Zusammenhang mit dem Wasserschaden. Der Streitwert wurde mit EUR 11.701.920,69 angegeben, wobei Gerichtskosten aus einem vorgelagerten und zum Datum des Prospekts abgeschlossenen selbstständigen Beweisverfahren in Höhe von ca. EUR 243.111,13 zuzüglich Rechtsanwaltskosten im Hauptsacheverfahren zusätzlich auszugleichen sind. Die Beklagten haben für die Klageerwidernng eine Fristverlängerung bis zum 27. November 2024 beantragt, die das Landgericht München I antragsgemäß gewährt hat.

Die PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG hat mit Schriftsatz vom 12. März 2024 gegen die AIG Europe S.A. eine zivilrechtliche Feststellungsklage vor dem Landgericht Stuttgart erhoben, um festzustellen, dass die AIG Europe S.A. als Versicherung verpflichtet ist, der PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG im Zusammenhang mit dem Wasserschaden dem Grunde nach Versicherungsschutz zu gewähren.

#### **11.10 Gewerbliche Schutzrechte und Abhängigkeit von gewerblichen Schutzrechten**

Die Gesellschaft ist nicht von Patenten, Lizenzen oder anderen gewerblichen Schutzrechten Dritter abhängig. Etwaige Patente liegen nicht vor. Die Gesellschaft ist Inhaberin der Internetdomain „[www.drei.ag](http://www.drei.ag)“.

#### **11.11 Versicherungen**

Zum Datum dieses Prospekts bestehen zugunsten der Gesellschaft keine Versicherungen, da die Emittentin vor Durchführung des Angebots noch keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt hat. Soweit die Zielgesellschaften für ihren Geschäftsbetrieb Versicherungen abgeschlossen haben oder andere für ihre Tätigkeit übliche Versicherungen benötigen, verfügen sie nach Auffassung der Gesellschaft über einen den marktüblichen Standards entsprechenden Versicherungsschutz.

Die Gesellschaft beabsichtigt, nach Durchführung des Angebotes und mit Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit ebenfalls den Abschluss weiterer marktüblicher Versicherungen im branchenüblichen Maß, wozu insbesondere eine eigene D&O-Versicherung zählt.

#### **11.12 Mitarbeiter**

Zum Datum des Prospekts waren für die Gesellschaft keine Mitarbeiter (ausschließlich Mitglieder des Vorstands) tätig. Die Gesellschaft plant, nach Durchführung des Angebots Mitarbeiter in den Bereichen Beteiligungsmanagement, Investor Relations, Unternehmens- und Marktkommunikation, Buchhaltung sowie auch ESG einzustellen.

## 12. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Gemäß IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen – sind Transaktionen mit Personen oder Gesellschaften, die unter anderem Mitglieder derselben Gruppe der Gesellschaft sind, oder die die Gruppe beherrschen oder von ihr beherrscht werden, offenzulegen, sofern sie nicht bereits als konsolidierte Gesellschaften im Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen sind. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, Transaktionen mit assoziierten Unternehmen (einschließlich Joint-Ventures) und Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik der Gruppe und/oder der Gesellschaft ausüben, offenzulegen. Dazu zählen unter anderem die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und leitende Angestellte, jeweils einschließlich deren nahen Familienangehörigen, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder oder leitende Angestellte der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können. Maßgeblicher Einfluss kann auch durch einen Anteilsbesitz an der Gesellschaft von 20 % oder mehr begründet werden.

Zum Datum des Prospekts ist die DFH mit einem Anteil von 100 % alleinige Aktionärin der Gesellschaft. Das oberste beherrschende Unternehmen ist die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, die zu 49,00 % durch die DIH Deutsche Immobilien Holding AG, zu 40,00 % durch die die Topas Investment GmbH und zu 11,00 % durch die Gustav Zech Stiftung gehalten wird. Die DIH Deutsche Immobilien Holding AG wird zu 81,23 % durch die Zech Group SE gehalten. Hauptaktionär der Zech Group SE ist Kurt Zech mit einem Anteil von 57,14 %.

Mit Ausnahme der unten in diesem Abschnitt aufgeführten Rechtsgeschäfte wurden keine Geschäfte zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen der Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2021, 2022 und 2023 sowie seit Abschluss des letzten Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2023 bis zur Veröffentlichung dieses Prospekts vorgenommen, die als einzelnes Geschäft oder insgesamt für die Gesellschaft aus deren Sicht von wesentlicher Bedeutung sind.

Die Gesellschaft zahlt den Mitgliedern ihres Vorstandes und Aufsichtsrates zum Datum dieses Prospekts keine Vergütung (siehe Abschnitt 20.4 „*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung—Vergütung*“).

### 12.1 Darlehensvertrag mit der DFH

Die Gesellschaft und die DFH haben am 28. Februar 2023 ein Darlehensvertrag mit einer Darlehensvaluta in Höhe von bis zu EUR 1,5 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2026 geschlossen. Durch Nachtragsvereinbarungen vom 7. Mai 2024, 30. August 2024 und 4. September 2024 wurde die Darlehensvaluta auf insgesamt bis zu EUR 7,5 Mio. erhöht.

Der Darlehensvertrag kann von der Gesellschaft ordentlich gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung durch die DFH ist ausgeschlossen. Da der DFH die Vermögensverhältnisse der Emittentin bekannt sind, wurden keine Sicherheiten eingeräumt. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die ihr voraussichtlich mit Beginn des Jahres 2025 aus ihrem Immobilienbeteiligungsportfolio zufließende Erlöse vorrangig als Pflichtondertilgungen zur Tilgung des Darlehens zu verwenden. Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung der Gesellschaft wurde für das Darlehen nebst Zinsen und sonstiger Nebenforderungen ein Rangrücktritt vereinbart.

Der Darlehensvertrag dient der Finanzierung der mit dem Umtausch- und Barangebot verbundenen Kosten sowie der Kosten, die durch die aufgenommene Geschäftstätigkeit der Emittentin entstehen, denen aber bis zur Etablierung eines eigenen Liquiditätsflusses durch die Mieteinnahmen der Zielgesellschaften noch keine Erträge gegenüberstehen werden. Der Beginn eines entsprechenden Liquiditätsflusses wird von der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 erwartet. Der Darlehensvertrag entspricht marktüblichen Bedingungen.

Zum 4. September 2024 als letztem praktikablen Datum vor dem Datum dieses Prospekts, hat die Gesellschaft einen Betrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. unter dem Darlehen abgerufen. Auszahlungen unter dem Darlehen sind jederzeit kurzfristig und unbeding bis zur Ausschöpfung der Darlehensvaluta möglich und erfolgen auf Abruf in Textform durch die Gesellschaft innerhalb von fünf Bankarbeitstagen. Die Gesellschaft beabsichtigt, im

Zusammenhang mit und während der Durchführung des Angebots zur Deckung der Kosten des Angebots weitere Beträge unter dem Darlehen in einer Höhe von bis zu EUR 5,8 Mio. abzurufen.

## **12.2 Freistellungsvereinbarungen mit den Gesellschaftsorganen der Zielgesellschaft**

Die Emittentin hat mit den Zielgesellschaften, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhändern und Komplementären der Zielgesellschaften bzw. im Fall der Merkens-Fonds ausschließlich mit den geschäftsführenden Kommanditisten (die „**Auftraggeber**“) jeweils für jede Zielgesellschaft einzelne Freistellungsvereinbarungen getroffen, auf Grundlage derer die Emittentin die Auftraggeber von Zahlungsverpflichtungen gegenüber der DFH auf Grundlage eines Dienstleistungsvertrages zwischen der DFH, den Auftraggebern und der jeweiligen Zielgesellschaft freistellt. Die Dienstleistungsverträge zwischen der DFH, den Auftraggebern und der jeweiligen Zielgesellschaft verpflichten die DFH zu entgeltlichen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots, insbesondere, aber nicht ausschließlich, zur Unterstützung im Hinblick auf die Kontaktierung der Anteilsinhaber, der Anlegerkommunikation während der Angebotsfrist sowie der Organisation und Unterstützung bei der Durchführung von Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaft. Die Freistellung umfasst neben der Vergütung dieser Dienstleistungen auch etwaige weitere Kosten, Gebühren und/oder Auslagen (einschließlich Handelsregisterkosten und ausschließlich etwaiger Grunderwerbsteuerlasten der Zielgesellschaften) im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots, die der DFH entstehen. Die Emittentin geht zum Datum des Prospekts davon aus, dass sich die Kosten für die Dienstleistungen der DFH, einschließlich etwaiger weiterer Kosten, Gebühren und/oder Auslagen im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- bzw. Barangebots, für alle Zielgesellschaften auf insgesamt ca. EUR 160.000,00 belaufen werden.

## **12.3 Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH**

Zur Regelung des Austauschs von im Wesentlichen immobilienbezogenen und die Durchführung des Umtausch- und Barangebots betreffenden Dienst- und Beratungsleistungen zwischen der Emittentin und der DFH haben diese untereinander zwei Verträge geschlossen und beabsichtigen, einen weiteren abzuschließen.

### ***12.3.1 Dienstleistungen der DFH an die Emittentin im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots***

Die Emittentin als Auftraggeberin und die DFH als Auftragnehmerin haben am 4. September 2024 einen Vertrag betreffend die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots geschlossen. Hierbei verpflichtet sich die DFH insbesondere zur Unterstützung der Emittentin sowohl im Vorfeld als auch während sowie nach der Angebotsfrist. Dies umfasst im Wesentlichen die folgenden Leistungsbereiche:

- (i) Koordination und Abstimmung mit den Zielgesellschaften, die Identifikation möglicher Seed-Investoren sowie die Einholung und Abwicklung der von dem Seed-Investor abzugebenden Kapitalzusagen;
- (ii) die Abwicklung der Umtausch- und Barangebote sowie mit diesen im Zusammenhang stehenden organisatorischen Maßnahmen;
- (iii) die Beantwortung von Fragen der Anteilsinhaber und die Bearbeitung von Klärfällen; und
- (iv) die Erfassung der zur Angebotsabwicklung benötigten Depot- und Kontodaten der Anteilsinhaber und des Seed-Investors.

Der Vertrag wurde unter Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung für eine feste Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 geschlossen. Außer in den Fällen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ist die Haftung der DFH beschränkt auf EUR 10.000,00 je Verstoß und auf insgesamt EUR 95.000,00. Der Vertrag unterliegt den typischen Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsbestimmungen, insbesondere im Hinblick auf personenbezogene Daten.

Die DFH erhält für die Erbringung ihrer Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 95.000,00 zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

### **12.3.2 Dienstleistungen der DFH an die Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots**

Die Emittentin als Auftraggeberin und die DFH als Auftragnehmerin haben zudem am 4. September 2024 einen Vertrag geschlossen, welcher die Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen der DFH im Zusammenhang mit der Umsetzung der strategischen Ziele der Emittentin im Anschluss an die Durchführung des Umtausch- und Barangebots regelt. Hierbei verpflichtet sich die DFH zur Unterstützung und Beratung der Emittentin insbesondere im Zusammenhang mit deren laufender Geschäftstätigkeit sowohl im Hinblick auf deren bestehende und künftige Immobilienanlagen, Zweitmarktaktivitäten und administrativen Tätigkeiten. Die vertragsgegenständlichen Leistungen umfassen im Wesentlichen die folgenden Bereiche:

- (i) Investment-Management und Investmentanalysen, einschließlich der Identifizierung möglicher Investitionsobjekte (insbesondere im Zweitmarkt);
- (ii) Unterstützung im Hinblick auf das Portfoliomanagement einschließlich Koordinierung der Zweitmarktaktivitäten, Auswertung von Geschäftsberichten und sonstigen Reportings im Rahmen bestehender Immobilienanlagen und Erstellung von Entscheidungsvorlagen für Stimm- und Kontrollrechtsausübungen im Hinblick auf bestehende Immobilienanlagen;
- (iii) Asset-Management-Leistungen in Bezug auf zukünftige direkt gehaltene Immobilienbeteiligungen;
- (iv) Risikoanalysen im Hinblick auf bestehende Immobilienanlagen und Unterstützung bei der Implementierung von Maßnahmen zur Risikoreduzierung;
- (v) Personalwesen, Arbeitssicherheit und Versicherungen insbesondere einschließlich Personalentwicklung, Lohn- und Gehaltsabrechnung, Koordinierung und ggf. Vornahme von Schulungen und Workshops im Bereich Arbeitssicherheit;
- (vi) Informationstechnologie und Datenschutz, einschließlich Bereitstellung bzw. Unterstützung beim Erwerb von Hard- und Software; und
- (vii) administrative Tätigen einschließlich Controlling.

Die DFH ist nach billigem Ermessen berechtigt, vertragsgegenständliche Leistungen durch Dritte erbringen zu lassen. Die DFH verpflichtet sich dazu, vor Erbringung ihrer vertragsgegenständlichen Leistungen alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um Interessenkonflikte im Verhältnis zwischen der Emittentin und der DFH oder im Verhältnis zwischen der Emittentin und anderen Auftraggebern der DFH, die unter Umständen bei der Durchführung des Vertrages entstehen könnten, zu identifizieren, zu verhindern oder zu regeln. Der Vertrag tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2025 in Kraft und ist für eine anfängliche Festlaufzeit von zehn Jahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 unter Ausschluss der Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung für diesen Zeitraum geschlossen. Der Vertrag verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht zuvor ordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt wurde. Außer in den Fällen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ist die Haftung der DFH je Verstoß auf EUR 100.000,00 und insgesamt auf höchstens EUR 500.000,00 für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis einschließlich 30. Juni 2025 sowie anschließend auf höchstens EUR 2,5 Mio. beschränkt.

Die DFH erhält für die Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen eine halbjährliche Grundvergütung in Höhe von 0,175 % des im jeweiligen geprüften Jahresabschluss bzw. in der jeweiligen prüferisch durchgesehenen Halbjahresbilanz der Emittentin reflektierten Bruttoinventarwerts (*Gross Asset Value*) der bilanzierten Immobilienanlagen, mindestens jedoch einen Betrag von EUR 225.000,00 je Kalenderhalbjahr. Bei einem Erwerb von 80 % der Zielanteile an jeder der Zielgesellschaften entspräche dies mithin (auf Basis des Net Asset Value der Zielgesellschaften zum 30. Juni 2024) einer Halbjahresvergütung von EUR 2.750.825,00. Liegt

der geprüfte Jahresabschluss für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr bzw. die prüferisch durchgesehene Halbjahresbilanz für das jeweils abgelaufene zweite Kalenderhalbjahr nicht rechtzeitig vor, erhält die DFH eine anhand des zuletzt auf Basis eines geprüften Jahresabschlusses bzw. einer prüferisch durchgesehenen Halbjahresbilanz ermittelten Bruttoinventarwerts (*Gross Asset Value*) ermittelte Vergütung in Höhe von 75 % des für die relevante Abrechnungsperiode so ermittelten Wertes. Nach Vorliegen des relevanten Jahresabschlusses bzw. der relevanten Halbjahresbilanz wird der Differenzbetrag zwischen der DFH und der Emittentin ausgeglichen.

### **12.3.3 Dienst- und Beratungsleistungen der Emittentin an die DFH**

Weiterhin beabsichtigen die Emittentin als Auftragnehmerin und die DFH als Auftraggeberin vor dem 31. Dezember 2024 einen Vertrag abzuschließen, welcher die Erbringung von bestimmten immobilienbezogenen Dienst- und Beratungsleistungen der Emittentin an die DFH regelt. Die diesem Dienst- und Beratungsvertrag unterfallenden konkreten Leistungsbereiche sowie die hierfür zu gewährende Vergütung stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Derzeit streben die Emittentin und die DFH die Regelung von folgenden potenziellen Leistungsbereichen an: (i) Unterstützung bei Zweitmarktaktivitäten, (ii) Unterstützung bei Investor Relations sowie (iii) Unterstützung bei Unternehmenskommunikation. Der Vertrag wird voraussichtlich für einen kurzen Zeitraum fest abgeschlossen und wird sodann von jeder Partei ordentlich kündbar sein.

### **12.4 Verpflichtungsvereinbarung mit der DFH als Seed-Investor**

In der Verpflichtungsvereinbarung hat sich die DFH als der Seed-Investor verbindlich und unwiderruflich sowie befristet bis zum 31. März 2025, verpflichtet die Auszugebenden Seed-Investor-Aktien gegen Zahlung eines Platzierungspreises von mindestens EUR 8,00 je Auszugebender Seed-Investor-Aktie zu zeichnen, vorbehaltlich der Ausübung einer Erhöhungsoption, über die der Seed-Investor basierend auf der Anzahl der von der Gesellschaft erhaltenen Barangebote entscheiden wird. Der vom Seed-Investor bereitgestellte Investitionsbetrag soll als Bareinlage vollständig für die Durchführung der Barkapitalerhöhung verwendet werden. Die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien und Höhe des endgültigen Platzierungspreises, einschließlich einer etwaigen Ausübung der Erhöhungsoption, und damit des Investitionsbetrags ist davon abhängig, wie viele Anteilsinhaber Barangebote abgeben und in welcher Höhe die von der Gesellschaft angenommen und Zielanteile gegen Zahlung des Erwerbspreises durch die Gesellschaft im Zuge des Barangebots erworben werden.

### **13. ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE DER DEUTSCHE REAL ESTATE INVEST AG**

*Anleger sollten die nachfolgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate Invest AG in Verbindung mit den Kapiteln 2. „Risikofaktoren“ und 11. „Geschäftstätigkeit“ und den Geprüften Jahresabschlüssen, die im Kapitel 22. „Finanzinformationen“ ab Seite F-1 f. dieses Prospekts enthalten sind, lesen.*

*Die nachfolgend dargestellten ausgewählten Finanzinformationen sind den Geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin entnommen. Die Geprüften Jahresabschlüsse sind in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt worden. Die Geprüften Jahresabschlüsse wurden von Deloitte geprüft und es wurde jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.*

*Aufgrund einer notwendig gewordenen Korrektur des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Nachtragsprüfung durchgeführt. Die Fehlerkorrektur betrifft Änderungen der Kapitalflussrechnung und des Eigenkapitalspiegels der Gesellschaft und werden im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 auf Seite F-13 dieses Prospekts erläutert.*

*Sofern Finanzinformationen in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den Geprüften Jahresabschlüssen entnommen wurden. Nicht aus den oben genannten Geprüften Jahresabschlüssen, sondern aus dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete Finanzinformationen werden nachfolgend in den Tabellen als „ungeprüft“ bezeichnet. Alle in diesem Kapitel im Text und in den Tabellen dargestellten Finanzinformationen sind – sofern nicht anders angegeben – in Euro (EUR) angegeben und dementsprechend kaufmännisch gerundet. Die im Text und in den Tabellen angegebenen prozentualen Veränderungen wurden, soweit nicht ausdrücklich anderweitig angegeben, auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die in den Tabellen aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100 % auf.*

*Im Hinblick auf die folgenden Finanzinformationen bedeutet „–“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf null gerundet worden ist.*

#### **13.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit der Deutsche Real Estate Invest AG**

Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Emittentin ist das unmittelbare oder mittelbare Halten bzw. der Erwerb sowie die Verwaltung von Anteilen an Fondsgesellschaften in Gestalt nicht regulierter, geschlossener Immobilien-Publikumsfonds, die in Deutschland gelegene Immobilien direkt oder indirekt halten, mit einem Schwerpunkt auf Büro- und Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, Geschäfte zu tätigen, die einer Genehmigung gem. § 34c GewO bedürfen, insbesondere keine Tätigkeiten als Baubetreuer oder Bauträger.

Die Deutsche Real Estate Invest AG ist zum Datum dieses Prospekts eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DFH. Die DFH, ein Unternehmen des Geschäftsbereichs Immobilien der Zech Group SE, initiiert, platziert und verwaltet geschlossene Immobilienfonds. Die Fonds der DFH investieren insbesondere, aber nicht ausschließlich in Büroimmobilien, um langfristig Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Die DFH verwaltet zum Datum dieses Prospekts unter anderem 19 geschlossene und keiner Regulierung unterworfenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften, deren Kommanditanteile zum Datum dieses Prospekts von ca. 20.340 Anlegern, zum Teil direkt und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen, gehalten werden. Die Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar oder mittelbar als Kommanditistinnen einer die jeweilige Immobilie direkt haltenden Objektgesellschaft in Doppelstock-Fondsstrukturen (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“) insgesamt 20 Immobilien mit einem Gesamtmarktwert zum 30. Juni 2024 von rund EUR 1,57 Mrd. Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin noch nicht Eigentümerin der Zielanteile. Erst nach

erfolgreicher Durchführung des Umtauschgebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, sowie des Barangebots wird die Emittentin maximal 80 % der Anteile an jeder Zielgesellschaft halten, wobei dies einem maximalen aggregierten NAV zum 30. Juni 2024 in Höhe von EUR 797.726.901,20 entspricht. Die in die Gesellschaft eingebrachten bzw. von ihr erworbenen Zielanteile sollen einen NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. erreichen sollen (für weitere Informationen, siehe Kapitel 4. „Das Angebot“).

Neben den Zielanteilen beabsichtigt die Emittentin zukünftig den Erwerb weiterer Immobilienfondsbeteiligungen sowie den direkten Erwerb von Immobilien mit dem Ziel des Aufbaus eines breit diversifizierten Immobilienportfolios der DREI AG.

### 13.1.1 Überblick über das Portfolio der Zielgesellschaften

Jede Zielgesellschaft hält entweder unmittelbar oder mittelbar als Kommanditistin einer die jeweilige Immobilie direkt haltenden Objektgesellschaft in einer Doppelstock-Fondsstruktur (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“) eine Immobilie. Der PFM Fonds ES 21 hält als einzige Zielgesellschaft zwei Immobilien über jeweils eine Objektgesellschaft. Das Immobilienportfolio der Zielgesellschaften besteht demnach zum Datum des Prospekts aus insgesamt 20 Immobilien. Das Immobilienportfolio besteht aus 18 Büroobjekten und einem Mischobjekt mit dominierender Büronutzung sowie einem Pflegeobjekt (betreutes Wohnen mit Betreiber). Ein Immobilienobjekt wird derzeit nicht genutzt. Die Immobilien verteilen sich über das deutsche Bundesgebiet und befinden sich dabei mit Ausnahme der Immobilie in Unterföhring (Region München) in deutschen A- und B- Städten. Die Gesamtmietfläche der Objekte, ohne Berücksichtigung der Immobilie Dieselstraße 4, die über strukturellen Leerstand verfügt und voraussichtlich kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil des Immobilienportfolios der Emittentin sein wird (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“), beträgt 549.255 m<sup>2</sup> zum Datum des Prospekts. 19 der 20 Objekte befinden sich im Volleigentum der jeweiligen Zielgesellschaft bzw. der jeweiligen Objektgesellschaft in den Doppelstock-Fondstrukturen (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“). Die von der AXA Colonia Immobilienbeteiligungs- GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ gehaltene Immobilie befindet sich im Teileigentum. Das Portfolio der Zielgesellschaften weist eine Leerstandsrate von ca. 1,7 % auf, basierend auf den bestehenden Mietverträgen und ausschließlich der Immobilie Dieselstraße 4. Die Nettoanfangsrendite des Portfolios liegt bei 5,9 %, und die gewichtete durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer beträgt ca. 8,9 Jahre.

#### Ausgewählte Portfoliokennzahlen<sup>(1)</sup>

<b>Kennzahlen (außer Anzahl der Gebäude gerundet)</b>	<b>Wert</b>
Anzahl der Gebäude.....	20
Marktwert (in Mrd. Euro) <sup>(2)</sup> .....	1,57
Jährliche Ist-Miete (in Mio. Euro).....	102,78
Nettoanfangsrendite (in %) <sup>(3), (4)</sup> .....	5,9
Gesamtmietfläche (in tausend m <sup>2</sup> ) <sup>(5)</sup> .....	549,3
Leerstandsquote (in % der Gesamtmietflächen) <sup>(6)</sup> .....	1,7
Gewichtete durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer (in Jahren).....	8,9

(1) Gemäß dem Wertgutachten.

(2) Der Marktwert stimmt mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 überein.

(3) Die Nettoanfangsrendite gibt das Verhältnis des Reinertrags (NRI) (Ist-Miete zum Stichtag der Bewertung, abzüglich der Kosten für Verwaltung, laufende Instandhaltung, Leerstand sowie anderer nicht umlagefähiger Kosten) zum Bruttomarktwert (Marktwert, einschließlich Transaktionskosten) wieder.

(4) Die Nettoanfangsrendite weist die Nettoanfangsrenditen der Immobilien der 19 Zielgesellschaften, ohne Berücksichtigung der unvermieteten Immobilie in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München), aus. Die Emittentin beabsichtigt, nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots die Immobilie Dieselstraße 4 im Rahmen eines Verkaufsprozesses zu veräußern, und geht davon aus, dass die Immobilie Dieselstraße 4 kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil ihres Immobilienportfolios sein wird (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“).

(5) Die Gesamtmietfläche weist die Mietflächen der 19 Zielgesellschaften, ohne Berücksichtigung der Immobilie in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München) mit einer Mietfläche von 65.422 m<sup>2</sup> aus. Die Emittentin beabsichtigt, nach Durchführung des

- Umtausch- und Barangebots die Immobilie Dieselstraße 4 im Rahmen eines Verkaufsprozesses zu veräußern, und geht davon aus, dass die Immobilie Dieselstraße 4 kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil ihres Immobilienportfolios sein wird (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“).
- (6) Die Leerstandsquote weist die Leerstandsquoten der 19 Zielgesellschaften, ohne Berücksichtigung der Leerstandsquote der Immobilie in der Dieselstraße 4, 85774 Unterföhring (Region München) aus. Die Immobilie Dieselstraße 4 mit einer Leerstandsquote von 100 % wird nicht berücksichtigt, da die Immobilie strukturellen Leerstand aufweist und die Emittentin beabsichtigt, nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots die Immobilie Dieselstraße 4 im Rahmen eines Verkaufsprozesses zu veräußern. Die Emittentin geht davon aus, dass diese Immobilie kurz- bis mittelfristig nicht mehr Bestandteil ihres Immobilienportfolios sein wird (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „Immobilienportfolio der Zielgesellschaften“).

### **13.1.2 Investitionsstrategie**

Die zukünftigen Investitionsentscheidungen der DREI Gruppe werden von der Emittentin und im Wesentlichen nach den Kriterien der fortwährenden Ertragskraft sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Qualität der zu erwerbenden Immobilien getroffen. Neben einer hohen Gebäudequalität mit gutem Wertentwicklungspotential sind weitere Kriterien die langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter (unter anderem auch staatliche und kommunale Mieter) und gute Lagen in wirtschaftsstarken Städten in Deutschland. Ein ausgewogener Mietermix und eine hohe Auslastung der Immobilien sollen nach Ansicht der Emittentin die Möglichkeit für eine solide Vermietungs- und Ertragssituation bieten. Zudem sollen sich die Objekte an Standorten befinden, für die entsprechend ihrer Nutzungsart die Erwartung einer positiven Langfristentwicklung besteht. Der Fokus liegt dabei auf Büro- und Gewerbeimmobilien und soll ein möglichst homogenes Immobilienportfolio schaffen, wobei die Emittentin beabsichtigt, begrenzt auch in Immobilien der Sektoren Einzelhandel, Logistik, Hotel und in Wohnimmobilien zu investieren. Die Immobilien können auch über eine Mischnutzung verfügen. Sehr begrenzt können auch Immobilien mit Anfangsleerständen und Revitalisierungsbedarf zum Zwecke einer beabsichtigten Wertsteigerung erworben werden. Solche Immobilien sollen durch Maßnahmen wie z.B. Abbau von Leerstand, Neu- und Wiedervermietung, Mieterbetreuung, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit einem kalkulierbaren Aufwand am Markt besser positioniert werden. Die Gesellschaft beabsichtigt grundsätzlich, die Investition in eine Beteiligung in eine Immobilienfondsgesellschaft bzw. in Immobilien nicht durch Veräußerung oder Liquidation zu beenden, sondern die Beteiligungen bzw. Immobilien mittel- bis langfristig zu halten. Ausnahmsweise kann es jedoch im Rahmen des Portfoliomanagements wirtschaftlich geboten sein, vereinzelt Immobilien oder Fondsbeteiligungen zu verkaufen. Zudem beabsichtigt die Emittentin, immobilienbezogene Anlagen, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen zu betreiben und weitere immobiliennahe Dienstleistungen zu erbringen. Ziel der Gesellschaft ist die Erzielung eines regelmäßig positiven Nettoergebnisses aus den Mieterträgen der Immobilien, wobei durch zielgerichtete Maßnahmen bei dem Portfoliomanagement und/oder der Immobilienverwaltung durch die DFH ein kontinuierlicher Wertzuwachs erreicht werden soll. Zur Investitionsstrategie der Gesellschaft siehe im Einzelnen das Kapitel 11. „Geschäftstätigkeit“.

### **13.2 Wesentliche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussende Faktoren**

Nachfolgend werden die nach Auffassung der Gesellschaft wesentlichen Faktoren dargestellt, die zukünftig einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DREI Gruppe haben werden.

#### **13.2.1 Allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklungen in Deutschland**

Der Marktwert und die Mieteinkünfte der DREI Fondsgesellschaften werden in Zukunft in erheblichem Maß von der weltweiten, europäischen und deutschen Wirtschafts- sowie Konjunkturlage abhängen. Das makroökonomische Umfeld, die Höhe der Inflation (auch in Bezug auf Energiepreise), die Entwicklung der Wirtschaft (insbesondere eine Rezession), die Arbeitslosenquote und die Zinsentwicklung, direkte oder indirekte Steuern, das Lohnniveau und die Lebenshaltungskosten beeinflussen die Mieteinkünfte, die geplanten Immobilienan- und -verkäufe und die im Rahmen von Zukäufen zu zahlenden Kaufpreise. Die Gesellschaft beabsichtigt, diese Veränderungen in ihrem Investitionsumfeld sowie die sich daraus für ihr Geschäftsfeld ergebenden Einflussparameter, wie zum Beispiel die Nachfrage nach Büroflächen und die Bonität der Mieter, die Verfügbarkeit von potenziellen Investoren sowie ihre finanziellen Mittel, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und den

globalen Immobilienmärkten, Angebot und Nachfrage nach Immobilieninvestitionen im Vergleich zu anderen Anlageformen, regelmäßig zu überwachen und zu bewerten.

Die deutsche Wirtschaft sieht sich einem unsicheren makroökonomischen Umfeld gegenüber. Seit Beginn des Russland-Ukraine-Kriegs im Februar 2022 wird das makroökonomische Umfeld in Deutschland von einem konjunkturellen Abschwung, einem konstant hohen Leitzinsniveau sowie einer hohen, aber mittlerweile weitgehend normalisierten Inflationsrate geprägt. Zwar ist Deutschland nicht unmittelbar in den Russland-Ukraine-Krieg involviert, doch ist es von den globalwirtschaftlichen Auswirkungen des Konflikts und der allgemeinen geopolitischen Instabilität betroffen, die sich auch auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf das Konsumentenverhalten und damit die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland, auswirken. Neben dem Russland-Ukraine-Krieg wirken auch weitere geopolitische Krisen, wie zum Beispiel der Nahostkonflikt, hemmend auf die deutsche Konjunktur und das Konsumentenverhalten in Deutschland.

Maßgeblich durch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs und der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken zur Eindämmung der Folgen der COVID-19 Pandemie verursacht, verzeichnete Deutschland zwischen März 2022 und August 2023 eine sehr hohe Inflationsrate mit einer Steigerung des Verbraucherpreisindex von konstant über 5 % im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahresmonaten (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex). Seit Ende 2023 konnte sich das Inflationsniveau wieder normalisieren und flachte auf 2,3 % im Juli 2024 ab (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex). Für August 2024 wird eine Inflationsrate von 1,9 % erwartet (Quelle: Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreisindex August 2024).

Das reale BIP verzeichnete 2023 erstmals seit 2009 (mit Ausnahme des vom Ausbruch der COVID-19 Pandemie geprägten Jahres 2020) einen Rückgang von -0,3 % (Quelle: Statista – Veränderung BIP in Deutschland). Trotz erster Indikatoren, die auf eine leichte wirtschaftliche Erholung in Deutschland hinweisen (z.B. betrug das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP 0,2 % im ersten Quartal 2024 (Quelle: Statista – Veränderung BIP in Deutschland (gegenüber dem Vorquartal))), befindet sich Deutschland aktuell in einer Rezession bzw. Stagnation (Quelle: Statista – Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland). Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz des schwierigen konjunkturellen Umfeldes und der globalwirtschaftlichen Volatilität mit einer Arbeitslosenquote von 6,1 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Arbeitslosenquote & Arbeitslosenzahlen 2024) stabil, wobei sich im Indexwert des ifo Beschäftigtenbarometers von 94,8 Punkten die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland niederschlägt (Quelle: ifo Beschäftigungsbarometer).

Darüber hinaus werden die Mieteinkünfte der DREI Fondsgesellschaften auch von der Marktentwicklung für die einzelnen Regionen, in denen sich die von ihr gehaltenen Immobilien befinden, beeinflusst. Unterschiedliche Rahmenbedingungen in den einzelnen Regionen können die Mieteinkünfte positiv oder negativ beeinflussen.

### ***13.2.2 Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien***

Die Gesellschaft wird ihre Einnahmen überwiegend aus der Vermietung von Gewerbe- und Büroimmobilien erzielen, die sie entweder unmittelbar oder mittelbar über DREI Fondsgesellschaften halten wird. Daher ist die Geschäftsentwicklung der DREI Gruppe in besonderem Maße von der Entwicklung des Gewerbeimmobilien- und Büroimmobilienmarktes in Deutschland abhängig. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird auch beeinflusst von der Entwicklung des Investitionsgeschehens in deutschen A- und B-Städten, da sich die Immobilien der Zielgesellschaften überwiegend in deutschen A- und B-Städten befinden.

#### ***13.2.2.1 Umsatz***

Im Vergleich zu den besonders umsatzstarken Werten der Vorjahre verzeichnete der Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland 2023 ein Umsatzvolumen von ca. EUR 23,3 Mrd. und damit zum Vorjahreswert einen Umsatzrückgang von ca. 57 % (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q4 2023). Nachdem 2021 mit einem Gesamtjahresumsatz von EUR 64,1 Mrd. noch einer der höchsten Jahresumsätze am Gewerbeimmobilieninvestitionsmarkt gemessen werden konnte (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q4 2021), steht dieser seit Mitte 2022 unter dem Eindruck der Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs, der

zu einem erheblichen Rückgang der Investitionsbereitschaft führte und das Investitionsumfeld insbesondere aufgrund der geänderten Zinspolitik der Zentralbanken und der damit einhergehenden schwierigen Finanzierungsbedingungen sowie der sinkenden konjunkturellen Dynamik belastete (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2022, BNP Investmentmarkt Deutschland Q3 2022, BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2023, BNP Investmentmarkt Deutschland Q4 2023). Die in Folge der geänderten Zinspolitik der Zentralbanken gestiegenen Finanzierungskosten für Investoren führten nach Einschätzung der Gesellschaft dazu, dass diese ihre Zahlungsbereitschaft neu kalkulieren mussten und im Zweifel reduzierten, wobei auch Immobilienanbieter ihre Verkaufspreiserwartung an das geänderte Zinsumfeld anpassen mussten. Auch der Handel mit großvolumigen Objekten und Portfolios kam nahezu zum Erliegen. Insgesamt konnten 2023 im Immobilieninvestitionsmarkt nur 45 Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert werden (Quelle: CBRE PM vom 8. Januar 2024).

Seit Anfang 2024 verzeichnet der Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien erste positive Tendenzen, die auf eine Erholung hindeuten. Im ersten Halbjahr 2024 konnte mit einem Umsatz von ca. EUR 12,2 Mrd. eine Umsatzsteigerung von 34,3 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 erreicht werden (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Dadurch, dass der Zinserhöhungszyklus seinen Höhepunkt erreicht zu haben scheint, gewinnen Investoren Planungssicherheit in Bezug auf das Zinsumfeld zurück. Es wird erwartet, dass die Finanzierungsbedingungen weniger restriktiv ausfallen werden und dies wesentlich dazu beitragen wird, dass wieder eine erhöhte Transaktionsaktivität auf dem Markt für Gewerbeimmobilieninvestitionen verzeichnet werden kann (Quelle: CBRE Outlook 2024). Der sich in Deutschland verzögernde Konjunkturaufschwung sowie die weiterhin bestehenden schwierigen Finanzierungsbedingungen hemmen allerdings weiterhin eine schnelle Erholung der Transaktionsaktivitäten im Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024).

#### *13.2.2.2 Investitionsverteilung nach Assetklassen*

Nach Einschätzung der Gesellschaft stellten insbesondere unter Berücksichtigung des Umsatzvolumens Büroimmobilien in den vergangenen Jahren die wichtigste Asset-Klasse für Investitionen in Gewerbeimmobilien dar. Dabei entfiel regelmäßig mehr als ein Drittel und teilweise sogar knapp die Hälfte aller Investitionen auf das Büroimmobiliensegment, beispielsweise für das zweite Quartal 2021 (ca. 47 %), das vierte Quartal 2021 und das zweite Quartal 2023 (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2021, BNP Investmentmarkt Deutschland Q4 2021, BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2023).

Seit Ende 2023 verlor die Assetklasse der Büroimmobilien ihren Status als wichtigste Asset-Klasse. Für das Jahr 2023 lag das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien bei EUR 4,8 Mrd. (Quelle: Wertgutachten). Im ersten Halbjahr 2024 entfiel auf Investitionen in Büroimmobilien mit einem Umsatz von EUR 2,2 Mrd. nur noch ein Anteil von 18,2 % am Gesamtumsatz der Gewerbeimmobilieninvestitionen (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Damit lagen Investitionen in Büroimmobilien hinter denen in Einzelhandelsobjekte mit einem Umsatz von ca. EUR 3,6 Mrd. (ca. 30 %) und Logistikobjekte mit einem Umsatz von ca. EUR 2,8 Mrd. (ca. 23 %) zurück (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). Dieser Rückgang begründet sich nach Auffassung der Gesellschaft vorwiegend in der länger andauernden Preisfindungsphase für Büroimmobilien, da die hohen Preiserwartungen der Verkäufer auf eine verhaltene Kaufbereitschaft von Investoren trifft und die geänderte Zinspolitik die geplanten Renditen sowie die Finanzierungsrisiken erheblich beeinflusst.

#### *13.2.3 Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien*

Nach erfolgreicher Durchführung des Angebots wird die Gesellschaft mittelbar über die Zielgesellschaften sowie diese ggf. wiederum in den Doppelstock-Fondsstrukturen (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“) wiederum mittelbar über Objektgesellschaften bis zu 18 Büroimmobilien halten. Zudem kann die Gesellschaft gemäß ihrer Investitionsstrategie zukünftig weitere Büroimmobilien direkt oder indirekt erwerben. Es wird deshalb neben der Entwicklung des allgemeinen Gewerbeimmobilieninvestitionsmarktes eine besondere Abhängigkeit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DREI Gruppe von der Entwicklung des Büroimmobilien- und Büroimmobilieninvestitionsmarktes bestehen.

Der Geschäftserfolg der DREI Gruppe wird insbesondere von der Entwicklung der Mietpreise für Büroimmobilien bzw. den diese beeinflussenden Faktoren abhängen.

#### 13.2.3.1 Mietpreisentwicklung

Trotz der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie, der zunehmenden konjunkturellen Instabilität aufgrund geopolitischer Konflikte, wie der Russland-Ukraine-Krieg und der Nahostkonflikt, und des veränderten Finanzierungsumfeldes stiegen in den letzten Jahren die Spitzenmieten für Büroimmobilien in vielen Städten kontinuierlich (Quelle: DZ HYP – Immobilienmarkt 2023). Dies begründet sich nach Einschätzung der Gesellschaft in der konstant hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentralen Lagen und dem insoweit limitierten Angebot. Die Spitzenmieten stiegen 2023 deutlich, in München und Frankfurt am Main sogar auf 49,00 Euro pro m<sup>2</sup> (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q4 2023). Dieser Trend steigender Mietpreise aufgrund des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage konnte sich trotz des mit der COVID-19 Pandemie breitflächig aufgetretenen Trends zum sog. Homeoffice fortsetzen und wird nach Ansicht der Gesellschaft insbesondere aufgrund einer rückläufigen Neubautätigkeit fortbestehen.

Im ersten Halbjahr 2024 entwickelten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart überwiegend positiv, wobei die Wachstumsdynamik unterschiedlich ausfällt (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Das knappe Angebot an qualitativ gut ausgestatteten Büroflächen in zentralen Lagen hat zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten in allen relevanten Büroimmobilienmärkten geführt.

Die Spitzenmieten verblieben damit konstant auf einem hohen Niveau im ersten Halbjahr 2024 (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Münchener Markt mit 11 % (52,00 Euro pro m<sup>2</sup>/H1 2024) und der Düsseldorfer Markt mit 11 % (42,00 Euro pro m<sup>2</sup>/H1 2024). In den anderen Märkten fielen die Wachstumsquoten niedriger aus. In Hamburg (36,00 Euro pro m<sup>2</sup>/H1 2024), Frankfurt am Main (49,00 Euro pro m<sup>2</sup>/H1 2024) und Köln (33,50 Euro pro m<sup>2</sup>/H1 2024) stiegen die Spitzenmieten ebenfalls im Vergleich zum Vorjahresniveau, wobei sich die Spitzenmiete in Berlin konstant bei 45,00 Euro pro m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2024 gehalten hat (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024, BNP Büromarkt Deutschland Q2 2023).

#### 13.2.3.2 Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Bereits seit 2019 ist ein moderater, aber kontinuierlicher Anstieg der Leerstandsquote zu beobachten. Der kumulierte Leerstand lag im ersten Halbjahr 2024 bei ca. 7,1 Mio. m<sup>2</sup> (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Besonders niedrige Leerstände verzeichneten dabei insbesondere die Metropolregionen in Köln (4,5 %), Leipzig (4,6 %) und Hamburg (4,7 %) (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Während 2019 ein Tief der Leerstandsquote bei den Top 7 Standorten erreicht wurde (Quelle: Colliers – PM vom 08. Januar 2024), ist mit einer aktuellen Leerstandsquote in den Bürohochburgen zwischen 4,5 % und 11,0 % die Knappheit an Büroimmobilien in den zurückliegenden Jahren beendet (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024, DZ HYP – Immobilienmarkt 2023). Im Jahresvergleich des ersten Halbjahres 2024 zum Vorjahreszeitraum stieg sowohl der absolute Leerstand als auch die Leerstandsquote in den deutschen Großstädten mit Ausnahme von Essen. Besonders deutlich zeigt sich die Leerstandsquote in Düsseldorf (11,0 %/Q2 2024) und Frankfurt am Main (10,5 %/Q2 2024), wobei der stärkste Anstieg der Leerstandsquote im Vorjahresvergleich in Berlin verzeichnet wurde (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). München verzeichnete eine ebenfalls hohe Leerstandsquote (6,7 %/Q2 2024) mit Berlin (6,5 %/Q2 2024) und Essen (7,1 %/Q1 2024) (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024).

#### 13.2.3.3 Flächenumsätze

Nach Beginn des Russland-Ukraine-Kriegs waren die Flächenumsätze zunächst weitgehend konstant und verzeichneten keinen Einbruch wie zu Beginn der COVID-19 Pandemie (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q3 2022). Die unsichere wirtschaftliche Lage in Deutschland sowie das angespannte konjunkturelle Umfeld ließen das Anmietungsgeschehen 2023 jedoch spürbar abflachen, sodass der Flächenumsatz 2023 in Höhe von

2.601.000 m<sup>2</sup> im Vorjahresvergleich um ca. 24 % zurückging (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q4 2022, BNP Büromarkt Deutschland Q4 2023). Im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München mit 1,26 Mio. m<sup>2</sup> ein vergleichbares Umsatzvolumen wie im Vorjahreszeitraum (H1 2023: 1,23 Mio. m<sup>2</sup>) (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2023, BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Die größten Rückgänge wurden in Essen (-52,86 %), Köln (-33,68 %) und Hamburg (-12,11 %) verzeichnet (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2023, BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024).

#### 13.2.3.4 Büroneubauten

Mit einer Fläche von 410.000 m<sup>2</sup> stieg das Neubauvolumen von Büroflächen im ersten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich zu 2023 signifikant und verdoppelte sich nahezu (Quelle: pbb – Büromarkt Deutschland Q1 2024). Allerdings erschweren die Rahmenbedingungen für Finanzierungen in der Baubranche zukünftige Neubauprojekte (Quelle: ZIA – Frühjahrgutachten 2024). Bis einschließlich 2026 befindet sich nur eine Fläche von rund 4,6 Mio. m<sup>2</sup> im Bau oder in der konkreten Bauplanung (Quelle: CBRE – Strukturelle Veränderungen seit 2009).

#### 13.2.3.5 Investitionsmärkte

Der Büroinvestitionsmarkt war nach Auffassung der Gesellschaft seit Mitte der 2010er Jahre die beliebteste Asset-Klasse der gewerblichen Investitionsmöglichkeiten und konnte von 2020 bis 2022 trotz der mit der COVID-19 Pandemie einhergehenden schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung des 10-Jahresdurchschnitts überdurchschnittliche Investitionsquoten verzeichnen (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024). So konnte beispielsweise im ersten Halbjahr 2021 ein Transaktionsvolumen von EUR 11,2 Mrd. erreicht werden, was den langjährigen Durchschnitt um 28 % übertraf (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q2 2021). Für das gesamte Jahr 2021 stellte das Transaktionsvolumen mit EUR 30,7 Mrd. das zweitbeste je registrierte Investitionsjahr für Büroimmobilien dar (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q4 2021). Dieses außergewöhnlich große Transaktionsvolumen konnte in der Folgezeit nicht mehr erreicht werden und das veränderte konjunkturelle Umfeld, das konstant hohe Leitzinsniveau sowie das damit einhergehende schwierige Finanzierungsumfeld belasteten den Büroinvestitionsmarkt stark. So fiel 2023 das Transaktionsvolumen in deutsche Büroimmobilien mit EUR 4,8 Mrd. deutlich geringer aus (Quelle: Wertgutachten). Das Büroinvestitionsgeschehen entschleunigte sich auch vor allem deshalb, weil die Preisfindungsphase im Bürosegment aufgrund der außergewöhnlich niedrigen Rendite der Vorjahre mehr Zeit in Anspruch nimmt als dies bei anderen Asset-Klassen der Fall ist. Im ersten Halbjahr 2024 war die Anlageklasse der Büroimmobilien mit einem Anteil von 18,2 % an allen Investitionen nach Anlageklassen die drittbekannteste Anlageklasse hinter dem Einzelhandel (29,8 %) und der Logistik (23,3 %) (Quelle: BNP Investmentmarkt Deutschland Q2 2024).

#### **13.2.4 Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungskosten**

Die DREI Gruppe plant, zukünftige Immobilienerwerbe unter anderem mit Fremdkapital zu finanzieren. Daher ist die DREI Gruppe bei zukünftigen Immobilienerwerben von der Verfügbarkeit von Krediten zu angemessenen Konditionen sowie den Bedingungen an den Märkten für Fremdkapital abhängig. Außerdem wird das Jahresergebnis der DREI Gruppe wesentlich von den Finanzierungsaufwendungen beeinflusst. Dementsprechend ist der Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen zu günstigen Bedingungen, insbesondere mit niedrigen Zinssätzen, von erheblicher Bedeutung für die DREI Gruppe.

Bis Februar 2022 begünstigte nach Einschätzung der Gesellschaft ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hatte zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erschienen. Des Weiteren begünstigte das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering waren und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechneten. Seit Ende 2022 erhöhten die Zentralbanken den Leitzinssatz kontinuierlich mit der Folge, dass auch die Bauzinsen stiegen und weiterhin steigen. Aktuell liegt das Bauzinsniveau zwischen 3,37 % und 3,48 % (Quelle: Statista - Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von

Januar 2011 bis September 2024). Die hierdurch für Immobilieninvestitionen gestiegenen Finanzierungskosten führen dazu, dass Investoren ihre Zahlungsbereitschaft neu kalkulieren müssen und im Zweifel reduzieren. Das geänderte Zinsumfeld bedingt nach Ansicht der Gesellschaft insgesamt ein im Vergleich zu den vorigen Jahren ungünstigeres wirtschaftliches Umfeld für Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien.

### ***13.2.5 Immobilienerwerbe und -veräußerungen***

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft hängt wesentlich von ihrer Fähigkeit ab, Immobilienfondsbeteiligungen und Immobilien zu erwerben, die die wirtschaftlichen Kriterien ihrer Investitionsstrategie erfüllen, sowie bei der im Ausnahmefall erforderlichen Veräußerung von Immobilienobjekten attraktive Erlöse zu realisieren. Die Emittentin beabsichtigt, die Immobilien mittel- bis langfristig zu halten und ihre Beteiligung grundsätzlich nicht durch Veräußerung oder Liquidation zu beenden.

### ***13.2.6 Mieterlöse***

Die DREI Gruppe wird ihre Erlöse nahezu ausschließlich mit Mieterträgen erwirtschaften. Die Mieterträge ergeben sich aus den durch die jeweilige DREI Fondsgesellschaft erhaltenen Ist-Mieten. Die jährliche Ist-Miete der jeweiligen DREI Fondsgesellschaft beträgt gemäß dem Wertgutachten zum Stichtag 30. Juni 2024 zwischen ca. EUR 1,21 Mio. und ca. EUR 15,12 Mio. und beläuft sich insgesamt auf ca. EUR 102,78 Mio. Auf Grundlage des Wertgutachtens zum Stichtag 30. Juni 2024 hat das Immobilienportfolio der Zielgesellschaften eine gewichtete durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer von ca. 8,9 Jahren. Dies sichert, von unvorhersehbaren Ereignissen wie der Insolvenz von Mietern oder langanhaltender Deflation abgesehen, der Gesellschaft zukünftig stabile Mieterlöse über die Restlaufzeit der Mietverträge. Auch die Beendigung von Mietverträgen, oder der Abschluss neuer Mietverträge mit einem oder mehreren Hauptmietern, oder ein großes Objekt betreffend, kann einen wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerlöse eines Geschäftsjahres haben.

### ***13.2.7 Entwicklung des Immobilienportfolios und der Immobilien***

Die DREI Gruppe verfolgt einen langfristigen Investitionsansatz. Neben der Investition in neue Immobilienfondsbeteiligungen und Immobilien beabsichtigt die DREI Gruppe, durch Modernisierung und Entwicklung der bestehenden Immobilien Wertsteigerungspotentiale zu realisieren. Beispielsweise sollen die Dächer der Immobilien dahingehend geprüft werden, inwieweit eine Photovoltaikanlage installiert und betrieben werden kann, um die Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit der Objekte und letztendlich auch den Wert der Immobiliengesellschaft im Gesamten zu erhöhen. Die DREI Gruppe wird mit ihrem aktiven Investment-Management-Ansatz und durch das Asset-Management der DFH das Ziel verfolgen, im Marktvergleich überdurchschnittlich hohe Renditen zu erwirtschaften.

### ***13.2.8 Regulatorisches Umfeld***

Die Geschäftstätigkeit der DREI Gruppe ist überwiegend von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Büroimmobilien abhängig. Das von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar verwaltete Immobilienportfolio unterliegt zahlreichen Gesetzen und Vorschriften im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit. Dazu zählen insbesondere das deutsche Mietrecht sowie Sonderregelungen in anderen Gesetzen, insbesondere das Baurecht, das Umweltrecht, das Denkmalschutzrecht sowie das Steuerrecht. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, da gesetzliche Vorgaben die Gesellschaft zu kostenaufwändigen Maßnahmen verpflichten können, beispielsweise im Zusammenhang mit neuen Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit bei Immobilien. Auch die Einführung von bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen sowie Veränderungen im Steuerrecht, insbesondere der Grund- und Grunderwerbsteuer, können einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Markts für Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und damit auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben.

### **13.3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die für die in diesem Prospekt enthaltenen Jahresabschlüsse der Gesellschaft angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im jeweiligen vorhergehenden Abschluss angewandten Methoden.

Die Gesellschaft war für den durch die in diesem Prospekt enthaltenen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum gemäß § 267a Abs. 1 HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzustufen. Sie war daher gemäß § 242 i. V. m. § 264 Abs. 1 HGB verpflichtet, einen Jahresabschluss nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften zu erstellen. Bei der Erstellung der Jahresabschlüsse wurden ferner die für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB) und die ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften beachtet. Unter Inanspruchnahme der Erleichterung gem. § 264 Abs. 1 S. 4 HGB ist kein Lagebericht aufgestellt worden. Von den größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 267a Abs. 2 HGB hat die Gesellschaft teilweise Gebrauch gemacht. Auf die größenabhängigen Aufstellungserleichterungen nach §§ 264 Abs. 1 Satz 5, 266 Abs. 1 Satz 4, 274a 275 Absatz 5 und 276 Satz 1 HGB wurde jedoch verzichtet.

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie das Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **13.4 Schätzungen und Annahmen**

Zur Erstellung der Jahresabschlüsse kann es bei verschiedenen Positionen notwendig sein, Schätzungen und Annahmen für die Zukunft zu treffen. Diese Schätzungen und Annahmen können den Wertansatz von Vermögenswerten und Schulden am jeweiligen Bilanzstichtag sowie die Höhe von Aufwendungen und Erträgen im jeweiligen Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2023 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 766.600,05 auf und ist damit bilanziell überschuldet. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen der Unternehmensfortführung gegeben sind, da es sich bei den zum 31. Dezember 2023 aufgelaufenen Verlusten im Wesentlichen um Anlaufverluste handelt und ab dem Geschäftsjahr 2025 nach der Unternehmensplanung positive Jahresergebnisse aus der Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit zu erwarten sind. Die Anlaufverluste resultieren im Wesentlichen aus der von der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 0,75 Mio. in Anspruch genommenen Darlehensvaluta samt Zinsen des zwischen der Gesellschaft und der DFH geschlossenen Darlehensvertrages, der der Finanzierung der Kosten, die durch die Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Emittentin entstehen, dient (siehe zu den Einzelheiten Kapitel 12. „Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen“).

Bei den Rückstellungen wird nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung die Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet. In Bezug auf die Berücksichtigung von erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten sind Annahmen hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe zu treffen.

### 13.5 Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgenden Darstellungen vergleichen die Gewinn- und Verlustrechnungen der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2023, 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 beendeten Geschäftsjahre.

Die folgende Tabelle zeigt die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft während der oben genannten Zeiträume.

	Geschäftsjahr beendet zum 31. Dezember		
	2023 in EUR (geprüft)	2022 in EUR (geprüft)	2021 in EUR (geprüft)
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	1.060.684,91	720.142,46	1.054,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	3.651,92	—	—
Ergebnis nach Steuern.....	(1.064.336,83)	(720.142,46)	(1.054,89)
<b>Jahresfehlbetrag.....</b>	<b>1.064.336,83</b>	<b>720.142,46</b>	<b>1.054,89</b>
Verlustvortrag aus dem Vorjahr.....	759.763,22	39.620,76	—
<b>Bilanzverlust.....</b>	<b>(1.824.100,05)</b>	<b>(759.763,22)</b>	—

#### 13.5.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die Gesellschaft ging zwischen 2021 und 2023 keiner Geschäftstätigkeit nach. Sie erzielte keine sonstigen betrieblichen Erträge für die Geschäftsjahre zwischen 2021 und 2023.

#### 13.5.2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 hat die Gesellschaft keine Zinsen gezahlt oder ähnliche Aufwendungen getätigt. Im Geschäftsjahr 2023 betragen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen EUR 3.651,92 und resultierten aus der Verzinsung des zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 0,75 Mio. in Anspruch genommenen Darlehens, das die DFH der Gesellschaft in Höhe von bis zu EUR 7,5 Mio. gewährt (siehe zu den Einzelheiten Kapitel 12. „Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen“).

#### 13.5.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Beiträge, Werbekosten, Verzugszinsen/Säumniszuschläge, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs und die Verwaltungsumlage. Ein wesentlicher Anteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Geschäftsjahren 2023, 2022 und 2021 waren projektabhängige Rechts- und Beratungs- sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 von EUR 1.054,89 um EUR 719.087,57 auf EUR 720.142,46 durch die Vorbereitung der Aufnahme einer Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Dieser starke Anstieg begründet sich insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten (EUR 666.020,79) und Werbekosten (EUR 14.415,00), die beide nicht im Geschäftsjahr 2021 anfielen, sowie stark gestiegenen Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatungskosten. Die Abschluss- und Prüfungskosten erhöhten sich von EUR 458,80 im Geschäftsjahr 2021 um EUR 23.853,70 auf EUR 24.312,50 im Geschäftsjahr 2022. Die Steuerberatungskosten erhöhten sich von EUR 197,29 im Geschäftsjahr 2021 um EUR 9.916,41 auf EUR 10.113,70.

Im Geschäftsjahr 2023 erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 720.142,46 um EUR 340.542,45 auf EUR 1.060.684,91 durch die weitere Vorbereitung der Aufnahme einer Geschäftstätigkeit. Dieser erneut starke Anstieg begründet sich insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten (EUR 961.385,40), die für das Geschäftsjahr 2022 deutlich geringer anfielen, sowie gestiegenen Abschluss- und Prüfungskosten

sowie Steuerberatungskosten. Die Abschluss- und Prüfungskosten erhöhten sich von EUR 24.312,50 im Geschäftsjahr 2022 um EUR 20.667,50 auf EUR 44.980,00 im Geschäftsjahr 2023. Die Steuerberatungskosten erhöhten sich von EUR 10.113,70 im Geschäftsjahr 2022 um EUR 15.828,16 auf EUR 25.941,86.

### 13.5.4 Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag ergibt sich aus den sonstigen betrieblichen Erträgen abzüglich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Für das Geschäftsjahr 2022 sind auch die Aufwendungen für bezogene Leistungen der Gesellschaft für den jeweiligen Geschäftszeitraum in Abzug zu stellen. Für das Geschäftsjahr 2023 sind auch die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen für den jeweiligen Geschäftszeitraum in Abzug zu stellen.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen verminderte sich das Ergebnis nach Steuern von EUR -1.054,89 im Geschäftsjahr 2021 um EUR 719.087,57 auf EUR -720.142,46 im Geschäftsjahr 2022 und weiter um EUR 344.194,37 auf EUR -1.064.336,83 im Geschäftsjahr 2023.

### 13.6 Erläuterung der Bilanz

Die folgende Tabelle vergleicht die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023, 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021.

	<b>Zum 31. Dezember</b>		
	<b>2023 in EUR (geprüft)</b>	<b>2022 in EUR (geprüft)</b>	<b>2021 in EUR (geprüft)</b>
<b><u>AKTIVA</u></b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
geleistete Anzahlungen .....	34.000,00	—	—
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....	179.609,50	90.137,44	—
Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	4.320,28	—	—
Sonstige Vermögensgegenstände .....	175.289,22	90.137,44	25.014,40
Guthaben bei Kreditinstituten .....	384.550,32	77.025,94	5.614,84
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag.....</b>	<b>766.600,05</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Summe Aktiva .....</b>	<b>1.364.759,87</b>	<b>167.163,38</b>	<b>30.629,24</b>
<b><u>PASSIVA</u></b>			
Gezeichnetes Kapital .....	50.000,00	25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklage .....	1.007.500,00	757.500,00	45.000,00
Verlustvortrag.....	759.763,22	39.620,76	38.565,87
Jahresfehlbetrag.....	1.064.336,83	720.142,46	1.054,89
<b>Eigenkapital</b>	<b>(766.600,05)</b>	<b>22.736,78</b>	<b>30.379,24</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen .....	15.000,00	65.000,00	250,00
<b>Verbindlichkeiten .....</b>	<b>1.349.759,87</b>	<b>79.426,60</b>	<b>—</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	564.059,87	79.426,60	—
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	785.700,00	—	—
<b>Summe Passiva.....</b>	<b>1.364.759,87</b>	<b>167.163,38</b>	<b>30.629,24</b>

### **13.6.1 Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen setzt sich aus immateriellen Vermögensgegenständen zusammen. Für das Geschäftsjahr 2023 zahlte die Gesellschaft EUR 34.000,00 für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte im Zusammenhang mit der Errichtung einer eigenen Webseite im Internet.

### **13.6.2 Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen setzt sich aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie Kassenbeständen, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks zusammen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von EUR 30.629,24 zum 31. Dezember 2021 um EUR 136.534,14 auf EUR 167.163,38 zum 31. Dezember 2022 sowie weiter um EUR 396.996,44 auf EUR 564.159,82 zum 31. Dezember 2023. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Umtauschangebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, sowie des Barangebots in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 und entsprechend verbuchten Ansprüchen aus Umsatzsteuer sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

### **13.6.3 Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag**

Zum 31. Dezember 2023 wies die Gesellschaft einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 766.600,05 auf. Die Gesellschaft ist damit zum 31. Dezember 2023 bilanziell überschuldet. Bei den Verlusten handelt es sich im Wesentlichen um Anlaufverluste. Zum 31. Dezember 2023 und zum Datum dieses Prospekts ist der Vorstand der Gesellschaft vom Vorliegen der Voraussetzungen einer Unternehmensfortführung ausgegangen, sodass bis zum Datum dieses Prospekts keine Insolvenzantragspflicht besteht. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft auf Basis ihrer Unternehmensplanungen und der daraus abgeleiteten Liquiditätsplanungen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 voraussichtlich in der Lage sein wird, ihren Anlaufverlusten Erträge aus der Aufnahme der Geschäftstätigkeit gegenüberzustellen und ihre Ertragssituation zu verbessern.

### **13.6.4 Eigenkapital**

Das Eigenkapital entspricht dem der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Kapital.

Das Eigenkapital verminderte sich von EUR 30.379,24 zum 31. Dezember 2021 um EUR 7.642,46 auf EUR 22.736,78 zum 31. Dezember 2022, und verminderte sich um EUR 789.336,83 auf EUR -766.600,05 zum 31. Dezember 2023. Diese Entwicklung korrespondiert mit den jeweiligen Jahresfehlbeträgen von EUR 1.064.336,83 im Geschäftsjahr 2023 und EUR 720.142,46 im Geschäftsjahr 2022, sowie geleisteten Zuführungen zum Eigenkapital durch die Gesellschafter im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 250.000,00 sowie im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 712.500,00.

### **13.6.5 Rückstellungen**

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

Die Rückstellungen erhöhten sich signifikant von EUR 250,00 zum 31. Dezember 2021 um EUR 64.750,00 auf EUR 65.000,00 zum 31. Dezember 2022. Diese Entwicklung beruhte auf verbuchten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie der Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Vorbereitung auf die Aufnahme einer Geschäftstätigkeit durch die Gesellschaft, in deren Rahmen die Rückstellungen im Wesentlichen auch für die Gründungskosten erfolgten. Zum 31. Dezember 2023 sanken die Rückstellungen um EUR 50.000,00 auf EUR 15.000,00.

### 13.6.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Es bestehen keine wesentlichen, über das übliche Maß hinausgehende, nicht aus der Bilanz ersichtliche finanzielle Verpflichtungen.

Zum 31. Dezember 2021 hatte die Gesellschaft keine Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Zum 31. Dezember 2022 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 79.426,60 und erhöhten sich signifikant um EUR 484.633,27 auf EUR 564.059,87 zum 31. Dezember 2023, was jeweils im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Umtauschangebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, und des Barangebots stand. Zum 31. Dezember 2023 hatten die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 785.700,00 und resultieren im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme des Darlehens, das die DFH der Gesellschaft in Höhe von bis zu EUR 7,5 Mio. gewährt (siehe zu den Einzelheiten Kapitel 12. „Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen“). Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beträgt für die zum 31. Dezember 2023 in Anspruch genommene Darlehensvaluta in Höhe von EUR 0,75 Mio. ein bis fünf Jahre.

### 13.7 Erläuterung der Kapitalflussrechnung

Die folgende Tabelle zeigt die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2023, 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 beendeten Geschäftsjahre.

	<b>Geschäftsjahr beendet zum 31. Dezember</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
Jahresergebnis .....	(1.064.336,83)	(720.142,46)	(1.054,89)
Veränderung der Rückstellungen .....	(50.000,00)	64.750,00	(250,00)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(89.472,06)	(65.123,04)	14,40
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	520.333,27	79.426,60	(104,40)
Zinsaufwendungen .....	3.651,92	—	—
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit .....</b>	<b>(679.823,70)</b>	<b>(641.088,90)</b>	<b>(1.394,89)</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte.....	(34.000,00)	—	—
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....</b>	<b>(34.000,00)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen .....	275.000,00	712.500,00	—
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten .....	750.000,00	—	—
Gezahlte Zinsen.....	(3.651,92)	—	—
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit .....</b>	<b>1.021.348,08</b>	<b>712.500,00</b>	<b>—</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds.....	307.524,38	71.411,10	(1.394,89)

	<b>Geschäftsjahr beendet zum 31. Dezember</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode.....	77.025,94	5.614,84	7.009,73
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode.....</b>	<b>384.550,32</b>	<b>77.025,94</b>	<b>5.614,84</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
Liquide Mittel.....	384.550,32	77.025,94	5.614,84

### **13.7.1 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank von EUR -1.349,89 im Geschäftsjahr 2021 um EUR 639.694,01 auf EUR -641.088,90 im Geschäftsjahr 2022 und um EUR 38.734,80 im Geschäftsjahr 2023 auf EUR -679.823,70. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der Entwicklung der Jahresfehlbeträge sowie den gestiegenen Beratungskosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Aufnahme der Geschäftstätigkeit.

### **13.7.2 Cashflow aus der Investitionstätigkeit**

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2023 EUR -34.000,00 und resultierte aus den Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte.

### **13.7.3 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg von EUR 712.500,00 im Geschäftsjahr 2022 um EUR 308.848,08 auf EUR 1.021.348,08 im Geschäftsjahr 2023. Diese Entwicklung stand im Zusammenhang mit der verminderten Einzahlung in die Kapitalrücklage und den gezahlten Zinsen sowie der Inanspruchnahme des Darlehens, das die DFH der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 gewährte und die Gesellschaft in Höhe von EUR 750.000,00 in Anspruch nahm. Für das Geschäftsjahr 2021 gab es keine entsprechenden Zuführungen zum Eigenkapital und daher keinen positiven Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

### **13.7.4 Finanzmittelfonds am Ende der Periode**

Der Finanzmittelfond am Ende der Periode stieg von EUR 5.614,84 im Geschäftsjahr 2021 um EUR 71.411,10 auf EUR 77.025,94 im Geschäftsjahr 2022 und stieg noch einmal signifikant im Geschäftsjahr 2023 um EUR 307.524,38 auf EUR 384.550,32, im Wesentlichen entsprechend der Entwicklung des Jahresergebnisses.

## **13.8 Liquiditätsquelle**

Die Gesellschaft hat zum Datum des Prospekts keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt und hat sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 überwiegend über Eigenkapital finanziert. Mit Beschluss der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 5. Januar 2023 wurde das Stammkapital der Emittentin (zu dieser Zeit als PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH) von EUR 25.000,00 auf EUR 50.000,00 erhöht. Für die Finanzierung der mit dem Umtausch- und Barangebot verbundenen Kosten sowie der Kosten, die durch die aufgenommene Geschäftstätigkeit der Emittentin entstehen, hat die Emittentin einen Darlehensvertrag mit der DFH bis zur Etablierung eines eigenen Liquiditätsflusses durch die Mieteinnahmen der Zielgesellschaften am 28. Februar 2023 abgeschlossen (siehe zu den Einzelheiten Kapitel 12. „Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen“). Die Gesellschaft hat darüber hinaus keine lang- oder kurzfristigen Finanzschulden oder sonstige bedeutsame finanzielle Verpflichtungen, beispielsweise in Form von Anleihen, oder Haftungsverhältnisse.

### **13.9 Darlegung der Marktrisiken**

Marktrisiken ergeben sich aus dem Markt-, Inflations- und Zinsumfeld, in dem die DREI Gruppe ihre Geschäftstätigkeit ausüben wird. Ferner sind grundsätzlich Kredit- und Liquiditätsrisiken für die DREI Gruppe und ihre zukünftige Geschäftstätigkeit von Bedeutung. Eine Beschreibung der Risiken, die für die Gesellschaft und/oder ihre Aktien spezifisch und für eine Anlageentscheidung wesentlich sind, finden sich im Kapitel 2. „*Risikofaktoren*“.

### **13.10 Investitionen**

Die Gesellschaft hat keine wesentlichen Investitionen in den Geschäftsjahren 2021, 2022 und 2023 sowie danach bis zum Datum des Prospekts vorgenommen, da sie bis zum Datum dieses Prospekts keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt hat. Insbesondere hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum keine Vermögensgegenstände erworben. Derzeit gibt es – abgesehen vom Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist - keine weiteren zukünftigen geplanten Investitionen, d.h. Investitionsvorhaben, über deren Vornahme der Vorstand und/oder der Aufsichtsrat bereits verbindliche Beschlüsse gefasst haben.

## 14. **PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE INVEST AG FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2023 ENDEnde GESCHÄFTSJAHR**

### 14.1 **Einleitung**

Die nachfolgend dargestellten ausgewählten *Pro-Forma*-Finanzinformationen hat die Emittentin für Zwecke dieses Prospekts erstellt. Die *Pro-Forma*-Finanzinformationen bestehen aus einer *Pro-Forma*-Bilanz zum 31. Dezember 2023 und einer *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 und *Pro-Forma*-Erläuterungen (zusammen, die „**Pro-Forma-Finanzinformationen**“). Die Emittentin geht davon aus, dass der mit dem Umtausch- und Barangebot beabsichtigte Erwerb der Zielanteile an den Zielgesellschaften (wie in Kapitel 4. „*Das Angebot*“ definiert und näher beschrieben) wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben wird. Für Zwecke der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen geht die Emittentin von mehreren Annahmen aus (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 14.2.2 „*Annahmen im Rahmen der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen*“), insbesondere der Annahme, dass sie zum 31. Dezember 2023 (*Pro-Forma*-Bilanz) bzw. während des Geschäftsjahres 2023 (*Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung) jeweils Inhaberin von 80 % der Zielanteile der 19 Zielgesellschaften war, was der Höchstannahmeschwelle (wie in Kapitel 4. „*Das Angebot*“ definiert und näher beschrieben) entspricht. Die Höhe der tatsächlich zu erwerbenden Anteile hängt davon ab, wie viele Anteile der Gesellschaft angeboten werden und inwieweit diese ohne Anfall von Grunderwerbsteuer erworben werden können.

#### 14.1.1 **Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen**

Der Zweck der *Pro-Forma*-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen das Umtausch- und Barangebot gehabt hätte, wenn die Gesellschaft bereits zum 1. Januar 2023 (*Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. zum 31. Dezember 2023 (*Pro-Forma*-Bilanz) in der durch das Umtausch- und Barangebot geschaffenen Struktur bestanden hätte. Die Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Aufgrund ihres Charakters beschreiben die *Pro-Forma*-Finanzinformationen lediglich eine hypothetische Situation und vermitteln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zum 1. Januar 2023 (*Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. zum 31. Dezember 2023 (*Pro-Forma*-Bilanz) stattgefunden hätten und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der DREI AG wider.

#### 14.1.2 **Historische Finanzinformationen**

Bei der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen wurden die folgenden nach den Vorschriften des HGB erstellten historischen Finanzinformationen (zusammen, die „**historischen Jahresabschlüsse**“) und der folgenden Gesellschaften (zusammen, die „**in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Gesellschaften**“) zugrunde gelegt:

- Geprüfter Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Invest AG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart-Vaihingen KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Objekt Bonn KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG zum 31. Dezember 2023,

- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekte Stuttgart & Hamburg KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Eiffestraße KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Godesberger Allee KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Objekt Godesberger Allee KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Augustinum KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 11 mbH & Co. Objekt Augustinum Stuttgart KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 11 mbH zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023,
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023;
- Geprüfter Jahresabschluss der DFH 98 Objektgesellschaft mbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der Wert-Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der PFM Immobilien-GmbH & Co. Bonn I – Objekt Zanderstraße - zum 31. Dezember 2023,
- Noch nicht geprüfter Jahresabschluss der PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der PFM Dieselstraße 4 GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“ zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz“ zum 31. Dezember 2023,

- Ungeprüfter Jahresabschluss der AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“ zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der AXA Colonia Immobilienbeteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“ zum 31. Dezember 2023,
- Ungeprüfter Jahresabschluss der AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“ zum 31. Dezember 2023.

#### **14.1.3 Einheitliche Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die DREI AG hat in der Vergangenheit keinen Konzernabschluss aufgestellt. Nachfolgend werden die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt, welche in dem zukünftigen Konzernabschluss der DREI AG zur Anwendung gelangen sollen und die bei der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen zugrunde gelegt wurden.

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** richten sich grundsätzlich an den handelsrechtlichen Vorschriften aus.

Die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten bzw. zum ermittelten Marktwert auf den 31. Dezember 2023 ggf. vermindert um planmäßige Abschreibungen aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit einem an der individuellen betrieblichen Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes bemessenen Abschreibungssatz.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko, Zinsverlusten und Mahnkosten wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die **aktiven/passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben/Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand/Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die Auflösung der Posten erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Die zum Bilanzstichtag **erhaltenen Anzahlungen** auf die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten werden als ertragswirksam erfasst und mit den **noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten** verrechnet.

Die zum Bilanzstichtag **noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten** werden als Aufwand erfasst.

#### **14.1.4 Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bilanzierungswahlrechte wurden bei den einzelnen in den *Pro-Forma*-Finanzinformationen aufgeführten Gesellschaften unterschiedlich ausgeübt. Eine entsprechende Anpassung an konzerneinheitliche Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurde im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen vorgenommen. Angepasst wurde zum einen die Bilanzierung der Erhaltenen Anzahlungen auf umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 6.035 zum 31. Dezember 2023, die Bilanzierung der Unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 6.671 zum 31. Dezember 2023, der Ausweis der umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von TEUR 2.980 zum 31. Dezember 2023, der Ausweis von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 5.308 zum 31. Dezember 2023 sowie der Ausweis von nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteilen und Entnahmen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 2.821 zum 31. Dezember 2023. Eine genaue Erläuterung der Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden findet sich in den Erläuterungen zu der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 14.3.3 „Erläuterungen zu der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023“) sowie in den Erläuterungen zur *Pro-Forma*-Bilanz (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 14.4.3 „Erläuterung der *Pro-Forma*-Anpassungen zur *Pro-Forma*-Bilanz zum 31. Dezember 2023“).

### **14.2 Grundlagen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen**

#### **14.2.1 Angewandte Grundsätze der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen**

Die *Pro-Forma*-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit dem IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von *Pro-Forma*-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Die durchgeführten *Pro-Forma*-Anpassungen basieren auf den historischen Jahresabschlüssen, öffentlich verfügbaren Informationen, Schätzungen der Emittentin sowie bestimmten Annahmen, wie sie unten in den *Pro-Forma*-Erläuterungen zu den *Pro-Forma*-Finanzinformationen in den Abschnitten 14.3.3 „Erläuterungen zu der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023“ und 14.4.3 „Erläuterung der *Pro-Forma*-Anpassungen zur *Pro-Forma*-Bilanz zum 31. Dezember 2023“ beschrieben sind.

Die *Pro-Forma*-Finanzinformationen enthalten folgende Bestandteile:

- eine *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023;
- eine *Pro-Forma*-Bilanz zum 31. Dezember 2023 und
- *Pro-Forma*-Erläuterungen.

Anhand der *Pro-Forma*-Finanzinformationen soll dargestellt werden, welche wesentlichen Auswirkungen das Umtausch- und Barangebot auf einen historischen Konzernabschluss der DREI AG gehabt hätte, wenn die Gesellschaft unter den nachfolgend getroffenen Annahmen bereits zum 1. Januar 2023 (*Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. zum 31. Dezember 2023 (*Pro-Forma*-Bilanz) in der durch das Umtausch- und Barangebot geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Für die Zwecke der *Pro-Forma*-Finanzinformationen (*Pro-Forma*-Bilanz und *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung) wird weiter unterstellt, dass das Umtausch- und Barangebot auf Basis des Wertgutachtens zum 31. Dezember 2023 und der Darlehensstände per 31. Dezember 2023 ermittelt wird. Für die tatsächliche Durchführung des Umtausch- und Barangebots werden Werte per 30. Juni 2024 Anwendung finden. Die Aufdeckung der stillen Reserven erfolgt auf Grundlage der Wertansätze zum 31. Dezember 2023.

Die *Pro-Forma*-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den Jahresabschlüssen der einbezogenen Gesellschaften zu lesen.

Die *Pro-Forma*-Finanzinformationen werden in tausend Euro (TEUR) dargestellt.

#### **14.2.2 Annahmen im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen**

Die Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen erfolgte auf Grundlage der nachstehenden Annahmen:

- die Gesellschaft hat während des Geschäftsjahres 2023 in der Struktur nach der erfolgreichen Durchführung des Umtausch- und Barangebots bestanden (einschlägig für die *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung). Es wurden der Gesellschaft mindestens 80 % der Zielanteile an jeder Zielgesellschaft angeboten und die Gesellschaft hat die Angebote für 80 % der Zielanteile jeder Zielgesellschaft angenommen, ohne dass es zum Anfall von Grunderwerbsteuer kommt;
- für die Zwecke der *Pro-Forma*-Finanzinformationen (*Pro-Forma*-Bilanz und *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung) wird unterstellt, dass das Umtausch- und Barangebot auf Basis des Wertgutachtens und der Darlehensstände per 31. Dezember 2023 ermittelt wird. Im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen wurde überdies angenommen, dass alleinig vom Umtauschangebot Gebrauch gemacht wird. Für die tatsächliche Durchführung des Umtausch- und Barangebots werden Werte per 30. Juni 2024 Anwendung finden.
- für die Zwecke der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen wird im Falle eines tatsächlich durchgeführten Umtausch- und Barangebots kein Wertabschlag berücksichtigt;
- im Rahmen der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 wird das Umtausch- und Barangebot so dargestellt, als sei dieses bereits am ersten Tag des darzustellenden Zeitraums, d.h. zum 1. Januar 2023, erfolgt. Im Rahmen der *Pro-Forma*-Bilanz erfolgt die Darstellung so, als ob die Durchführung des Umtausch- und Barangebots am letzten Tag des darzustellenden Zeitraums, d.h. zum 31. Dezember 2023, erfolgt wäre;
- die Zielgesellschaften verfügen über keine stille Reserven und über keine stillen Lasten mit Ausnahme der Immobilienobjekte, d.h. es werden stille Reserven in Grund und Boden sowie in den Gebäuden identifiziert und entsprechend aufgedeckt;
- es wird eine Vollkonsolidierung der in den *Pro-Forma*-Finanzinformationen der Gesellschaft abgebildeten Gesellschaften durchgeführt;
- der Differenzbetrag zwischen Umtausch- und Barangebot sowie dem erworbenen Reinvermögen führt zu einem aus der Konsolidierung bedingten negativen Unterschiedsbetrag, welcher passiviert und als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen wird. Der dem Gebäudeanteil zuzurechnende Anteil des Unterschiedsbetrags wird über die angenommene individuelle Nutzungsdauer des jeweiligen Objekts ertragswirksam aufgelöst;
- für die Berechnung und den Ausweis des aus der Konsolidierung bedingten negativen Unterschiedsbetrags wurde das neubewertete Eigenkapital der jeweiligen Zielgesellschaft zum 31. Dezember 2023 zugrunde gelegt;
- Für nicht im unmittelbaren oder mittelbaren Eigentum der DREI AG stehende Anteile wird ein entsprechender Minderheiten-Anteil am neubewerteten Eigenkapital als Teil des *Pro-Forma*-Eigenkapitals ausgewiesen;

- Erträge und Aufwendungen zwischen den Zielgesellschaften des Konsolidierungskreises wurden vollumfänglich konsolidiert. Zwischengewinne, welche zu eliminieren gewesen wären, waren nicht zu berücksichtigen;
- Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Zielgesellschaften wurden konsolidiert;
- die ermittelte Ertragssteuerbelastung berücksichtigt aufgrund der unterstellten Annahmequote von 80 % entsprechend 80 % der Ergebnisse der Zielgesellschaften, da die (Publikums-)Kommanditgesellschaften als Personengesellschaften für Zwecke der Einkommenssteuer transparent sind, d.h. Einkünfte werden erst auf Ebene der Gesellschafter entsprechend des jeweils zuzuordnenden Anteils am Gewinn bzw. Verlust einkommen- bzw. körperschaftsteuerlich berücksichtigt;
- passive latente Steuern aus der Neubewertung bzw. *Pro-Forma*-Konsolidierung entstehen nicht, da die bilanzierte Aufwertung von Grundstücken und Bauten sowohl in der Handelsbilanz als auch in der steuerlichen Ergänzungsbilanz berücksichtigt wird;
- Die *Pro-Forma*-Finanzinformationen berücksichtigen keine mit dem Umtausch- und Barangebot verbundenen Synergien oder Kosteneinsparungen und keine Integrationskosten.

### 14.3 *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

#### 14.3.1 *Darstellung der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023*

	Summen- spalte in TEUR	Anpassungen an einheitliche Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungs- methoden in TEUR	Zwischen- summe in TEUR	<i>Pro-Forma</i> - Anpass- ungen in TEUR	Erläuterungen	<i>Pro-Forma</i> - Gewinn- und Verlust- rechnung in TEUR
Umsatzerlöse .....	109.333	—	109.333	—		109.333
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen .....	174	(174)	—	—	a 2)	—
Sonstige betriebliche Erträge .....	28.774	—	28.774	1.441	p 1)	30.215
Materialaufwand						
<i>Aufwendungen für bezogene Leistungen...</i>	<i>(8.075)</i>	<i>(3.441)</i>	<i>(11.516)</i>	—	<i>a 1), a 3), a 4)</i> p 3), p 4), a 5), p 2), p 5)	<i>(11.516)</i>
Abschreibungen .....	(70.437)	—	(70.437)	40.411	p 5)	(30.026)
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(53.291)	2.980	(50.311)	15.336	p 6)	(34.975)
Erträge aus Beteiligungen .....	23.772	—	23.772	(23.772)	p 7)	—
Zinsen und ähnliche Erträge .....	1.944	—	1.944	—		1.944
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	(15.482)	—	(15.482)	—		(15.482)
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	(44)	—	(44)	(11.598)	p 8)	(11.643)
Ergebnis nach Steuern .....	(10.489)	(636)	(11.124)	48.975	p 9)	37.851
<b>Jahresüberschuss .....</b>	<b>(10.489)</b>	<b>(636)</b>	<b>(11.124)</b>	<b>48.975</b>		<b>37.851</b>
Ergebnisanteil Minderheiten .....	—	—	—	(12.480)	p 10)	(12.480)
<b>Jahresüberschuss nach Minderheiten .....</b>	<b>(10.489)</b>	<b>(636)</b>	<b>(11.124)</b>	<b>36.495</b>		<b>25.371</b>

**14.3.2 Ermittlung der Summen-Gewinn- und Verlustrechnung aus den historischen Jahresabschlüssen der in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Gesellschaften**

	51 Fides Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG	73 DCSF Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart- Vaihingen KG	76 DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Bonn KG	76 O DCSF Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Objekt Bonn KG	78 DCSF Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Stuttgart & Hamburg KG	78 O DCSF Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Eiffestraße KG	80 DCSF Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Godesberger Allee KG
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse .....	4.731	3.218	12	11.807	11	9.236	3
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen.....	92	22	—	22	—	16	—
Sonstige betriebliche Erträge .....	1	108	—	9.017	0	0	1
Materialaufwand							
Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	(892)	(203)	—	(581)	—	(1.819)	—
Abschreibungen.....	(987)	(798)	—	(1.735)	—	(1.695)	—
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(357)	(584)	(159)	(10.994)	(64)	(539)	(28)
Erträge aus Beteiligungen .....	—	—	7.675	—	2.857	—	905
Zinsen und ähnliche Erträge .....	20	25	9	138	5	217	—
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens .....	—	—	—	—	—	—	—
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	(203)	(594)	(4.109)	(0)	—	(2.558)	—
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	—	—	—	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern .....	2.404	1.194	3.428	7.675	2.809	2.858	881
<b>Jahresüberschuss .....</b>	<b>2.404</b>	<b>1.194</b>	<b>3.428</b>	<b>7.675</b>	<b>2.809</b>	<b>2.858</b>	<b>881</b>
Ergebnisanteil Minderheiten.....	—	—	—	—	—	—	—
<b>Jahresüberschuss nach Minderheiten .....</b>	<b>2.404</b>	<b>1.194</b>	<b>3.428</b>	<b>7.675</b>	<b>2.809</b>	<b>2.858</b>	<b>881</b>

	80 O DCSF Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Objekt Godesberger Allee KG	81 DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Augustinum KG	81 O DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 11 mbH & Co. Objekt Augustinum Stuttgart KG	82 DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Berlin KG	90 DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG	96 DFH 96 Beteiligungs- gesellschaft mbH & Co. KG	98 DFH 98 Beteiligungs- gesellschaft mbH & Co. KG
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse .....	2.083	11	5.006	5.573	2.471	4.934	19
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen.....	(222)	—	—	(71)	48	251	—
Sonstige betriebliche Erträge .....	1	0	4	21	5	3	1
Materialaufwand							
Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	(330)	—	(180)	(1.034)	(552)	(1.002)	—
Abschreibungen.....	(322)	—	(1.208)	(1.239)	(401)	(849)	—
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(242)	(41)	(102)	(1.154)	(141)	(1.122)	(274)
Erträge aus Beteiligungen .....	—	2.273	—	—	—	—	3.603
Zinsen und ähnliche Erträge .....	8	3	192	2	17	—	5
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens .....	—	—	—	—	—	—	—
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	(71)	—	(1.310)	(1.399)	(214)	(144)	—
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	—	—	—	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern .....	905	2.245	2.403	699	1.233	2.070	3.354
<b>Jahresüberschuss .....</b>	<b>905</b>	<b>2.245</b>	<b>2.403</b>	<b>699</b>	<b>1.233</b>	<b>2.070</b>	<b>3.354</b>
Ergebnisanteil Minderheiten.....	—	—	—	—	—	—	—
<b>Jahresüberschuss nach Minderheiten .....</b>	<b>905</b>	<b>2.245</b>	<b>2.403</b>	<b>699</b>	<b>1.233</b>	<b>2.070</b>	<b>3.354</b>

	98 O DFH 98 Objekt- gesellschaft mbH & Co. KG	EF5 Wert- Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG	ES7 PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG	ES7 O PFM Immobilien- GmbH & Co. Bonn I - Objekt Zanderstraße - KG	ES21 PFM EuroSelect Einund- zwanzig GmbH & Co. KG	ES21 O PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG	ES21 O PFM Dieselstraße 4 GmbH & Co. KG	13 Cimag- Colonia Immobilien- Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merken- dreizehn“
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse .....	8.404	2.511	—	1.438	—	14.301	—	2.299
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen .....	16	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige betriebliche Erträge .....	0	169	—	0	—	1	18.955	1
Materialaufwand								
Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	(288)	—	—	—	—	—	—	—
Abschreibungen .....	(1.839)	(660)	—	(523)	—	(3.655)	(47.941)	(396)
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(750)	(1.379)	(258)	(584)	(21.122)	(3.735)	(3.100)	(340)
Erträge aus Beteiligungen .....	—	—	312	—	6.019	—	—	—
Zinsen und ähnliche Erträge .....	26	22	—	—	36	247	329	34
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens .....	—	—	—	—	(27.158)	—	—	—
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	(1.963)	(319)	—	—	—	(471)	(439)	(37)
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	—	—	—	—	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern .....	3.606	342	54	332	(42.225)	6.688	(32.196)	1.561
<b>Jahresüberschuss .....</b>	<b>3.606</b>	<b>342</b>	<b>54</b>	<b>332</b>	<b>(42.225)</b>	<b>6.688</b>	<b>(32.196)</b>	<b>1.561</b>
Ergebnisanteil Minderheiten .....	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Jahresüberschuss nach Minderheiten .....</b>	<b>3.606</b>	<b>342</b>	<b>54</b>	<b>332</b>	<b>(42.225)</b>	<b>6.688</b>	<b>(32.196)</b>	<b>1.561</b>

	17 Colonia Nordstern Immobilien- Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Galerie Wiener Platz“	19 AXA Colonia Immobilien- Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merken- neunzehn“	21 AXA Colonia Immobilien- beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merken- einund- zwanzig“	23 AXA GmbH & Co. Immobilien- beteiligungs- gesellschaft „Merken- dreiund- zwanzig“	24 AXA GmbH & Co. Immobilien- beteiligungs- gesellschaft „Merken- vierund- zwanzig“	81 VW DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 11 mbH	DREI AG	Summen- spalte der Einzel- gesellschaften
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse .....	5.674	8.361	4.589	9.523	3.121	—	—	109.333
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen .....	—	—	—	—	—	—	—	174
Sonstige betriebliche Erträge .....	11	1	387	62	22	1	—	28.774
Materialaufwand								
Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	(646)	—	(547)	—	—	—	—	(8.075)
Abschreibungen .....	(1.161)	(1.920)	(390)	(2.246)	(474)	—	—	(70.437)
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(1.546)	(656)	(1.590)	(675)	(688)	(5)	(1.061)	(53.291)
Erträge aus Beteiligungen .....	—	—	—	—	—	130	—	23.772
Zinsen und ähnliche Erträge .....	129	85	103	228	65	—	—	1.944
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens .....	—	—	—	—	—	—	—	(27.158)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	(323)	(375)	(115)	(379)	(456)	—	(4)	(15.482)
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	—	—	—	—	—	(44)	—	(44)
Ergebnis nach Steuern .....	2.139	5.496	2.436	6.512	1.590	81	(1.064)	(10.489)
<b>Jahresüberschuss .....</b>	<b>2.139</b>	<b>5.496</b>	<b>2.436</b>	<b>6.512</b>	<b>1.590</b>	<b>81</b>	<b>(1.064)</b>	<b>(10.489)</b>
Ergebnisanteil Minderheiten .....	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Jahresüberschuss nach Minderheiten .....</b>	<b>2.139</b>	<b>5.496</b>	<b>2.436</b>	<b>6.512</b>	<b>1.590</b>	<b>81</b>	<b>(1.064)</b>	<b>(10.489)</b>

### 14.3.3 Erläuterungen zu der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

In den folgenden Erläuterungen werden die *Pro-Forma*-Anpassungen p 1) bis p 10) sowie die Anpassungen an eine einheitliche Bilanzierung a 1) bis a 5) erläutert, um die Auswirkungen auf die *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 zu veranschaulichen.

Aufsatzpunkt der dargestellten *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung ist die Summen-Gewinn- und Verlustrechnung. Diese summiert sämtliche Gewinn- und Verlust-Konten der einbezogenen Gesellschaften auf.

## ***Anpassungen an eine einheitliche Bilanzierung***

### ***a 1) Erhaltene Anzahlungen auf umlagefähige Betriebskosten***

Bei den verschiedenen in die *Pro-Forma-Finanzinformationen* einbezogenen Gesellschaften erfolgt eine uneinheitliche Bilanzierung bei den erhaltenen Anzahlungen auf die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Manche in die *Pro-Forma-Finanzinformationen* einbezogene Gesellschaften bilanzieren die erhaltenen Anzahlungen, während andere in die *Pro-Forma-Finanzinformationen* einbezogene Gesellschaften die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten direkt als Umsatz erfassen. Um eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten, erfolgt eine ertragsmäßige Anpassung in Höhe von TEUR 6.035. Diese wurde im Rahmen der Anpassungen a 2), a 3) (vergleiche nachfolgend) verrechnet.

### ***a 2), a 3) Unfertige Leistungen sowie Bestandsveränderung***

Die zum Erstellungsstichtag noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden bei einigen in die *Pro-Forma-Finanzinformationen* einbezogenen Gesellschaften als „unfertige Leistungen“ aktiviert und in der *Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung* als Bestandsveränderung (Neutralisierung des Aufwands) bilanziert. Im Rahmen der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse erfolgt die Verbuchung uneinheitlich. Einige der in die *Pro-Forma-Finanzinformationen* einbezogenen Gesellschaften bilanzieren unfertige Leistungen, andere hingegen nicht. Um eine einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten, erfolgt eine Verbuchung der im handelsrechtlichen Jahresabschluss erfassten unfertigen Leistungen als Aufwand sowie die Ausbuchung der Bestandsveränderung. Nach Verrechnung mit den Erhaltenen Anzahlungen (vgl. a 1)) wurden für das Geschäftsjahr 2023 somit TEUR 461 in den „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ korrigiert.

### ***a 4), a 5) Umgliederung umlagefähige Nebenkosten***

In den in die *Pro-Forma-Finanzinformationen* eingehenden handelsrechtlichen Jahresabschlüssen erfolgt die Verbuchung von umlagefähigen Nebenkosten uneinheitlich, zum Teil in den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“, zum Teil in den „Aufwendungen für bezogene Leistungen“. Um eine einheitliche Verbuchung sicherzustellen, wurden für das Geschäftsjahr 2023 TEUR 2.980 aus den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in die „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ umgegliedert.

## ***Pro-Forma-Anpassungen***

### ***p 1) Sonstige betriebliche Erträge***

Der Differenzbetrag zwischen Umtausch- und Barangebot und dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen führt zu einem aus der Konsolidierung bedingten negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 95.889, welcher passiviert, als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen und in Höhe des den Gebäudewerten zuzurechnenden Anteils über die angenommene individuelle Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilien ertragswirksam aufgelöst wird.

Die jährliche raterliche Auflösung des Unterschiedsbetrags für den Gebäudeanteil in Höhe von TEUR 1.441 ist in der *Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung* 2023 als „Sonstiger betrieblicher Ertrag“ erfasst. Diese *Pro-Forma-Anpassung* hat einen dauerhaften Einfluss auf die Ertragslage.

### ***p 2) Transaktionskosten***

Im Rahmen des Umtausch- und Barangebots sind Rechts- und Beratungs- sowie Prüfungskosten angefallen bzw. durch die Verbuchung von Rückstellungen erfasst worden. Diese Rechts- und Beratungs- sowie Prüfungskosten in Höhe von TEUR 990 sind im Rahmen der *Pro-Forma-Anpassungen* eliminiert worden. Diese *Pro-Forma-Anpassung* hat einen einmaligen Effekt auf die Ertragslage.

### ***p 3) Abschreibungen***

In einem der in die *Pro-Forma*-Finanzinformationen eingehenden Jahresabschlüsse wurde im Geschäftsjahr 2023 eine Abschreibung (inklusive außerplanmäßiger Abschreibung) in Höhe von TEUR 47.941 auf das Gebäude erfasst. Im Rahmen des Wertgutachtens wurde ein Marktwert von 0 ermittelt, der in den *Pro-Forma*-Finanzinformationen zum 1. Januar 2023 bereits berücksichtigt wurde. Deshalb sind die Abschreibungen im Rahmen der *Pro-Forma*-Anpassungen eliminiert worden, um eine Doppelerfassung zu vermeiden. Diese *Pro-Forma*-Anpassung hat keinen dauerhaften Einfluss auf die Ertragslage.

### ***p 4) Abschreibungen***

Im Rahmen der *Pro-Forma*-Konsolidierung werden die zu erwerbenden Immobilienobjekte in den *Pro-Forma*-Finanzinformationen neu bewertet und der Gebäudeanteil ratiertlich abgeschrieben. Für die Zwecke der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Rahmen des Wertgutachtens individuelle Nutzungsdauern für die zu erwerbenden Immobilien ermittelt. In Summe erhöhen sich die Abschreibungen für das Geschäftsjahr 2023 um TEUR 7.529. Diese *Pro-Forma*-Anpassung hat einen dauerhaften Einfluss auf die Ertragslage.

### ***p 5) Sonstige betriebliche Aufwendungen***

Die *Pro-Forma*-Anpassung von TEUR 5.752 bezieht sich auf die Vergütung der DFH Group GmbH für die Verwaltung der DREI AG in Höhe von 0,35 % bezogen auf den Gross Asset Value zum 31. Dezember 2023. Der Gross Asset Value beschreibt den Gesamtwert aller Immobilien unter der Verwaltung der Zielgesellschaften. Diese *Pro-Forma*-Anpassung hat einen dauerhaften Einfluss auf die Ertragslage.

### ***p 6) Einzelwertberichtigung Forderungen***

Im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen werden bei einer Zielgesellschaft mit einer Doppelstock-Fondsstruktur, d.h. solche, die aus einer Beteiligungs-Kommanditgesellschaft sowie einer Objekt-Kommanditgesellschaft bestehen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 15.4 „*Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen*“), Einzelwertberichtigungen auf Forderungen an die Objekt-Kommanditgesellschaft in Höhe von TEUR 20.097 neutralisiert. Diese *Pro-Forma*-Anpassung hat einen einmaligen Effekt auf die Ertragslage.

### ***p 7) Konsolidierung von Beteiligungserträgen***

Im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen werden bei Zielgesellschaften mit einer Doppelstock-Fondsstruktur, d.h. solche, die aus einer Beteiligungs-Kommanditgesellschaft sowie einer Objekt-Kommanditgesellschaft bestehen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 15.4 „*Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen*“), Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 23.772 ausgebucht, um eine Doppelerfassung zu vermeiden. Diese *Pro-Forma*-Anpassung hat keinen Einfluss auf die Ertragslage.

### ***p 8) Steuern vom Einkommen und Ertrag***

Die DREI AG ist als Kapitalgesellschaft Körperschafts- und Gewerbesteuersubjekt und Steuerschuldnerin der auf ihrer Ebene entstehenden Ertragssteuern. Demgegenüber sind die Publikums-Kommanditgesellschaften als Personengesellschaften für Zwecke der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer transparent, d.h. die Einkünfte werden erst auf Ebene der Gesellschafter entsprechend des jeweils zuzuordnenden Anteils am Gewinn bzw. Verlust einkommen- bzw. körperschaftsteuerlich berücksichtigt. Im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen erfolgt die Einbuchung eines entsprechenden Aufwands für Steuern vom Einkommen und Ertrag unter Anwendung eines Steuersatzes von 31,925 %. Der im Rahmen der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung ermittelte Steueraufwand beträgt unter Berücksichtigung des unterstellten 80 %igen Anteils der DREI AG an den Ergebnissen der Zielgesellschaften TEUR 11.598.

**p 9) Ergebnis der DREI Gruppe**

In Summe erhöht sich das Ergebnis der *Pro-Forma*-Gewinn- und Verlustrechnung um TEUR 48.339 aufgrund der vorstehend beschriebenen Konsolidierungsbuchungen sowie Anpassungen an eine einheitliche Bilanzierung. Diese entfalten mit Ausnahme der Rücknahme der außerplanmäßigen Abschreibung, der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung und der Ausbuchung der Beteiligungserträge auch steuerliche Wirkung.

**p 10) Ergebnisanteil Minderheiten**

Dargestellt wird der Anteil der Minderheiten am Vorsteuerergebnis der Zielgesellschaften ohne das Ergebnis der DREI AG (annahmegemäß 20 %) sowie der Anteil der Minderheiten am Vorsteuerergebnis von zwei Objektgesellschaften in Höhe von zusätzlich 10 % für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von insgesamt TEUR 12.480.

**14.4 Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2023**

**14.4.1 Darstellung der Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2023**

	Summen- spalte der Einzel- gesell- schaften in TEUR	Anpassungen an einheitliche Ausweis-, Bilanzier- ungs- und Bewertungs- methoden	Zwischen- summe	Pro-Forma- Anpass- ungen in TEUR	Erläuter- ungen	Pro-Forma- Bilanz in TEUR
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Geleistete Anzahlungen auf imm. Vermögensgegenstände .....	34	—	34	—		34
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und Bauten .....	914.563	—	914.563	728.937	p 1)	1.643.500
Technische Anlagen und Maschinen .....	5	—	5	—		5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ...	122	—	122	—		122
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	354.642	—	354.642	(354.642)	p 2)	—
<b>Umlaufvermögen</b>						
<b>Vorräte</b>						
Unfertige Leistungen.....	6.671	(6.671)	—	—	a 1)	—
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	7.840	—	7.840	—		7.840
Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	9.631	(4)	9.627	(9.627)	p 3)	—
Sonstige Vermögensgegenstände .....	5.041	4	5.046	—		5.046
<b>Guthaben bei Kreditinstituten.....</b>	<b>117.993</b>	<b>—</b>	<b>117.993</b>	<b>—</b>		<b>117.993</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten.....</b>	<b>9.928</b>	<b>—</b>	<b>9.928</b>	<b>—</b>		<b>9.928</b>
<b>Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten...</b>	<b>2.821</b>	<b>(2.821)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	a 3)	<b>—</b>
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>1.429.290</b>	<b>(9.491)</b>	<b>1.419.799</b>	<b>364.668</b>		<b>1.784.467</b>
<b>Eigenkapital .....</b>						
<b>830.193</b>	<b>(3.456)</b>	<b>826.737</b>	<b>278.406</b>		a 4), p 5)	<b>1.105.142</b>
davon Minderheitenanteile .....	—	—	—	258.446	p 6)	258.446
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>95.889</b>	p 7)	<b>95.889</b>
<b>Rückstellungen</b>						
Steuerrückstellungen .....	14	—	14	—	p 8)	14
Sonstige Rückstellungen .....	1.051	—	1.051	—		1.051
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	565.315	—	565.315	—		565.315
Erhaltene Anzahlungen .....	6.035	(6.035)	—	—	a 2)	—

	Anpassungen an einheitliche Ausweis-, Bilanzier- ungs- und Bewertungs- methoden		Zwischen- summe	Pro-Forma- Anpass- ungen in TEUR	Erläuter- ungen	Pro-Forma- Bilanz in TEUR
	Summen- spalte der Einzel- gesell- schaften in TEUR					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	6.979	—	6.979	—		6.979
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	15.531	(5.119)	10.412	(9.627)	a 5), p 4)	786
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	190	(190)	—	—	a 5)	—
Sonstige Verbindlichkeiten .....	1.614	5.308	6.922	—	a 6)	6.922
<i>davon gegenüber Altgesellschaftern</i>	—	5.308	5.308	—		5.308
<b>Rechnungsabgrenzungsposten.....</b>	<b>2.370</b>	<b>—</b>	<b>2.370</b>	<b>—</b>		<b>2.370</b>
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>1.429.290</b>	<b>(9.491)</b>	<b>1.419.799</b>	<b>364.668</b>		<b>1.784.467</b>

#### 14.4.2 Ermittlung der Summenbilanz aus den historischen Jahresabschlüssen der in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Gesellschaften

	51 Fides Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG	73 DCSF Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart- Vaihingen KG	76 DFH Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Bonn KG	76 O DCSF Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Objekt Bonn KG	78 DCSF Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Stuttgart & Hamburg KG	78 O DCSF Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Eiffestraße KG	80 DCSF Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Godesberger Allee KG	80 O DCSF Immobilien- Verwaltungs- gesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Objekt Godesberger Allee KG
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
<b>Anlagevermögen</b>								
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Geleistete Anzahlungen auf im Vermögensgegenstände .....	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und Bauten .....	32.363	34.460	—	60.963	—	64.266	—	14.571
Technische Anlagen und Maschinen .....	—	—	—	0	—	—	—	—
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	4	—	—	46	—	—	—	—
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	—	—	100.846	—	19.208	—	5.286	—
<b>Umlaufvermögen</b>								
<b>Vorräte</b>								
Unfertige Leistungen .....	892	172	—	581	—	1.819	—	330
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen....	27	8	—	66	—	1.007	—	179
Forderungen gegen verbundene Unternehmen ...	—	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Vermögensgegenstände .....	0	53	—	1	—	21	—	—
<b>Guthaben bei Kreditinstituten .....</b>	<b>3.519</b>	<b>3.765</b>	<b>3.558</b>	<b>6.753</b>	<b>1.447</b>	<b>4.641</b>	<b>144</b>	<b>779</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>8</b>	<b>—</b>	<b>2.565</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten .....</b>	<b>—</b>	<b>934</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>36.806</b>	<b>39.392</b>	<b>104.404</b>	<b>68.417</b>	<b>20.655</b>	<b>74.318</b>	<b>5.429</b>	<b>15.859</b>
<b>Eigenkapital .....</b>	<b>1.448</b>	<b>23.647</b>	<b>43.082</b>	<b>67.872</b>	<b>19.883</b>	<b>11.922</b>	<b>5.331</b>	<b>3.701</b>
<i>davon Minderheitenanteile.....</i>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Rückstellungen</b>								
Steuerrückstellungen .....	—	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Rückstellungen .....	27	27	29	13	30	21	17	40
<b>Verbindlichkeiten</b>								

	51 Fides Immobilien-Verwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG	73 DCSF Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart-Vaihingen KG	76 DFH Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungs-gesellschaft Bonn KG	76 O DCSF Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Objekt Bonn KG	78 DCSF Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Stuttgart & Hamburg KG	78 O DCSF Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Eiffestraße KG	80 DCSF Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Beteiligungs-gesellschaft Godesberger Allee KG	80 O DCSF Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Objekt Godesberger Allee KG
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ....	33.756	14.211	59.893	—	—	60.192	—	11.543
Erhaltene Anzahlungen .....	861	264	—	529	—	1.214	—	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	78	259	7	3	20	947	1	41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	517	691	604	—	697	—	80	—
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	—	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten .....	118	—	789	—	26	23	—	—
<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>1</b>	<b>283</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>132</b>
<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>36.806</b>	<b>39.392</b>	<b>104.404</b>	<b>68.417</b>	<b>20.655</b>	<b>74.318</b>	<b>5.429</b>	<b>15.859</b>

	81 DFH Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungs-gesellschaft Augustinum KG	81 O DFH Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 11 mbH & Co. Objekt Augustinum Stuttgart KG	82 DFH Immobilien Verwaltungs-gesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungs-gesellschaft Berlin KG	90 DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG	96 DFH 96 Beteiligungs-gesellschaft mbH & Co. KG	98 DFH 98 Beteiligungs-gesellschaft mbH & Co. KG	98 O DFH 98 Objekt-gesellschaft mbH & Co. KG
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Geleistete Anzahlungen auf im Vermögengegenstände .....	—	—	—	—	—	—	—
---	---	---	---	---	---	---	---

##### Sachanlagen

Grundstücke und Bauten .....	—	57.048	50.956	22.204	40.596	—	77.254
Technische Anlagen und Maschinen.....	—	—	—	—	—	—	—
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	—	—	—	—	2	—	—

##### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen .....	26.240	—	—	—	—	36.601	—
--	--------	---	---	---	---	--------	---

#### Umlaufvermögen

##### Vorräte

Unfertige Leistungen.....	—	—	1.034	552	1.002	—	288
---------------------------	---	---	-------	-----	-------	---	-----

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen....	—	180	21	—	53	—	—
Forderungen gegen verbundene Unternehmen ...	—	—	—	—	—	3.596	—
Sonstige Vermögensgegenstände .....	—	—	6	—	66	—	115

<b>Guthaben bei Kreditinstituten .....</b>	<b>728</b>	<b>1.960</b>	<b>3.069</b>	<b>2.699</b>	<b>6.049</b>	<b>879</b>	<b>6.012</b>
--	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------

<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>—</b>	<b>45</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
---	----------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------

##### Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten .....

	—	2	—	491	627	—	—
--	---	---	---	-----	-----	---	---

<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>26.968</b>	<b>59.234</b>	<b>55.086</b>	<b>25.946</b>	<b>48.396</b>	<b>41.076</b>	<b>83.669</b>
--------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

<b>Eigenkapital .....</b>	<b>26.465</b>	<b>26.231</b>	<b>23.254</b>	<b>9.253</b>	<b>24.797</b>	<b>40.668</b>	<b>26.924</b>
---------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------

<i>davon Minderheitenanteile .....</i>	—	—	—	—	—	—	—
--	---	---	---	---	---	---	---

##### Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung .....

	—	—	—	—	—	—	—
--	---	---	---	---	---	---	---

##### Rückstellungen

Steuerrückstellungen .....	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Rückstellungen .....	19	15	39	20	23	25	14

##### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ....	—	32.984	29.602	16.017	22.080	—	51.900
---	---	--------	--------	--------	--------	---	--------

Erhaltene Anzahlungen .....	—	—	1.126	528	835	—	276
-----------------------------	---	---	-------	-----	-----	---	-----

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	6	3	608	6	533	4	778
--	---	---	-----	---	-----	---	-----

	81 DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 9 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Augustinum KG	81 O DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 11 mbH & Co. Objekt Augustinum Stuttgart KG	82 DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungs- gesellschaft Berlin KG	90 DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG	96 DFH 96 Beteiligungs- gesellschaft mbH & Co. KG	98 DFH 98 Beteiligungs- gesellschaft mbH & Co. KG	98 O DFH 98 Objekt- gesellschaft mbH & Co. KG
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	477	1	391	116	129	380	3.599
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten .....	—	—	66	7	0	—	178
<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>26.968</b>	<b>59.234</b>	<b>55.086</b>	<b>25.946</b>	<b>48.396</b>	<b>41.076</b>	<b>83.669</b>

	EF5 Wert- Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG	ES7 PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG	ES7 O PFM Immobilien- GmbH & Co. Bonn I - Objekt Zanderstraße - KG	ES21 PFM EuroSelect Einund- zwanzig GmbH & Co. KG	ES21 O PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG	13 Cimaga- Colonia Immobilien Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merken dreizehn“	17 Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft "Galerie Wiener Platz"
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
<b>Anlagevermögen</b>							
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Geleistete Anzahlungen auf im Vermögensgegenstände .....	—	—	—	—	—	—	—
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und Bauten .....	22.738	—	5.800	—	164.662	16.719	38.556
Technische Anlagen und Maschinen.....	—	—	—	—	—	—	—
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	—	—	—	—	70	—	0
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	—	17.791	—	147.253	—	—	—
<b>Umlaufvermögen</b>							
<b>Vorräte</b>							
Unfertige Leistungen.....	—	—	—	—	—	—	—
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen....	113	2	49	—	186	—	124
Forderungen gegen verbundene Unternehmen ...	—	—	—	6.030	—	—	—
Sonstige Vermögensgegenstände .....	0	0	0	4	554	7	55
<b>Guthaben bei Kreditinstituten .....</b>	<b>3.014</b>	<b>339</b>	<b>3.568</b>	<b>1.805</b>	<b>15.957</b>	<b>2.542</b>	<b>5.873</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>6.975</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Bilanzsumme.....</b>	<b>25.865</b>	<b>18.133</b>	<b>9.417</b>	<b>155.092</b>	<b>188.404</b>	<b>19.268</b>	<b>44.608</b>

<b>Eigenkapital .....</b>	<b>12.494</b>	<b>17.944</b>	<b>9.175</b>	<b>154.600</b>	<b>97.303</b>	<b>14.678</b>	<b>23.254</b>
<i>davon Minderheitenanteile.....</i>	—	—	—	—	—	—	—
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Rückstellungen</b>							
Steuerrückstellungen .....	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Rückstellungen .....	64	44	27	224	291	—	10
<b>Verbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ....	12.636	—	—	—	83.029	4.388	21.055
Erhaltene Anzahlungen .....	—	—	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	538	5	40	23	1.082	10	63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	131	140	2	55	6.700	3	15
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	—	—	—	190	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten .....	1	—	95	—	—	—	211

	EF5 Wert- Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG	ES7 PFM EuroSelect Sieben GmbH & Co. KG	ES7 O PFM Immobilien- GmbH & Co. Bonn I - Objekt Zanderstraße - KG	ES21 PFM EuroSelect Einund- zwanzig GmbH & Co. KG	ES21 O PFM Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG	13 Cimag- Colonia Immobilien Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merkens dreizehn“	17 Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft "Galerie Wiener Platz"	
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
Rechnungsabgrenzungsposten .....	—	—	78	—	—	190	—	
<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>25.865</b>	<b>18.133</b>	<b>9.417</b>	<b>155.092</b>	<b>188.404</b>	<b>19.268</b>	<b>44.608</b>	
	19 AXA Colonia Immobilien Beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merkens neunzehn“	21 AXA Colonia Immobilien- beteiligungs- GmbH & Co. Kommandit- gesellschaft „Merkens einund- zwanzig“	23 AXA GmbH & Co. Immobilien- beteiligungs- Kommandit- gesellschaft „Merkens dreiund- zwanzig“	24 AXA GmbH & Co. Immobilien- beteiligungs- Kommandit- gesellschaft „Merkens vierund- zwanzig“	ES21 O PFM Diesel- straße 4 GmbH & Co. KG	81 VW DFH Immobilien Verwaltungs- gesellschaft Nr. 11 mbH	DREI AG	Summen- spalte der Einzel- gesellschaften
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
<b>Anlagevermögen</b>								
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Geleistete Anzahlungen auf im Vermögensgegenstände .....	—	—	—	—	—	—	34	34
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und Bauten .....	53.927	28.360	69.549	24.972	34.600	—	—	914.563
Technische Anlagen und Maschinen .....	—	—	5	—	—	—	—	5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	0	—	—	0	—	—	—	122
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	—	—	—	—	—	1.416	—	354.642
<b>Umlaufvermögen</b>								
<b>Vorräte</b>								
Unfertige Leistungen .....	—	—	—	—	—	—	—	6.671
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	—	177	—	0	5.646	—	—	7.840
Forderungen gegen verbundene Unternehmen ...	—	—	—	—	—	1	4	9.631
Sonstige Vermögensgegenstände .....	28	28	113	16	3.800	—	175	5.041
<b>Guthaben bei Kreditinstituten .....</b>	<b>4.916</b>	<b>5.393</b>	<b>11.379</b>	<b>3.621</b>	<b>12.790</b>	<b>408</b>	<b>385</b>	<b>117.993</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>120</b>	<b>—</b>	<b>215</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>9.928</b>
<b>Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>767</b>	<b>2.821</b>
<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>58.870</b>	<b>33.959</b>	<b>81.166</b>	<b>28.609</b>	<b>57.050</b>	<b>1.826</b>	<b>1.365</b>	<b>1.429.290</b>
<b>Eigenkapital .....</b>	<b>18.276</b>	<b>19.709</b>	<b>35.115</b>	<b>14.916</b>	<b>56.446</b>	<b>1.806</b>	<b>—</b>	<b>830.193</b>
<i>davon Minderheitenanteile .....</i>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Rückstellungen</b>								
Steuerrückstellungen .....	—	—	—	—	—	14	—	14
Sonstige Rückstellungen .....	—	—	—	—	13	6	15	1.051
<b>Verbindlichkeiten</b>								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ....	39.903	13.922	44.546	13.648	—	—	—	565.315
Erhaltene Anzahlungen .....	—	—	—	—	—	—	—	6.035
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	10	—	719	39	592	—	564	6.979
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	—	7	5	4	—	—	786	15.531
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	—	—	—	—	—	—	—	190
Sonstige Verbindlichkeiten .....	—	99	—	2	—	—	—	1.614
<b>Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>	<b>681</b>	<b>223</b>	<b>782</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2.370</b>
<b>Bilanzsumme .....</b>	<b>58.870</b>	<b>33.959</b>	<b>81.166</b>	<b>28.609</b>	<b>57.050</b>	<b>1.826</b>	<b>1.365</b>	<b>1.429.290</b>

#### **14.4.3 Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2023**

In den folgenden Erläuterungen werden die *Pro-Forma*-Anpassungen p 1) bis p 7) und die Anpassungen an eine einheitliche Bilanzierung a 1) bis a 6) erläutert, um die Auswirkungen auf die *Pro-Forma*-Bilanz zum 31. Dezember 2023 zu veranschaulichen.

##### **Anpassungen an eine einheitliche Bilanzierung**

###### ***a 1) Unfertige Leistungen***

Die zum *Pro-Forma*-Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden bei einigen Gesellschaften als „unfertige Leistungen“ aktiviert und die Veränderung der unfertigen Leistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Bestandserhöhung (Neutralisierung des Aufwands) bilanziert. Im Rahmen der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse erfolgt die Verbuchung uneinheitlich. Um eine einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten, erfolgt eine Verbuchung der in den handelsrechtlichen Einzelabschlüssen erfassten unfertigen Leistungen als Aufwand. In Summe wurden für das Geschäftsjahr 2023 TEUR 6.671 aufwandswirksam angepasst.

###### ***a 2) Erhaltene Anzahlungen***

Bei den in die *Pro-Forma*-Finanzinformationen eingehenden Gesellschaften erfolgt eine uneinheitliche Bilanzierung der erhaltenen Anzahlungen auf die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Um eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten, erfolgt eine ertragswirksame Anpassung der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 6.035.

###### ***a 3), a 4) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen von Kommanditisten***

Bei einigen in die *Pro-Forma*-Finanzinformationen eingehenden Gesellschaften ist der Kapitalanteil der Kommanditisten durch Entnahmen bzw. Verlustanteile zum 31. Dezember 2023 negativ und wird in den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen auf der Aktivseite ausgewiesen. Zur Vorbereitung der Kapitalkonsolidierung wurde ein Betrag von TEUR 2.821 mit dem restlichen Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft auf der Passivseite verrechnet.

###### ***a 5), a 6) Verbindlichkeiten gegenüber Altgesellschaftern***

Einige der in die *Pro-Forma*-Finanzinformationen eingehenden Gesellschaften weisen in den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus. Für Zwecke der *Pro-Forma*-Finanzinformationen werden die Verbindlichkeiten betreffend die bisherigen Gesellschafter in Höhe von TEUR 5.308 in die sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert und separat als Verbindlichkeiten gegenüber Altgesellschaftern ausgewiesen.

##### ***Pro-Forma-Anpassungen***

###### ***p 1) Grundstücke und Bauten***

Die *Pro-Forma*-Bilanz stellt die Werte von Grund und Boden sowie Gebäuden zum ermittelten Marktwert auf den 31. Dezember 2023 dar. Die *Pro-Forma*-Anpassung zeigt die Aufwertung zwischen den bislang verbuchten historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie dem ermittelten Marktwert auf den 31. Dezember 2023.

###### ***p 2) Finanzanlagen***

Im Rahmen der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen werden bei Zielgesellschaften mit einer Doppelstock-Fondsstruktur, d.h. solche, die aus einer Beteiligungs-Kommanditgesellschaft sowie einer bzw. zwei

Objekt-Kommanditgesellschaften bestehen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 15.4 „Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“), Finanzanlagen in Höhe von TEUR 354.642 konsolidiert.

**p 3), p 4) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Im Rahmen der Erstellung des *Pro-Forma*-Abschlusses werden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in den *Pro-Forma*-Abschluss einbezogenen Gesellschaften in Höhe von TEUR 9.627 konsolidiert.

**p 5) Eigenkapital**

Die Erhöhung des Eigenkapitals in den *Pro-Forma*-Finanzinformationen resultiert aus den im Rahmen deren Erstellung vorgenommenen Anpassungsbuchungen.

**p 6) Minderheitenanteile am Eigenkapital der Objektgesellschaften**

Bei der Erstellung der *Pro-Forma*-Finanzinformationen wird unterstellt, dass jeweils 80 % der Zielanteile der 19 Zielgesellschaften in die Emittentin eingebracht werden. Für die verbleibenden 20 % der Zielanteile an jeder Zielgesellschaft wird ein entsprechender Minderheiten-Anteil von 20 % des Neubewerteten Eigenkapitals der Publikums-Kommanditgesellschaft ausgewiesen, um darzustellen, dass diese von Gesellschaftern außerhalb der DREI Gruppe gehalten werden. Zudem bestehen bei zwei Objektgesellschaften Minderheitenanteile von jeweils 10 %.

Die Minderheitenanteile am Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 258.446 sind in der *Pro-Forma*-Bilanz zum 31. Dezember 2023 als davon-Vermerk dargestellt.

**p 7) Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**

Die Aufrechnung der zu dem angenommenen Umtauschangebot bewerteten Anteile an den Zielunternehmen und dem erworbenen Neubewerteten Reinvermögen führt zu einem negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 95.889, welcher passiviert und als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen wird.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung des passiven Unterschiedsbetrags und der im Rahmen des Umtauschangebots aufgedeckten stillen Reserven sowie deren Auflösung bzw. Abschreibung für 2023 auf die einzelnen in die *Pro-Forma*-Finanzinformationen einbezogenen Gesellschaften:

Name	Marktwert des Immobilienvermögens	Aufgedeckte stille Reserven	Abschreibung der stillen Reserven	Passiver Unterschiedsbetrag 80 %	Auflösung passiver Unterschiedsbetrag
<b>in EUR</b>					
Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 4 KG (DFH Fonds-Nr. 51) ..	59.700.000,00	27.336.761,62	433.938,22	2.248.035,25	60.757,71
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH & Co. Objekt Stuttgart-Vaihingen KG (DFH Fonds-Nr. 73) .....	48.800.000,00	14.340.382,81	121.696,20	2.052.755,06	45.781,87
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Objekt Bonn KG (DFH Fonds-Nr. 76)...	155.500.000,00	94.536.753,81	1.831.577,46	7.189.263,65	186.447,65
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH & Co. Objekt Eiffestraße KG (DFH Fonds-Nr. 78) .....	144.300.000,00	80.034.379,50	1.276.872,02	6.333.758,82	133.302,46
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH & Co. Objekt Godesberger Allee KG (DFH Fonds-Nr. 80) .....	22.600.000,00	8.028.936,97	99.534,60	632.385,33	13.455,01
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 11 mbH & Co. Objekt Augustinum Stuttgart KG (DFH Fonds-Nr. 81) .....	96.600.000,00	39.552.227,00	(46.676,43)	2.223.392,09	17.058,77
DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Berlin KG (DFH Fonds-Nr. 82) .....	112.100.000,00	61.144.022,31	320.957,81	1.593.920,11	13.693,42
DFH Stuttgart GmbH & Co. Nr. 90 KG (DFH Fonds-Nr. 90) .....	35.600.000,00	13.395.818,17	(1.348,00)	2.040.863,73	0,00
DFH 96 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds-Nr. 96) .....	65.700.000,00	25.103.788,41	189.969,54	4.389.263,73	41.024,81
DFH 98 Objektgesellschaft mbH & Co. KG (DFH Fonds-Nr. 98) .....	128.400.000,00	51.145.953,00	(47.424,27)	4.499.196,94	30.715,67

Wert-Konzept Berlin Holding GmbH & Co. Ertragsfonds Fünf Beteiligungs KG (PFM Fonds EF 05) .....	24.700.000,00	1.961.786,00	(170.021,81)	1.913.451,52	33.570,71
PFM Immobilien-GmbH & Co. - Bonn I - Objekt Zanderstraße - KG (PFM Fonds ES 07) .....	16.700.000,00	10.900.470,52	(163.858,64)	2.823.119,94	55.245,96
PFM EuroSelect Einundzwanzig GmbH & Co. KG (PFM Fonds ES 21) (Dieselstraße 4 u. Dieselstraße 6) .....	271.600.000,00	90.084.965,00	950.012,93	32.888.423,95	278.355,38
Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“ (Merkens Fonds MF 13) .....	39.600.000,00	22.881.213,27	229.694,31	1.877.206,12	29.862,54
Colonia Nordstern Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Galerie Wiener Platz“ (Merkens Fonds MF 17) .....	67.100.000,00	28.543.510,04	336.717,30	4.602.414,75	124.389,59
AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“ (Merkens Fonds MF 19) .....	114.000.000,00	60.073.410,78	823.667,24	3.401.676,12	82.043,56
AXA Colonia Immobilienbeteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 21) .....	66.200.000,00	37.839.735,53	375.123,86	4.216.314,03	53.535,53
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 23) .....	131.200.000,00	61.651.354,81	561.664,05	8.089.194,34	173.875,46
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens vierundzwanzig“ (Merkens Fonds MF 24) .....	43.100.000,00	18.128.269,79	407.348,38	2.874.096,74	68.430,87
	<b>1.643.500.000,00</b>	<b>746.683.739,34</b>	<b>7.529.444,77</b>	<b>95.888.732,22</b>	<b>1.441.546,95</b>

#### 14.5 Bescheinigung zu den *Pro-Forma-Finanzinformationen* der Deutsche Real Estate Invest AG für das Geschäftsjahr 2023

An die Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2023 der Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart, auf Basis der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023, eine Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2023 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktionen auf den historischen Abschluss gehabt hätten, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. zum Stichtag der Pro-Forma-Bilanz in der durch die Unternehmenstransaktionen geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. am Stichtag der Pro-Forma-Bilanz stattgefunden hätten. Folglich geben wir auch kein Urteil über die tatsächlichen Auswirkungen der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktionen ab. Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf Basis der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Dies umfasst auch die Würdigung der Gesamtdarstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung oder prüferische Durchsicht der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf Basis der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf Basis der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

München, den 14. August 2024

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter  
Wirtschaftsprüfer

Heiko Vogel  
Wirtschaftsprüfer

## **15. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND DIE DEUTSCHE REAL ESTATE INVEST**

### **15.1 Geschichte und Gründung der Gesellschaft**

Die Deutsche Real Estate Invest AG wurde am 6. Februar 2008 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht unter der Firma "PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH" errichtet. Am 5. Januar 2023 beschloss die Gesellschafterversammlung die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und die Umfirmierung der Gesellschaft in Deutsche Real Estate Invest AG. Am 25. April 2023 wurden die Umwandlung und die Umfirmierung in das für die formgewechselte Gesellschaft zuständige Handelsregister eingetragen und damit wirksam.

### **15.2 Eingetragener Name der Gesellschaft, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer und Steuerstatus**

Die Deutsche Real Estate Invest AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Rechtsträgererkennung („LEI“) der Gesellschaft lautet 39120087PHJ2XEZPSU10. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 792660 eingetragen und hat ihren Sitz in Stuttgart unter der Geschäftsadresse: Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland. Die Telefonnummer lautet +49 711 3265300. Die Internetseite der Gesellschaft ist [www.drei.ag](http://www.drei.ag). Die Angaben auf der Internetseite der Gesellschaft sind nicht durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr und endet somit am 31. Dezember jedes Kalenderjahres.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet (§ 3 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft) und kann durch Beschluss der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Versammlung vertretenen Grundkapitals aufgelöst werden. Die nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten verbleibenden Vermögensgegenstände der Gesellschaft werden gemäß den Bestimmungen des AktG an die Aktionäre anteilig zu den von ihnen an der Gesellschaft gehaltenen Aktien verteilt. Weitere Informationen zu den möglichen Auswirkungen einer Auflösung der Gesellschaft sind dem Abschnitt 17.10 „Allgemeine Bestimmungen über die Auflösung der Gesellschaft“ zu entnehmen.

Der rechtliche Name der Gesellschaft lautet Deutsche Real Estate Invest AG. Der kaufmännische Name der Gesellschaft lautet "Deutsche Real Estate Invest".

### **15.3 Gesellschaftszweck**

Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft. Gemäß § 2 Abs.1 ihrer Satzung ist der Gegenstand der Gesellschaft (1) Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an (a) Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten und, (b) anderen Vermögensgegenständen zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern, (2) Anteile an in- und ausländischen Personen- oder Kapitalgesellschaften, deren Unternehmensgegenstand entsprechend des Unternehmensgegenstands des Unternehmens beschränkt ist, zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (3) Anteile oder Beteiligungen an anderen Gesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten im Auftrag der Gesellschaft für Dritte erbringen, zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (4) Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Gesellschafter einer Gesellschaft im Sinne von (2) sind und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind, (5) Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem direkten oder indirekten Erwerb, der Entwicklung und der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten einschließlich Portfolien zu erbringen, sowie (6) Immobilien oder immobilienbezogene Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) zu betreiben sowie Dienstleistungen im Hinblick auf die Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken zu erbringen.

Gemäß § 2 Abs. 2 ihrer Satzung ist die Gesellschaft außerdem berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet scheinen, den Gegenstand des Unternehmens zu fördern.

Gemäß § 2 Abs. 3 ihrer Satzung ist die Gesellschaft zudem berechtigt, Unternehmen zu erwerben, sich an ihnen zu beteiligen sowie Unternehmensverträge abzuschließen oder Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenzufassen, soweit diese Tätigkeit nicht § 2 Abs. 1 ihrer Satzung widerspricht.

Gemäß § 2 Abs. 4 ihrer Satzung werden die Beteiligungen jeweils für eigene Rechnung gehalten. Die Gesellschaft verfolgt eine Strategie langfristigen Wertzuwachses und wurde nicht mit dem Hauptzweck gegründet, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen, oder verbundenen Unternehmen oder Beteiligungen eine Rendite zu verschaffen.

Gemäß § 2 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft sind vom Gegenstand des Unternehmens alle Tätigkeiten ausgeschlossen, für deren Erbringung die Gesellschaft eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung (GewO) oder dem Gesetz zur Beaufsichtigung von Wertpapierinstituten (WpIG) benötigt.

#### **15.4 Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen**

Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DFH, die zum Datum des Prospekts die 19 Zielgesellschaften verwaltet. Die DFH ist Teil der in der deutschen und europäischen Bau- und Immobilienbranche tätigen Zech Gruppe im Geschäftsbereich Immobilien und initiiert, platziert und verwaltet geschlossene Immobilienfonds.

Nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots wird die Emittentin nicht mehr mehrheitlich von der DFH gehalten, sondern von den Anteilsinhabern, die das Umtauschangebot angenommen haben. Die Emittentin wird nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots maximal 80 % der Anteile an den Zielgesellschaften erwerben. Die verbleibenden Anteile an den Zielgesellschaften werden weiterhin von den bisherigen Anteilsinhabern gehalten werden.

Jede Zielgesellschaft besteht in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, die entweder über eine Einstock- oder Doppelstock-Fondsstruktur verfügt. Jede Zielgesellschaft besitzt eine Komplementärgesellschaft in Form einer GmbH, deren 99-prozentige oder hundertprozentige Gesellschafterin die DFH ist. Im Falle der 99-prozentigen Beteiligung der DFH werden die übrigen 1 % der Geschäftsanteile an der Komplementärgesellschaft von einer weiteren GmbH gehalten, deren alleinige Gesellschafterin wiederum die DFH ist. In zwölf Fällen halten die Zielgesellschaften unmittelbar das Eigentum an den Immobilienobjekten („**Einstock-Fondsstruktur**“).

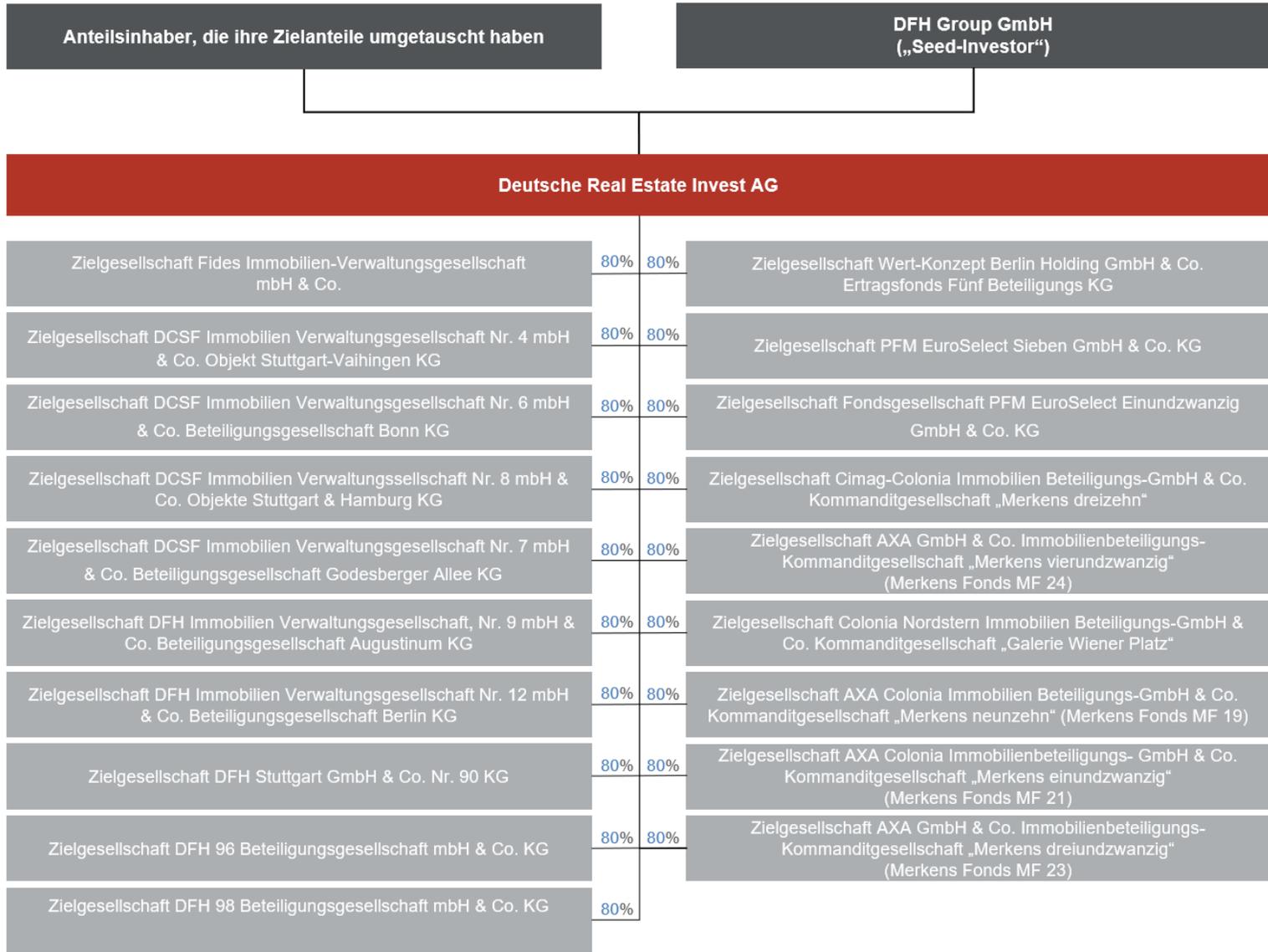
In sechs Fällen ist die Zielgesellschaft Kommanditistin einer weiteren Kommanditgesellschaft bzw. in einem Fall Kommanditistin von zwei Kommanditgesellschaften (jeweils eine „**Objektgesellschaft**“), die jeweils unmittelbar das Eigentum an den Immobilienobjekten halten („**Doppelstock-Fondsstruktur**“). Die Komplementärgesellschaft der Objektgesellschaft ist im Falle der sieben Doppelstock-Fondsstrukturen bis auf eine Ausnahme identisch mit der Komplementärgesellschaft der Zielgesellschaft. Im Falle dieser Ausnahme sind die Komplementärgesellschaft der Objektgesellschaft sowie der Zielgesellschaft unterschiedlich, wobei die 99-prozentige oder hundertprozentige Gesellschafterin der Komplementärgesellschaft der Zielgesellschaft die DFH ist und die Komplementärgesellschaft der Objektgesellschaft zu 5,4 % von der DFH und zu 94,6 % von der Zielgesellschaft selbst gehalten wird.

18 von 19 Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar oder mittelbar jeweils eine Immobilie. Die Zielgesellschaft PFM Fonds ES 21 hält als einzige Zielgesellschaft zwei Immobilien über jeweils eine Objektgesellschaft (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.6.2 „*Immobilienportfolio der Zielgesellschaften*“).

Die Gesellschaft beabsichtigt im Zuge des Angebots den Erwerb der Kommanditanteile der Zielgesellschaften.

Nachfolgend ist die vereinfachte voraussichtliche Struktur der Gesellschaft nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots unter der Annahme der Erreichung der Höchstannahmeschwelle, d.h. dem Erwerb von 80 % der

Zielanteile an jeder Zielgesellschaft (wie unter Abschnitt 4.1.1 „*Das Angebot—Beschreibung der Angebotskonditionen*“ näher beschrieben und definiert) dargestellt:



**Hinweis**  
 Darstellung der voraussichtlichen Konzernstruktur nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots und Tausch der Aktien gegen Anteile an den Zielgesellschaften und Erwerb von Anteilen an den Zielgesellschaften. Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin noch nicht Eigentümerin der Zielanteile. Erst nach erfolgreicher Durchführung des Umtauschangebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, sowie des Barangebots wird die Emittentin maximal 80% der Anteile an jeder Zielgesellschaft halten, wobei die in die Gesellschaft einzubringenden Zielanteile einen NAV in Höhe von mindestens EUR 50 Mio. erreichen sollen.

## **15.5 Abschlussprüfer**

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, D-20354 Hamburg, Deutschland („**Deloitte**“) ist für die Geschäftsjahre 2023, 2022, 2021 als Abschlussprüfer der Gesellschaft bestellt worden. Deloitte prüfte die Jahresabschlüsse für die Gesellschaft, die für die Geschäftsjahre 2023, 2022, 2021 gemäß HGB erstellt wurden und erteilte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Aufgrund einer notwendig gewordenen Korrektur des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Nachtragsprüfung durchgeführt. Deloitte ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Rauchstraße 26, 10787 Berlin, Deutschland.

## **15.6 Bekanntmachungen, Zahlstelle und Hinterlegungsstelle**

Gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung der Deutsche Real Estate Invest AG werden Bekanntmachungen der Gesellschaft im Bundesanzeiger veröffentlicht, soweit nicht das Gesetz im Einzelfall zwingend etwas Anderes bestimmt.

Nach Billigung durch die BaFin wird die Gesellschaft diesen Prospekt sowie etwaige Nachträge auf ihrer Internetseite ([www.drei.ag/investoren](http://www.drei.ag/investoren)) veröffentlichen. Der Prospekt und etwaige Nachträge sind zudem kostenlos während der üblichen Geschäftszeiten am eingetragenen Sitz der Gesellschaft verfügbar.

Zahlstelle ist die COMMERZBANK Aktiengesellschaft, Kaiserstraße 16 (Kaiserplatz), 60311 Frankfurt am Main. Hinterlegungsstelle ist die Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, mit Sitz in Frankfurt am Main (Clearstream).

## 16. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das zum Datum des Prospekts ausgegebene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000,00 und besteht aus 50.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien.

Die folgende Tabelle zeigt unsere Aktionärsstruktur (a) zum Datum dieses Prospekts, (b) im Falle der Annahme von Barangeboten durch die Gesellschaft in Höhe des Vorläufigen Maximalbarzahlungsbetrags sowie der Durchführung der Barkapitalerhöhung in entsprechender Höhe und (c) im Falle, dass zusätzlich Umtauschangebote bis zum Erreichen der jeweiligen Höchstannahmeschwelle (unter Berücksichtigung der durch das Barangebot erworbenen Zielanteile) durch die Gesellschaft angenommen wurden und die Sachkapitalerhöhung in entsprechendem Umfang durchgeführt wird. Für weitere Informationen und Definitionen zum Umtausch- und Barangebot, der Höchstannahmeschwelle, den Maximalbarauszahlungsbetrag, der Sachkapitalerhöhung und der Barkapitalerhöhung (siehe Abschnitt 4.1.1 „Das Angebot—Beschreibung der Angebotskonditionen“).

Aktionäre	Zum Datum dieses Prospekts		Nach Durchführung der Barkapitalerhöhung in Höhe des Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrags		Nach zusätzlicher Durchführung der Sachkapitalerhöhung bis zum Erreichen der Höchstannahmeschwelle	
	Aktien	%	Aktien	%	Aktien	%
DFH Group GmbH <sup>(1)</sup> .....	50.000	100,0	1.875.000	100,0	1.875.000	2,4

- (1) Die DFH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH („DIH“). Die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH wird zu 49 % durch die Deutsche Immobilien Holding AG, zu 40 % durch die die Topas Investment GmbH und zu 11 % durch die Gustav Zech Stiftung gehalten. Die Deutsche Immobilien Holding AG wird zu 81,23 % durch die Zech Group SE gehalten. Hauptaktionär der Zech Group SE ist Kurt Zech mit einem Anteil von 57,14 %. Die Topas Investment GmbH wird zu 50 % durch die Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH, zu 30 % durch die Orthey Vermögensverwaltungs-GmbH und zu 20 % durch die Schmid Vermögensverwaltungs-GmbH gehalten. Alleingesellschafter der Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH ist Dr. Frank Lebsanft. Alleingesellschafter der Orthey Vermögensverwaltungs-GmbH ist Dr. Oliver Orthey.

Sämtliche Deutsche Real Estate Invest Aktien gewähren die gleichen Stimmrechte.

Jeder Aktionär beziehungsweise jede Aktionärsgruppe, der/die mehr als 25 % des bei einer Hauptversammlung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, ist in der Lage, jeden Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Dreiviertelmehrheit gefasst werden muss, zu blockieren. Zu diesen Beschlüssen gehören Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre, Kapitalherabsetzungen, die Schaffung eines genehmigten Kapitals unter Bezugsrechtsausschluss, die Schaffung eines bedingten Kapitals, bestimmte Umwandlungsmaßnahmen wie Verschmelzungen und Spaltungen, die Liquidation der Gesellschaft oder die formwechselnde Umwandlung sowie sonstige grundlegende Strukturmaßnahmen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Regelungen des deutschen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktiengesetzes, und des Kapitalmarktrechts zur Verhinderung eines Missbrauchs der Kontrolle ausreichend sind.

Besondere Maßnahmen wurden diesbezüglich seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

## **17. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL UND DIE SATZUNG DER GESELLSCHAFT**

Im Folgenden werden die wesentlichen die Aktien der Gesellschaft betreffenden Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft sowie bestimmte einschlägige Bestimmungen des AktG, des HGB, des WpHG und des UmwG zusammenfassend dargestellt. Die nachstehenden Ausführungen bieten lediglich einen Überblick und geben die Satzungsbestimmungen sowie die gesetzlichen Vorschriften nicht vollständig wieder.

Die aktuelle Satzung der Gesellschaft wurde in der Fassung vom 13. Dezember 2023 am 3. Januar 2024 in den Registerordner des Handelsregisters Stuttgart aufgenommen und bis zum Datum dieses Prospekts nicht geändert.

### **17.1 Grundkapital und Aktien**

Das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum dieses Prospekts EUR 50.000,00 eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) im rechnerischen Wert von je 1,00 Euro des Grundkapitals. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt.

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft (§ 6 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte vor. Es gelten jedoch Formvorschriften für die Teilnahme an Hauptversammlungen und die Stimmrechtsausübung durch die Aktionäre (§§ 14, 15 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft). Zum Datum dieses Prospekts hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

### **17.2 Aktienurkunden/Übertragbarkeit**

Nach § 6 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft haben Aktionäre der Gesellschaft keinen Anspruch auf Verbriefung ihres Anteils.

Die Aktien der Gesellschaft sind ohne Zustimmung der Gesellschaft frei übertragbar. Alle Angebotsaktien werden durch eine oder mehrere Sammelurkunden verbrieft, die in Sammelverwahrung bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn gehalten werden.

### **17.3 Entwicklung des Grundkapitals**

Die Gesellschaft wurde am 6. Februar 2008 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht („GmbH“) mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 errichtet.

Am 5. Januar 2023 beschloss die Gesellschafterversammlung die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft gemäß §§ 190 ff., 226, 238 ff. UmwG mit einem Grundkapital von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende stimmberechtigte nennwertlose Stammaktien (Stückaktien). Die Umwandlung wurde am 25. April 2023 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

### **17.4 Kapitalerhöhungen im Zusammenhang mit dem Umtausch- und Barangebot**

#### **17.4.1 Barkapitalerhöhung**

Es ist (einen vom Vorläufigen Maximalbarauszahlungsbetrag etwaig abweichenden Endgültigen Maximalbarauszahlungsbetrag außer Betracht lassend) beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 12. Dezember 2024 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 1.825.000,00 auf bis zu EUR 1.875.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 1.825.000 Neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen. In der Verpflichtungsvereinbarung vom 4. September 2024 hat sich der Seed-Investor verbindlich und unwiderruflich sowie befristet bis zum 31. März 2025 verpflichtet, den Investitionsbetrag von insgesamt bis zu EUR 15,0 Mio. in die Gesellschaft zu investieren, vorbehaltlich der Ausübung einer

Erhöhungsoption, über die der Seed-Investor basierend auf der Anzahl der von der Gesellschaft erhaltenen Barangebote entscheiden wird. Hierzu wird der Seed-Investor bis zu 1.825.000 Auszugebende Seed-Investor-Aktien gegen Zahlung eines Platzierungspreises von mindestens EUR 8,00 je Auszugebender Seed-Investor-Aktie, zeichnen. Der Investitionsbetrag soll als Bareinlage vollständig für die Durchführung der Barkapitalerhöhung verwendet werden. Die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien und Höhe des endgültigen Platzierungspreises, einschließlich einer etwaigen Ausübung der Erhöhungsoption, und damit des Investitionsbetrags insgesamt ist davon abhängig, wie viele Anteilsinhaber Barangebote abgeben und in welcher Höhe diese von der Gesellschaft angenommen und Zielanteile gegen Zahlung des Erwerbspreises durch die Gesellschaft im Zuge des Barangebots erworben werden. Es wird erwartet, dass die Barkapitalerhöhung am oder um den 16./17. Dezember 2024 mit Eintragung im zuständigen Handelsregister wirksam wird.

Nach Durchführung der Barkapitalerhöhung beabsichtigt die Gesellschaft die Durchführung des Umtausch- und Barangebots. Durch die Barkapitalerhöhung soll die Gesellschaft die erforderlichen Barmittel für die Durchführung des Barangebots erhalten.

#### **17.4.2 Sachkapitalerhöhung**

Es ist beabsichtigt, dass die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am oder um den 28. Januar 2025 beschließen wird, das satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 (die mögliche Barkapitalerhöhung nicht berücksichtigend), eingeteilt in 50.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, um bis zu EUR 79.772.690,00 auf bis zu EUR 79.822.690,00 durch die Ausgabe von bis zu 79.772.690 Neuen Aktien (jeweils unter der Annahme, dass das Umtauschangebot in der vollen vorgesehenen Höhe bis zum Erreichen der Höchstannahmeschwelle durchgeführt wird) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 gegen die Einbringung der Zielanteile als Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Es wird erwartet, dass die Sachkapitalerhöhung am oder um den 25. März 2025 mit Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart wirksam wird. Im Wege der Sachkapitalerhöhung sollen die Angebotsaktien für das Umtauschangebot ausgegeben werden.

#### **17.5 Änderungen der Aktionärsrechte**

Das AktG enthält eine Reihe von Bestimmungen, mit denen eine unangemessene Änderung oder Beeinträchtigung der Rechte einzelner Aktionäre so weit wie möglich vermieden werden soll. Insbesondere müssen Aktionäre grundsätzlich gleichbehandelt werden, soweit die betroffenen Aktionäre nicht einer Ungleichbehandlung zustimmen oder diese gerechtfertigt ist. Des Weiteren bedürfen Maßnahmen, die zu einer Änderung oder Einschränkung der Aktionärsrechte führen, in der Regel eines Hauptversammlungsbeschlusses, beispielsweise im Falle einer Kapitalerhöhung oder eines Bezugsrechtsausschlusses. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine strengeren Anforderungen für die Ausübung der Aktionärsrechte vor als gesetzlich vorgesehen. Nach § 15 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst, es sei denn, zwingende gesetzliche Vorschriften verlangen eine höhere Mehrheit. Auch lässt die Satzung der Gesellschaft Änderungen oder Einschränkungen von Aktionärsrechten nicht unter weniger strengen als den gesetzlich vorgesehenen Bedingungen zu. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts müssen die Aktionäre gemäß der Satzung der Gesellschaft im Aktienregister eingetragen sein und sich innerhalb einer bestimmten Frist für die Hauptversammlung anmelden (§ 14 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft).

#### **17.6 Stimmrechte und Hauptversammlung**

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt ihrem Inhaber eine Stimme in der Hauptversammlung (§ 6 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Grundsätzlich werden Beschlüsse der Aktionäre, sofern und soweit das AktG oder die Satzung nicht etwas Anderes verlangen, in einer Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst (§ 15 Abs. 5 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit vorschreibt, werden Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen

Grundkapitals gefasst, es sei denn, zwingende gesetzliche Vorschriften verlangen eine höhere Mehrheit. Bei Wahlen gilt der Vorschlag als angenommen, auf den die meisten Stimmen entfallen. Bei Stimmgleichheit entscheidet das vom Versammlungsleiter zu ziehende Los (§ 15 Abs. 5 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft).

### **17.7 Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung oder Herabsetzung des Grundkapitals**

Nach dem AktG kann das Grundkapital einer deutschen Aktiengesellschaft durch einen Hauptversammlungsbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erhöht werden, sofern die Satzung der Gesellschaft nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Die Satzung der Gesellschaft sieht eine niedrigere Mehrheit vor. Nach § 15 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft werden Beschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit verlangt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals gefasst, es sei denn gesetzliche Vorschriften verlangen etwas anderes. Weitere Ausführungen zu den Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft betreffend die zur Beschlussfassung in der Hauptversammlung erforderlichen Mehrheiten sind dem Abschnitt 20.7.2 „*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung—Hauptversammlung der Aktionäre—Stimmrechte und Beschlussfassung der Hauptversammlung*“ zu entnehmen.

Die Hauptversammlung kann auch genehmigtes Kapital schaffen. Hierfür ist ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich, mit dem der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von höchstens fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. In der Satzung können hierfür eine höhere Kapitalmehrheit und weitere Erfordernisse festgelegt werden. Auch kann die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für genehmigtes Kapital auszuschließen. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf 50 % des zum Zeitpunkt der Eintragung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreiten.

Die Hauptversammlung kann auch bedingtes Kapital schaffen, um Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungs- und Bezugsrechte zu gewähren, Zusammenschlüsse mit anderen Unternehmen vorzubereiten oder Mitarbeitern und Mitgliedern der Geschäftsführung einer Aktiengesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens Bezugsrechte einzuräumen. Hierfür ist in jedem Fall ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Bei der Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital steht den Aktionären kein Bezugsrecht zu. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 60 % (bzw. 20 %, wenn das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter und Mitglieder der Geschäftsführung geschaffen wird) des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals nicht überschreiten.

Ein Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals erfordert eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals.

### **17.8 Allgemeine Bestimmungen zum Bezugsrecht**

Grundsätzlich steht den Aktionären ein Bezugsrecht zu, das sie zum Bezug neuer Aktien (einschließlich in Aktien wandelbarer Wertpapiere, Wertpapieren mit Optionsscheinen auf Aktien, Wertpapieren mit Gewinnbeteiligung oder Genussscheinen) berechtigt, um ihren bestehenden Anteil am Grundkapital aufrechterhalten zu können. Dieses Bezugsrecht steht den Aktionären anteilig entsprechend der von ihnen gehaltenen Anzahl von Aktien zu (vgl. § 186 AktG).

Die Aktionäre können auf ihr Bezugsrecht verzichten. Darüber hinaus kann die Hauptversammlung das Bezugsrecht durch Beschlussfassung mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ausschließen. Im Zusammenhang mit dem Bezugsrechtsausschluss ist auch ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Gesellschaft an einem Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Gewährung dieses Rechts überwiegt.

Ohne eine solche Begründung kann das Bezugsrecht bei der Ausgabe neuer Aktien nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt, 20 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien nicht wesentlich unter dem Börsenkurs liegt.

Als Ausschluss des Bezugsrechts ist es nicht anzusehen, wenn die neuen Aktien von einem Kreditinstitut mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten, die ansonsten bezugsberechtigt gewesen wären (vgl. § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG). Die Rechte der Aktionäre gegenüber dem Kreditinstitut werden als Bezugsrechte behandelt.

Nach dem AktG ist für die Ausübung des Bezugsrechts eine Frist von mindestens zwei Wochen zu bestimmen. Eine Übertragung von Bezugsrechten durch die Aktionäre ist grundsätzlich zulässig.

### **17.9 Allgemeine Bestimmungen zur Gewinnverwendung und Dividendenzahlung**

In der ordentlichen Hauptversammlung entscheiden die Aktionäre durch Beschlussfassung auf der Grundlage von Empfehlungen des Vorstands und des Aufsichtsrats über die Höhe und den Zeitpunkt etwaiger Dividendenzahlungen. Sofern die Hauptversammlung keinen anderslautenden Beschluss fasst, sind von der Hauptversammlung gebilligte Dividenden unmittelbar nach der Hauptversammlung fällig und zahlbar und werden anteilig an die Aktionäre entsprechend der von ihnen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gehaltenen Anzahl von Aktien ausgeschüttet. Da alle Aktien der Gesellschaft durch eine Globalurkunde verbrieft und bei Clearstream hinterlegt sein werden, erfolgen Dividendenzahlungen durch Überweisung an die Verwahrstellen oder auf die Konten der jeweiligen Aktionäre über die Clearstream Banking AG. Einzelheiten zu den von der Hauptversammlung beschlossenen Dividenden und den von der Gesellschaft bezeichneten Zahlstelle werden im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Angaben zur Dividendenpolitik sind dem Kapitel 6. *“Dividendenpolitik“* zu entnehmen.

Inwieweit die Gesellschaft zur Zahlung von Dividenden in der Lage ist, wird auf der Grundlage des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung erstellten Einzelabschlusses der Gesellschaft ermittelt. Dividenden können nur aus dem Bilanzgewinn beschlossen und gezahlt werden, der in dem vom Vorstand und Aufsichtsrat festgestellten Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesen ist. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrags ist der Jahresüberschuss um etwaige aus Vorjahren aufgelaufene unausgeschüttete Gewinne oder Verluste sowie um aus den Rücklagen entnommene bzw. darin eingestellte Beträge zu bereinigen. Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns sind bestimmte Rücklagen in Abzug zu bringen, deren Bildung gesetzlich vorgeschrieben ist. Nach der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, aber nicht verpflichtet, nach Ablauf eines Geschäftsjahres einen Abschlag auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn an die Aktionäre zu zahlen (§ 17 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft). Nach geltendem deutschem Recht ist hierfür die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich. Zudem ist eine solche Abschlagszahlung nur zulässig, wenn der vorläufige Jahresabschluss für das vorangegangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss ausweist. Die Abschlagszahlung darf 50 % des nach Abzug der nach anwendbarem Recht oder den Vorschriften der Satzung in die Kapitalrücklage einzustellenden Beträge verbleibenden Jahresüberschusses für das betreffende Geschäftsjahr nicht übersteigen. Auch darf die Abschlagszahlung 50 % des Bilanzgewinns für das dem maßgeblichen Geschäftsjahr vorangegangene Geschäftsjahr nicht überschreiten.

Die Vorgehensweise für Dividendenzahlungen an ausländische Aktionäre entspricht der Vorgehensweise für in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Aktionäre.

Auf die Dividenden wird in Deutschland Abgeltungsteuer erhoben.

### **17.10 Allgemeine Bestimmungen über die Auflösung der Gesellschaft**

Die Gesellschaft ist gemäß ihrer Satzung auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Auflösung der Gesellschaft kann außer im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch durch Beschluss ihrer Hauptversammlung erfolgen. Ein Beschluss zur Auflösung der Gesellschaft bedarf der Zustimmung von Aktionären, die drei Viertel des bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals vertreten. Nach dem AktG würde bei einer

Auflösung der Gesellschaft das nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen der Gesellschaft anteilig unter den Aktionären verteilt. Für den Fall der Auflösung sieht das AktG bestimmte Gläubigerschutzbestimmungen vor.

#### **17.11 Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz**

Die Gesellschaft unterliegt nicht den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), da ihre Aktien im Zeitpunkt des Datums dieses Prospekts nicht zum Handel an einem regulierten Markt in Deutschland zugelassen sind. Es bestehen demnach keine Meldepflichten nach dem WpHG.

#### **17.12 Geschäfte von Personen mit Führungsaufgaben**

Für Führungskräfte der Gesellschaft gelten die Meldepflichten nach Art. 19 der Verordnung (EU) 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (*Marktmissbrauchsverordnung*) und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/6/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinien 2003/124/EG, 2003/125/EG und 2004/72/EG der Kommission (Missbrauchs-VO — MAR), in ihrer derzeit gültigen Fassung, nicht, da die Aktien der Gesellschaft zum Datum dieses Prospekts nicht an einem regulierten Markt zugelassen sind.

#### **17.13 Ausschluss von Minderheitsaktionären**

Nach den Squeeze-out-Bestimmungen der §§ 327a ff. AktG kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem Aktien der Gesellschaft in Höhe von 95 % des Grundkapitals gehören („**Hauptaktionär**“), die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre („**Minderheitsaktionäre**“) auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der an die Minderheitsaktionäre zu zahlenden Barabfindung muss „die Verhältnisse der Gesellschaft“ im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Sie wird auf der Grundlage des Gesamtwerts der Gesellschaft ermittelt, in der Regel unter Anwendung der Ertragswertmethode. Die Minderheitsaktionäre sind berechtigt, die Einleitung eines Spruchverfahrens zu beantragen, bei dem die Angemessenheit der Barabfindung geprüft wird.

Ein Squeeze-out nach § 327a AktG kann auch betrieben werden im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, sofern der Hauptaktionär mindestens 90 % des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält. Dann kann die Hauptversammlung der übertragenen Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines Verschmelzungsvertrags einen Squeeze-out (§§ 327a ff. AktG) beschließen. Die Verfahrensweise bei diesem „umwandlungsrechtlichen Squeeze-out“ entspricht im Wesentlichen der des oben beschriebenen „aktienrechtlichen Squeeze-out“, einschließlich der Option der Minderheitsaktionäre, die Angemessenheit der Barabfindung prüfen zu lassen.

Neben den Squeeze-out-Bestimmungen ist im deutschen Aktienrecht auch die Möglichkeit der Eingliederung vorgesehen (§§ 319 ff. AktG). Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung einer Gesellschaft beschließen, wenn sich alle Aktien der Gesellschaft in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf angemessene Abfindung, die in der Regel in Form von eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung wird unter Bezugnahme auf die Verschmelzungswertrelation zwischen den beiden Gesellschaften berechnet, d.h. dem Umtauschverhältnis, das bei einer Verschmelzung der beiden Gesellschaften als angemessen betrachtet werden würde. Anders als ein Squeeze-out ist eine Eingliederung nur möglich, wenn die zukünftige Hauptgesellschaft eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland ist.

## 18. REGELUNGSUMFELD

Das von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar verwaltete Immobilienportfolio wird zahlreichen Gesetzen und Vorschriften im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit unterliegen. Da Gesetze und Vorschriften einer ständigen Überarbeitung unterliegen, können zukünftige Auswirkungen dieser Gesetze und Vorschriften auf die Gesellschaft zum Datum dieses Prospekts nicht vorhergesagt werden. Möglicherweise werden auch neue Gesetze und Vorschriften erlassen, die sich auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Bei Nichteinhaltung dieser Gesetze und Vorschriften können zivilrechtliche Ansprüche erhoben, verwaltungsrechtliche Bescheide erlassen sowie Bußgelder oder sogar strafrechtliche Sanktionen gegen die DREI Gruppe, die Emittentin und/oder die DREI Fondsgesellschaften verhängt werden.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über ausgewählte Bestimmungen gegeben, die die Gesellschaft für ihre zukünftige Geschäftstätigkeit als relevant oder wesentlich erachtet. Der Überblick erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, stellt keine abschließende Analyse dar und kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

### 18.1 Immobilienverkauf und –übertragungen

Über den Erwerb und die Eigentumsübertragung an Immobilien sowie die Verschaffung oder Übertragung sonstiger Rechte an der Immobilie und deren Nutzung gelten grundsätzlich die für den Geschäftsverkehr in Deutschland anwendbaren Rechtsvorschriften. Zentrales Regelungswerk bildet hier das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das unter anderem das Zustandekommen, den Inhalt und die Form von Kaufverträgen, dinglichen Belastungen wie Hypotheken, Dienstbarkeiten und Grundschulden sowie sonstige grundstücksbezogene Rechte regelt. Eine weitere Ausgestaltung dieses Regelungsrahmens findet sich in der Grundbuchordnung (GBO). Die GBO bildet die gesetzliche Grundlage des deutschen Grundbuchwesens. Die GBO legt die Voraussetzungen, das Verfahren und die Rechtsfolgen einer Grundbucheintragung fest. Das Grundbuch bildet hierbei als öffentliches Register die Eigentumslage und Belastungen (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte) der einzelnen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ab.

19 der 20 Immobilienobjekte befinden sich im Volleigentum der jeweiligen Zielgesellschaft bzw. der jeweiligen Objektgesellschaft in den Doppelstock-Fondstrukturen (wie definiert und näher beschrieben im Abschnitt 15.4 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die Deutsche Real Estate Invest—Aufbau der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und bedeutende Kapitalanlagen“). Die von der AXA Colonia Immobilienbeteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens einundzwanzig“ gehaltene Immobilie befindet sich im Teileigentum.

### 18.2 Gewerbliches Mietrecht

Das deutsche Mietrecht folgt grundsätzlich dem Prinzip der Vertragsfreiheit. Die mietrechtlichen Kodifikationen im BGB sind im Wesentlichen mieterfreundlich ausgestaltet und nur teilweise abdingbar. Dies gilt insbesondere für das Wohnraummietrecht, das von überwiegend zwingenden gesetzlichen Regelungen zugunsten des Mieters geprägt ist. Teilweise finden die Regelungen des Wohnraummietrechts per gesetzlicher Anordnung auch entsprechende Anwendung im Gewerbemietrecht.

Gewerbemietverträge zeichnen sich anders als Wohnraummietverträge oft dadurch aus, dass sie für eine feste Laufzeit von mehreren Jahren abgeschlossen werden.

Da der weit überwiegende Anteil der Immobilien der DREI an Unternehmen vermietet wird, findet ganz überwiegend das gewerbliche Mietrecht bei den Mietverträgen der DREI Anwendung. Auch zukünftig ist die Strategie der Emittentin vor allem darauf gerichtet, gewerblich genutzte Immobilie zu erwerben, zu halten und möglicherweise zu veräußern. Folglich weist der Regelungsrahmen, in dem sich die Emittentin bewegt, ein lediglich beschränktes Mieterschutzniveau auf.

Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass einzelne Immobilien des Portfolios der DREI Gruppe in den Anwendungsbereich des strengeren Wohnraummietrechts fallen.

Auch wenn das Gewerbemietrecht ein geringeres Mieterschutzniveau aufweist und dem Vermieter einen größeren Gestaltungsspielraum zubilligt, gibt es dennoch zahlreiche Einschränkungen und Anforderungen im Rahmen der Immobilienvermietung zu beachten.

### **18.2.1 Schriftform**

Insbesondere ist das strenge Schriftformerfordernis für Mietverträge zu beachten, demzufolge sämtliche Abreden der Mietvertragsparteien in einer von beiden Seiten unterschriebenen Privaturkunde enthalten sein müssen. Damit verstößt z.B. ein Vertrag mit einer fehlerhaften zeichnerischen Darstellung des Mietgegenstands, eine mehr als nur unerhebliche Nebenabrede zum Mietverhältnis in einer E-Mail-Korrespondenz oder die fehlende Bezugnahme in Mietvertragsnachträgen auf Vorgängerefassungen gegen das Schriftformgebot. Bei dessen Verletzung wird der Mietvertrag zwar nicht unwirksam, er gilt jedoch als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Verträge, die als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten, können ein Jahr nach der Übergabe der Mietsache an den Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Gewerbemieträume können damit jeweils spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ende des nächsten Quartals gekündigt werden. Dies kann dazu führen, dass ein Mietvertrag, der gegen das strenge Schriftformerfordernis verstößt, unabhängig von der vereinbarten festen Laufzeit mit vergleichsweise kurzer Frist gekündigt werden kann. Dies gilt unabhängig davon, welche Mietvertragspartei die Schuld an dem Verstoß gegen das Schriftformgebot trägt. Verstöße gegen die Schriftform können allerdings durch einen entsprechenden schriftformkonformen Nachtrag beider Parteien geheilt werden. Dennoch birgt das strenge Schriftformerfordernis ein nicht unerhebliches Risiko für den Cashflow eines Gewerberaumvermieters, dessen Mieter bei einem entsprechenden Verstoß nach eigenem Ermessen aus dem Mietverhältnis ausscheiden können.

Der aktuelle Gesetzesentwurf für das Vierte Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie („**BEG IV**“) sieht vor, dass künftig Gewerbemietverträge, die für länger als ein Jahr nicht in Textform geschlossen werden, als für unbestimmte Zeit geschlossen gelten. Sollte das BEG IV in seiner aktuellen Fassung in Kraft treten, würde dies das bisherige Schriftformerfordernis weitgehend durch ein Textformerfordernis ersetzen, was Abschlüsse und Änderungen künftig grundsätzlich auch mittels E-Mail, SMS und Messenger ermöglicht. Für Bestandsmietverträge gilt die neue Rechtslage erst ab dem Zeitpunkt, zu dem sie das nächste Mal geändert werden, spätestens jedoch nach Ablauf von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des BEG IV.

### **18.2.2 Mietanpassungsklausel**

#### **18.2.2.1 Indexmiete**

Die Mieten in Gewerbemietverhältnissen sind grundsätzlich frei verhandelbar. Die Parteien können sich unter gewissen Umständen auch auf eine fortlaufende Anpassung der Miete während des Mietzeitraums verständigen. So kann etwa die Miethöhe an den deutschen Verbraucherpreisindex geknüpft werden („**Indexierungsklausel**“). Man unterscheidet dabei zwischen echten und unechten Indexierungsklauseln. Bei einer echten Indexierungsklausel erfolgt die Anpassung der Miethöhe bei einer entsprechenden Änderung des Verbraucherpreisindex automatisch. Bei einer unechten Indexierungsklausel sind im Mietvertrag lediglich „weiche“ Formulierungen enthalten, nach denen sich die Parteien unter diesen Umständen auf eine neue Miethöhe verständigt sollen.

Während unechte Indexierungsklauseln stets zulässig sind, müssen bei der Vereinbarung einer echten Indexierungsklausel weitere Anforderungen berücksichtigt werden. Die Zulässigkeit solcher Indexierungsklauseln ist im Preisklauselgesetz („**PrKG**“) geregelt. Danach kann die Miethöhe nur dann einer echten Indexierung unterworfen werden, wenn das Mietverhältnis für eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren abgeschlossen wird und der Vermieter für denselben Zeitraum kein Recht zur ordentlichen Kündigung besitzt. Weiterhin darf keine Vertragspartei durch die Indexierung unangemessen benachteiligt werden. Dementsprechend

dürfen keine lediglich einseitigen oder asymmetrischen Indexierungsregelungen, die etwa allein den Vermieter begünstigen, vereinbart werden.

Indexierungsklauseln in Mietverträgen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind ungültig. Eine Ungültigkeit führt allerdings nicht zur rückwirkenden Unwirksamkeit der Mietanpassungsklausel. Solange die Mietvertragsparteien die Klausel nicht für unwirksam erklären oder eine frühere Unwirksamkeit vereinbart ist, tritt die Unwirksamkeit der Preisklausel erst zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen dieses Gesetz ein. Mithin bleiben die Rechtswirkungen der Preisklausel bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt.

Die Vielzahl der Mietverträge, die die Zielgesellschaften hinsichtlich ihrer Immobilien abgeschlossen haben, weist entsprechende Indexierungsregelungen auf.

Der Großteil der Mietverträge der Zielgesellschaften enthält eine Klausel, die die Höhe der Mietzinszahlungen ganz oder teilweise an einen Referenzindex koppelt, üblicherweise den Verbraucherpreisindex für Deutschland. Mietzinsanpassungen im Rahmen der Mietverträge werden daher in der Regel nur bei Überschreiten bestimmter Schwellenwerte ausgelöst. Im Einklang mit geltendem deutschem Recht sehen diese Klauseln je nach Entwicklung des jeweiligen Index nicht nur Anpassungen nach oben, sondern auch nach unten vor. Infolgedessen ist eine Erhöhung der Mieterträge aus solchen Mietverträgen während ihrer Laufzeit an künftige Inflationsraten und das Überschreiten der jeweiligen Indexschwellenwerte gekoppelt, und bei fallenden Verbraucherpreisen können auch die Mieterträge sinken. Falls der jeweilige Index über einen längeren Zeitraum langsam ansteigt, sodass der jeweilige Schwellenwert für eine Mietzinsanpassung erst nach einem solchen längeren Zeitraum überschritten wird, bleibt der jeweilige Mietzins für diese Dauer des Mietverhältnisses gleich, während sich die entstehenden Kosten für die Instandhaltung der Immobilie aufgrund einer Reihe möglicher Faktoren erhöhen könnten.

#### *18.2.2.2 Staffelmiete*

Im Gewerberaummietrecht wird unter einer Staffelmiete eine Vereinbarung verstanden, nach der die vertraglich vereinbarte Miete (üblicherweise jährlich) um einen bestimmten Betrag bzw. um einen bestimmten Prozentsatz in zuvor festgelegten Schritten steigt. Eine Erhöhung der Miete erfolgt dabei automatisch und bedarf keiner weiteren Mitwirkungshandlungen der Parteien. An die Vereinbarung einer Staffelmiete im Gewerbemietrecht bestehen über den betreffenden allgemeinen zivilrechtlichen Vorgaben (etwas das Wucherverbot) hinaus keine weiteren Anforderungen und Beschränkungen. Einige Einschränkungen finden sich lediglich im mieterfreundlicheren Wohnraummietrecht.

#### *18.2.3 Betriebskosten*

In Gewerbemietverhältnissen können die Betriebskosten nahezu vollständig auf den Mieter umgelegt werden. Als gesetzliche Ausnahme erfordert dies eine ausdrückliche, transparente und konkrete Vereinbarung im Mietvertrag. Etwaige Vereinbarungen müssen an der geltenden Betriebskostenverordnung („**BetrKV**“) und an den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit gemessen werden. Sofern die Regelungen im Mietvertrag als Allgemeine Geschäftsbedingung („**AGB**“) gelten, ergeben sich weitere Beschränkungen der Umlagefähigkeit von Nebenkostenpositionen. Hiernach können beispielsweise wegen der Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages nicht die Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach auf den Mieter übertragen werden. Gleiches gilt für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Anlagen, sofern für die Kostenübertragung keine angemessene Deckelung vorgesehen ist.

Die Zielgesellschaften haben die Betriebskosten im Wesentlichen auf ihre Mieter übertragen.

#### *18.2.4 Instandhaltung und Reparatur*

Grundsätzlich sieht das deutsche Mietrecht vor, dass der Vermieter für die Reparatur und Instandhaltung der Mietsache verantwortlich ist. Allerdings ist es bei Mietverträgen für Gewerbeimmobilien zulässig und regelmäßige Praxis, die Verantwortung für die Instandhaltung und Reparatur der Mietsache zum Teil den Mietern

aufzuerlegen. Soweit sich die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung auf Schäden erstreckt, die dem ausschließlichen Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind, kann die Verpflichtung formularmäßig auf den Mieter übertragen werden. Dabei können dem Mieter sowohl Kostenübernahme als auch die Reparaturverpflichtungen auferlegt werden. Dagegen sollen den Mieter keine allgemeine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten treffen, die ihm in Form eines starren Fristenplans die Ausführung von Schönheitsreparaturen oder eine allgemeine Endrenovierung auferlegen. Ferner darf die Klausel den Mieter nicht in anderer Weise unangemessen benachteiligen, sofern die Regelung im Mietvertrag eine Allgemeine Geschäftsbedingung darstellt. Darüber hinaus dürfen die Kosten für Flächen, die von mehreren Mietern gemeinschaftlich genutzt werden, nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt werden. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen müssen diesbezüglich eine betragsgemäße Begrenzung der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung enthalten, wobei ein Betrag entsprechend 8-10 % der Jahresnettomiete als maximal zulässig angesehen wird.

Die Rechtsprechung zu Instandhaltungskosten, Reparaturen und Renovierungen hat sich in den letzten Jahren kurzfristig und regelmäßig geändert, sodass sich das Anforderungsprofil an die DREI in Zukunft anders gestalten könnte. Es lässt sich eine Tendenz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erkennen, die ursprünglich für die Wohnraummiete entwickelten Einschränkungen zunehmend auch auf Gewerbemietverhältnisse zu übertragen. Dies kann zukünftig zur Unwirksamkeit der betroffenen Regelungen und zu einer höheren Kostentragungspflicht des Vermieters führen.

### **18.3 Öffentliches Baurecht**

Da alle Immobilien der DREI in Deutschland liegen, unterfallen sie dem deutschen öffentlichen Baurecht. Auch nach der Unternehmensstrategie der Gesellschaft sollen zukünftig ganz überwiegend Immobilien in Deutschland erworben werden. Das öffentliche Baurecht in Deutschland liegt teilweise im Kompetenzbereich des Bundes, teilweise in dem der Länder und teilweise in dem der Gemeinden.

#### **18.3.1 Bauplanungsrecht**

Nach deutschem Bauplanungsrecht haben die Gemeinden bei der Ausübung ihrer Planungshoheit im Hinblick auf die bauliche Nutzbarkeit von Grund und Boden grundsätzlich einen erheblichen Beurteilungsspielraum. Dabei sind individuelle Interessen zu berücksichtigen sowie eine Reihe vorgegebener Belange zu verfolgen, unter anderem der Schutz der natürlichen Ressourcen und eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Ihre planerische Aufgabe bewältigen die Gemeinden vor allem mit Hilfe der Bauleitplanung also mit den Instrumenten des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan bildet dabei als eine Art gesamtträumliches Entwicklungskonzept den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist.

Im Rahmen von Bebauungsplänen können Gemeinden die konkrete Nutzung von Flächen in ausgewiesenen Gebieten festlegen. Ein Bebauungsplan regelt rechtlich verbindlich die Art und den Umfang der baulichen Nutzung des Grundstücks, z.B. die Baugrundstücksfläche sowie die Höhe, Dichte und konkrete Nutzung der auf einem Grundstück errichteten Gebäude und kann Flächen ausweisen, etwa für öffentliche Zwecke, industrielle Nutzung, gemischte Nutzung, sozialen Wohnungsbau etc. Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sind die Bauflächen und Baugebiete nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung maßgeblich. Der Bebauungsplan kann auch Regelungen zu zulässigen Emissionen, zur zulässigen Außengestaltung eines Gebäudes oder sonstige Auflagen enthalten, beispielsweise die Verpflichtung, Bäume zu pflanzen oder Kompensationsflächen nach Naturschutzrecht zu schaffen.

Liegt kein Bebauungsplan vor, hängt die Frage, ob ein Bauvorhaben und/oder seine konkrete Nutzungsart zulässig ist, davon ab, ob das Bauvorhaben im bereits bebauten Innenbereich oder in einem unbebauten Außenbereich liegt. Im ersten Fall hängt die Zulässigkeit grundsätzlich von der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden und deren konkreter Nutzung ab. Außerhalb bebauter Innenbereiche sind

Projekte nur unter Einhaltung eng definierter Anforderungen des BauGB zulässig, die bei Gebäuden mit Büro-, Einzelhandels- oder Logistiktutzung in der Regel nicht erfüllt sind.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich kann die Gemeinde eine Veränderungssperre beschließen. Eine Veränderungssperre hindert die zuständige Baubehörde daran, eine Baugenehmigung für einen bestimmten Zeitraum zu erteilen. In diesem Zeitraum hat dann die Gemeinde Gelegenheit den Bebauungsplan, der für die Erteilung der Baugenehmigung maßgeblich ist, aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

### **18.3.2 Bauordnungsrecht**

Das deutsche Bauordnungsrecht regelt gefahrenabwehr- und ordnungsrechtliche Aspekte des Baurechts und enthält eine Vielzahl von insbesondere gesundheitsschützenden Bestimmungen. Das Bauordnungsrecht ist weitestgehend in den Landesbauordnungen der Länder geregelt. Dazu gehört beispielsweise der Brandschutz, der neben den Vorschriften in der jeweiligen Landesbauordnung durch verschiedene Richtlinien, Verordnungen, Technische Vorschriften, Empfehlungen und Technische Merkblätter weiter konkretisiert wird. Diese Vorschriften können von Zeit zu Zeit geändert werden, was Investitionen in verbesserte oder zusätzliche Brandschutzmaßnahmen erfordern könnte. Darüber hinaus können zusätzliche Brandschutzanforderungen erforderlich werden, wenn die Nutzung eines Gebäudes geändert oder bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Im Falle einer erheblichen Gefahr für die Gesundheit und Sicherheit von Menschen, z.B. aus Gründen des Brandschutzes, sind die zuständigen Behörden im Einzelfall berechtigt, die Einhaltung durch behördliche Anordnungen durchzusetzen, indem sie die weitere Nutzung untersagen, Bußgelder verhängen oder im schlimmsten Falle sogar den Abriss eines Gebäudes anordnen.

Darüber hinaus enthält das Bauordnungsrecht insbesondere Vorgaben zu Abstandsflächen, Zufahrten oder verschiedenen technischen Anforderungen an Gebäude und statuiert Vorgaben zu Stellplätzen, die bei bestimmten Gebäuden in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind. Die Vorgaben zu Stellplätzen werden häufig durch Stellplatzsatzungen von Gemeinden oder Rechtsverordnungen auf Landesebene konkretisiert.

### **18.3.3 Baugenehmigungen und Bestandsschutz**

Die Errichtung und Änderung von Gebäuden und anderen Bauwerken bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung nach den Landesbauordnungen. Im Rahmen des Antragsverfahrens für solche Genehmigungen prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob das geplante Gebäude den geltenden Vorschriften und Festsetzungen entspricht. Allerdings kann die Baubehörde unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme von den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans oder Vorschriften des Bauordnungsrechts erteilen. Baugenehmigungen können Gegenstand von Gerichtsverfahren sein, die von Dritten, insbesondere Nachbarn, eingeleitet werden.

Liegt eine erforderliche Baugenehmigung nicht vor oder widerspricht ein Gebäude/Bauwerk einer erteilten Baugenehmigung, kann die zuständige Behörde behördliche Anordnungen erlassen. Im schlimmsten Fall kann die zuständige Behörde sogar den Abriss eines illegalen Gebäudes anordnen, die weitere Nutzung untersagen und/oder Bußgelder verhängen. Nach Kenntnis der Gesellschaft liegen zum Datum dieses Prospekts keine behördlichen Bescheide vor, durch die Änderungen an der DREI gehörenden Bestandsbauten angeordnet werden.

Gebäude, die aufgrund bestandskräftiger Baugenehmigungen errichtet und genutzt werden, genießen grundsätzlich auf unbestimmte Zeit Bestandsschutz, solange das Gebäude noch genutzt wird. Dies bedeutet, dass die örtlichen Baubehörden das jeweilige Gebäude und seine Nutzung grundsätzlich dulden müssen, auch wenn sich die Planungs- oder Rechtslage seit Erteilung der Genehmigung geändert hat. Allerdings kann die zuständige Baubehörde unter bestimmten Voraussetzungen Änderungen an Gebäuden aus Gründen der Sicherheit (z.B. Brandschutz) verlangen. Während die bloße Nichteinhaltung der geltenden Vorschriften in der Regel keine solchen Anordnungen rechtfertigt, kann die zuständige Behörde bei Eintritt drohender Sicherheits- oder Gesundheitsgefahren den Eigentümer zur Ergreifung sofortiger Maßnahmen auffordern. Relevante Gefahren sind

zum Beispiel Brandgefahren, eine Verkehrsgefährdung, ein drohender Einsturz und Gesundheitsrisiken durch gesundheitsgefährdende Baustoffe wie zum Beispiel Asbest.

Der Bestandsschutz bestehender Bauten erstreckt sich grundsätzlich nicht auf Umbauten oder Änderungen der Nutzungsart. Daher ist in beiden Fällen typischerweise eine neue Baugenehmigung erforderlich, die den dann geltenden Planungs- und Bauvorschriften entsprechen muss.

### **18.3.4 Energieeffizienz und Einsparung von Treibhausgasemissionen**

#### **18.3.4.1 Energieeffizienz in Gebäuden**

Die Europäische Union („EU“) hat die regulatorischen Anforderungen in den einzelnen EU-Mitgliedstaaten an die Energieeffizienz von Gebäuden mittels europäischer Vorschriften harmonisiert. Die europäischen Vorgaben an die Energieeffizienz von Gebäuden und deren nationale Umsetzungen gelten für alle Gebäude in der EU.

Die Grundlage der europäischen Vorschriften über die Energieeffizienz von Gebäuden bilden insbesondere die Richtlinie 2024/1275/EU vom 24.04.2024 (Neufassung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19.05.2010) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („**Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie**“) und die Richtlinie 2023/1791/EU vom 13.09.2023 (Neufassung der Richtlinie 2012/27/EU vom 25.10.2012) zur Energieeffizienz („**Energieeffizienz-Richtlinie**“). Diese Richtlinien entstammen dem europäischen Maßnahmenpaket „Clean energy for all Europeans“ und sollen nicht nur zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors beitragen, sondern auch Investitionen in energieeffiziente Gebäude fördern. Neben diesen beiden Richtlinien verpflichtet die Richtlinie (EU) 2018/2001 vom 11.12.2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen („**Erneuerbare-Energien-Richtlinie II**“) die EU-Mitgliedstaaten dazu, geeignete Maßnahmen zu etablieren, um den Anteil erneuerbarer Energien im Gebäudesektor zu erhöhen. Dazu gehört insbesondere die Schaffung nationaler Vorschriften über die Nutzung eines Mindestanteils an erneuerbaren Energien in neuen Gebäuden und in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden. Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie II wurde durch die Richtlinie 2023/2413/EU vom 18.10.2023 („**Erneuerbare-Energien-Richtlinie III**“) geändert. Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie III ist Teil des europäischen EU-Klimaschutzpakets „Fit for 55“ und sieht eine noch stärkere Förderung von erneuerbaren Energien auch im Energiesektor vor. So wurden die Sektorziele für den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudesektor auf einen Anteil an erneuerbaren Energien von mindestens 49 % bis 2030 weiter erhöht. Außerdem wurden die Zielvorgaben für erneuerbare Energien bei Heiz- und Kühlsystemen schrittweise erhöht. Die Ziele sollen durch eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz, etwa durch die Schaffung von Maßnahmen zur Vereinfachung des Einsatzes erneuerbarer Energien im Gebäudesektor oder zur weiteren Förderung von Gebäudesanierungen und -modernisierungen durch die Mitgliedstaaten, erreicht werden.

Das europäische Regelwerk über die Energieeffizienz von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudesektor ist in Deutschland im Wesentlichen im Gebäudeenergiegesetz („**GEG**“) umgesetzt worden. Nach dem GEG sollen neu errichtete Gebäude grundsätzlich als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Niedrigstenergiegebäude sind dabei solche Gebäude, deren Gesamtenergiebedarf einen gesetzlich bestimmten Höchstwert nicht überschreiten, bei denen Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz vermieden werden und deren Wärme- und Kälteenergiebedarf durch einen gesetzlich bestimmten Anteil erneuerbarer Energien gedeckt werden. Durch die Vorgabe im GEG, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf durch einen gesetzlich bestimmten Anteil erneuerbarer Energien gedeckt werden soll, wird zugleich die Erneuerbare-Energien-Richtlinie II ins deutsche Recht umgesetzt. Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie III wird durch das GEG noch nicht umgesetzt, insbesondere die letzte im Oktober beschlossene Änderung des GEG hat diese Richtlinie nicht mitberücksichtigt. Bisher gibt es kein spezifisches Gesetzesvorhaben zur Umsetzung der entsprechenden Neuregelungen. Neben der Erneuerbare-Energien-Richtlinie II dient die Vorgabe des Niedrigstenergiegebäudes als Neubaustandard der Erreichung der im Bundes-Klimaschutzgesetz festgelegten Klimaschutzziele für den Gebäudesektor. Neben der Pflicht zur Errichtung von Niedrigstenergiegebäuden zielt das GEG auch darauf ab, die energetische Qualität von Bestandsgebäuden aufrechtzuerhalten. Dabei können dem Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen auch Nachrüstungen oder die Beachtung bestimmter Ausführungsregelungen bei baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden

vorgeschrieben werden. Darüber hinaus dürfen bestimmte Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl- oder Raumlufttechnik oder der Warmwasserversorgung nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität eines Bestandsgebäudes verschlechtert wird. Flankierend hierzu ermöglicht das GEG dem Bund die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien im Gebäudesektor. Zur Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes stellen nach dem GEG berechnete Personen Energieausweise aus. Energieausweise sind zehn Jahre lang gültig und müssen der jeweils zuständigen Landesbehörde auf Verlangen vorgelegt werden. Bei Änderungen am Gebäude, die Auswirkungen auf dessen energetische Qualität haben, muss für das Gebäude zudem ein neuer, aktualisierter Energieausweis ausgestellt werden.

Durch das GEG wird ein Betriebsverbot für mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betriebenen Heizkessel, der vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden ist, bestehen. Für mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betriebene Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut worden sind, greift das Betriebsverbot erst nach Ablauf von 30 Jahren nach ihrer Errichtung.

Zum 1. Januar 2024 sind zusätzlich die am 16. Oktober 2023 beschlossenen Änderungen des GEG in Kraft getreten. Die Änderungen sollen den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen im Gebäudesektor einleiten und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduzieren. Für Neubauten gilt so beispielsweise eine neue Pflicht, nach der in Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Nach dem GEG dürfen Heizkessel grundsätzlich nur noch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Der Einbau von Heizkesseln mit fossilem Brennstoff ist ab dem 30. Juni 2026 in größeren Kommunen, in kleineren Kommunen ab dem 30. Juni 2028 nur noch in Härtefällen möglich. Erweiterungen von Nichtwohngebäuden mit mindestens einer Verdopplung der Nutzfläche müssen künftig den Neubaustandard erfüllen. Außerdem müssen Nichtwohngebäude, mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt bis zum 31. Dezember 2024 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und digitaler Energieüberwachungstechnik nachgerüstet werden. Eigentümer müssen ihre Gebäude auf Konformität mit den Regelungen des GEG überprüfen und ggf. entsprechende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchführen.

Neben dem GEG dient das Energiedienstleistungsgesetz („**EDL-G**“) der Verbesserung der Energieeffizienz von in Deutschland tätigen Unternehmen. Das EDL-G stellt eine Umsetzung der Energieeffizienz-Richtlinie dar und zielt darauf ab, die in der Richtlinie vorgesehenen Maßnahmen zur Einsparung von Energie und die dort vorgesehenen Voraussetzungen zur Energieeffizienz ins deutsche Recht zu implementieren. Das EDL-G verpflichtet Unternehmen, die keine Kleinstunternehmen, kleine und mittlere Unternehmen sind, insbesondere zur regelmäßigen Durchführung von Energieaudits. Zur Durchführung solcher Energieaudits sind jedoch nur solche Unternehmen verpflichtet, die Gebäude betrieblich nutzen und dabei Energie beziehen und verbrauchen. Für die Geschäftstätigkeit der DREI bedeutet das, dass der jeweilige Gebäudenutzer vom Anwendungsbereich des EDL-G erfasst wird – nicht jedoch die DREI in ihrer bloßen Stellung als Eigentümerin und Vermieterin, die nicht selbst Energie bezieht und verbraucht.

Am 18. November 2023 ist das Energieeffizienzgesetz („**EnEfG**“) in Kraft getreten, welches die Energieeffizienz von Gebäuden weiter steigern und dadurch zur Reduzierung des Primär- und des Endenergieverbrauchs insbesondere von Unternehmen, die keine Kleinstunternehmen, kleine und mittlere Unternehmen sind, beitragen soll. Das EnEfG soll das EDL-G ergänzen und setzt die europäische Richtlinie 2023/1791/EU zur Änderung der Energieeffizienz-Richtlinie ins deutsche Recht um. Das EnEfG regelt insbesondere, wie Unternehmen anhand ihres jeweiligen Energieverbrauchs bestimmte Energieeffizienzmaßnahmen umsetzen müssen. Vom Anwendungsbereich des EnEfG sind nur solche Unternehmen erfasst, die als Gebäudenutzer selbst Energie beziehen und verbrauchen.

#### 18.3.4.2 Strom- und Gaspreisbremse

Mit dem Strompreisbremsegesetz („**StromPBG**“) und dem Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz („**EWBPBG**“) hat der Gesetzgeber Vorschriften geschaffen, um Letztverbraucher von Strom und leitungsgebundenem Erdgas bzw.

Wärme von den hohen Energiepreisen zu entlasten. Nachdem das Bundesverfassungsgericht am 15. November 2023 geurteilt hat, dass das Gesetz über den Zweiten Nachtragshaushalt 2021 verfassungswidrig ist, wurde das Sondervermögen des Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF), aus dem die Verlängerung des StromPBG und EWPBG finanziert werden sollte, am 31. Dezember 2023 geschlossen. Die im Bundestag im November 2023 beschlossene Preisbremsenverlängerungsverordnung (PBVV) wird ebenfalls nicht in Kraft treten.

#### 18.3.4.3 Elektromobilitätsinfrastruktur

Im März 2021 trat das Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz („**GEIG**“) in Kraft, mit dem der Gesetzgeber Teile der Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie ins nationale Recht umgesetzt hat. Das GEIG sieht Pflichten zur Errichtung von Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden mit großen Parkplätzen vor. Wer den Verpflichtungen aus dem GEIG nicht nachkommt, kann mit einem Bußgeld belegt werden. Vom Anwendungsbereich des GEIG sind jedoch solche Nichtwohngebäude ausgenommen, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden.

Nach dem GEIG muss bei neu errichteten Nichtwohngebäuden, die über mehr als sechs Stellplätze verfügen, dafür gesorgt werden, dass mindestens jeder dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen errichtet wird. Bei neu zu errichtenden Wohngebäuden, die über mehr als fünf Stellplätze verfügen, muss jeder Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden.

Wird ein bestehendes Nichtwohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche die Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so muss mindestens jeder fünfte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen errichtet werden. Bei einem bestehenden Wohngebäude, welches über mehr als zehn Stellplätze verfügt, ist im Falle einer solchen Renovierung jeder Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

Darüber hinaus verpflichtet das GEIG Eigentümer von Nichtwohngebäuden, die über mehr als zwanzig Stellplätze verfügen, dafür zu sorgen, dass nach dem 01.01.2025 ein Ladepunkt zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen errichtet wird. Eigentümer von mehreren Nichtwohngebäuden mit mehr als zwanzig Stellplätzen können dieser Pflicht allerdings auch so nachkommen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehrerer Liegenschaften errichtet wird, wenn dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in den betroffenen Liegenschaften dadurch ordnungsgemäß Rechnung getragen wird.

Die Pflicht zur Errichtung von Leitungsinfrastruktur und eines Ladepunktes zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen bei bestehenden Gebäuden gilt jedoch nicht, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes überschreiten.

Die Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie sieht ferner Regelungen zur Erhöhung der Zahl der erforderlichen Ladepunkte und der Leitungsinfrastruktur vor, die zum Datum dieses Prospekts noch nicht in deutsches Recht umgesetzt wurden. In den nächsten zwei Jahren muss Deutschland diese Vorgaben noch durch eine entsprechende Novellierung des GEIG in nationales Recht umsetzen.

#### 18.3.4.4 Solarpflicht

Zum Datum dieses Prospekts haben insgesamt elf Bundesländer in ihren jeweiligen Landesgesetzen die Verpflichtung eingeführt, auf Gebäuden Dach-Photovoltaikanlagen zu installieren („**Solarpflicht**“). Eine Solarpflicht besteht derzeit in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Brandenburg und Bremen.

In Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein gilt jedoch keine Solarpflicht für Wohngebäude, in Hessen gilt die Pflicht nur für nichtlandeseigene Gebäude und Parkplätze. Im Saarland liegt

zudem ein entsprechender Gesetzesentwurf vor, der sich noch im Gesetzgebungsverfahren befindet; in einigen anderen Bundesländern finden derzeit politische Gespräche über die Einführung einer Solarpflicht statt. Darüber hinaus haben einige Städte und Gemeinden eigene Solarpflichten eingeführt. Jedoch gibt es sowohl auf Ebene des Bundes, als auch auf Ebene der EU politische Initiativen, in Zukunft eine länderübergreifende Solarpflicht einzuführen. Es ist daher zu erwarten, dass zukünftig eine Form von länderübergreifender Solarpflicht in Deutschland eingeführt werden könnte.

In den meisten der elf Bundesländer, die eine Solarpflicht bislang eingeführt haben, gilt diese sowohl für neu zu errichtende als auch für bereits bestehende Gebäude. Die Solarpflicht für neue und bestehende Nichtwohngebäude ist im Großteil der Bundesländer bereits in Kraft getreten. Eine Solarpflicht für Wohngebäude besteht zudem bisher nur in Baden-Württemberg, Bremen, Berlin und Hamburg. In Niedersachsen müssen neue Wohngebäude so gebaut werden, dass eine Solaranlage nachgerüstet werden kann. In Nordrhein-Westfalen gilt die Solarpflicht ab 2025 für den Neubau von Wohngebäuden.

Die Anwendbarkeit der Solarpflicht wird oftmals durch bestimmte Größenvorgaben für die Dach- oder Nutzflächen der betroffenen Gebäude eingeschränkt. Bei Dachflächen gilt dabei oftmals 50 Quadratmeter als Grenzwert. Hinsichtlich bestehender Gebäude haben die jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften gemein, dass die Solarpflicht nur bei der Vornahme bestimmter Dachsanierungen Anwendung findet. Es ist somit nicht vorgesehen, dass ab einem bestimmten Stichtag alle bereits bestehenden Gebäude, unabhängig von etwaigen Sanierungsarbeiten, mit Dach-Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Bezüglich des Umfangs der Solarpflicht ist in den meisten Bundesländern, die entsprechende Vorgaben zum Umfang gemacht haben, vorgesehen, dass mindestens 30 Prozent der Dachfläche bis höchstens 75 Prozent der Dachfläche mit Dach-Photovoltaikanlagen bedeckt sein müssen; im Detail unterscheiden sich die Regelungen jedoch von Bundesland zu Bundesland. Von der Solarpflicht kann in den meisten Bundesländern in Einzelfällen befreit werden, wenn deren Befolgung für den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar ist. Zudem sehen alle Bundesländer Ausnahmen von der Solarpflicht vor, unter anderem wenn ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen würde.

Nach erfolgreicher Durchführung des Umtausch- und Barangebots wird die Gesellschaft auch Immobilien in Bundesländern, in denen eine Solarpflicht besteht, unmittelbar oder mittelbar halten. Dies umfasst im Einzelnen Immobilien in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Hamburg. Im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie strebt die Gesellschaft an, immobilienbezogene Anlagen, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen, zu betreiben. Bei den DREI Fondsgesellschaften sollen beispielsweise die Dächer der Objekte dahingehend geprüft werden, inwieweit eine Photovoltaikanlage installiert und betrieben werden könnte, um die Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit der Objekte und letztendlich auch den Wert der Immobiliengesellschaft im Gesamten zu erhöhen.

Dach-Photovoltaikanlagen können eine Vergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz („**EEG**“) erhalten („**EEG-Förderung**“), wenn sie Strom ins öffentliche Netz einspeisen. EEG-Förderung wird grundsätzlich für eine Dauer von 20 Jahren gewährt, beginnend mit der Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage. Für Dach-Photovoltaikanlagen, die einen Zuschlag in einer Ausschreibung unter dem EEG 2023 erhalten, endet die EEG-Förderung mit dem Ablauf des 252. auf die öffentliche Bekanntgabe des Zuschlags folgenden Kalendermonats. Im Grundsatz richtet sich die EEG-Förderung für eine Anlage nach dem zum Zeitpunkt ihrer Inbetriebnahme geltenden EEG-Regime. Anlagenbetreiber müssen ihre Dach-Photovoltaikanlage zudem innerhalb eines Monats nach ihrer Inbetriebnahme im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur („**BNetzA**“) registrieren. Diese Registrierung dient in den meisten Bundesländern zugleich als Nachweis über die Einhaltung der Solarpflicht.

Die Voraussetzungen, unter denen ein Anlagenbetreiber eine EEG-Förderung unter dem derzeit geltenden EEG 2023 erhalten kann, variieren im Wesentlichen anhand der installierten Leistung der jeweils zu installierenden Dach-Photovoltaikanlage. Ab einer installierten Leistung von mehr als 1 Megawatt muss ein Anlagenbetreiber an Ausschreibungen der BNetzA teilnehmen, um eine EEG-Förderung zu bekommen. Hierfür muss er ein Gebot abgeben, welches einige formelle Anforderungen erfüllen muss, und von der BNetzA einen Zuschlag für sein Gebot erhalten. Die Höhe der EEG-Förderung bestimmt sich in solchen Fällen nach dem Zuschlagswert des bezuschlagten Gebots. Bei Dach-Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 100 Kilowatt bis 1 Megawatt ist die Direktvermarktung des Stroms über einen entsprechenden Dienstleister verpflichtend, bei Dach-Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 100 Kilowatt kann ein Anlagenbetreiber optional

die feste gesetzliche Einspeisevergütung wählen. Die Höhe der EEG-Förderung ist hierbei insbesondere von der installierten Leistung der Anlage oder ihrer Art der Nutzung abhängig und kann derzeit zwischen 6,14 Cent pro Kilowattstunde und 13,27 Cent pro Kilowattstunde betragen.

Neben der Möglichkeit einer finanziellen Förderung für Dach-Photovoltaikanlagen verpflichtet das EEG die Netzbetreiber, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien unverzüglich an ihr Netz anzuschließen und den durch solche Anlagen erzeugten Strom vorrangig abzunehmen.

### **18.3.5 Denkmalschutz**

Bestimmte Gebäude oder Gebäudeteile können als Denkmäler klassifiziert werden und damit bestimmten Restriktionen und Schutzpflichten des Denkmalschutzrechts unterfallen. Der Denkmalschutz obliegt den Ländern und ist daher in den jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzen geregelt; auf Bundesebene existiert dagegen kein eigenes Denkmalschutzgesetz. Zur Erfassung der Denkmäler werden in den einzelnen Bundesländern Denkmallisten geführt. Diese Denkmallisten haben zumeist nur deklaratorische Wirkung, so etwa in Bayern, Berlin und Hamburg. Eine Eintragung in einer Denkmalliste ist somit regelmäßig keine Voraussetzung für die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes oder Gebäudeteils. Ausnahmen von dieser rein deklaratorischen Wirkung der Denkmallisten gelten allerdings unter anderem in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen.

Unterfällt ein Gebäude oder Gebäudeteil als Baudenkmal dem Denkmalschutz, so stehen Beeinträchtigungen des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils unter einem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsvorbehalt. Das kann sowohl für in der Umgebung eines Baudenkmals zu errichtende bauliche Anlagen, die sich auf Bestand oder Erscheinungsbild des jeweiligen Baudenkmals auswirken können, als auch für Veränderungen der Nutzung oder Erscheinung eines Baudenkmals selbst gelten. Darüber hinaus statuiert das Denkmalschutzrecht gewisse Verhaltens- und Schutzpflichten, die den Eigentümer eines Baudenkmals adressieren. So ist der Eigentümer eines Baudenkmals insbesondere zu Instandhaltung, Instandsetzung und zum Schutz des Baudenkmals vor Gefahren verpflichtet. Darüber hinaus kann ein Eigentümer von den Denkmalschutzbehörden auch zur Durchführung bestimmter Erhaltungsmaßnahmen oder zur Duldung solcher verpflichtet werden, soweit dies dem Eigentümer zumutbar ist.

Zum Datum dieses Prospekts unterliegen die Immobilienobjekte der Zielgesellschaften keinem Denkmalschutz. Es kann jedoch nicht abgesehen werden, ob in Zukunft Immobilien erworben werden, die dem Denkmalschutz unterfallen, oder eine Bestandsimmobilie nachträglich als Denkmal qualifiziert wird.

### **18.3.6 Baulasten**

Eigentümer von Grundstücken können durch eine Baulast zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen im Hinblick auf ihr Grundstück verpflichtet sein. Baulasten sichern die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ab und können Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung sein. Eine Abstandsflächenbaulast verpflichtet z.B. den Eigentümer zur Einhaltung eines bestimmten Abstandes zum Nachbargrundstück, wobei die näher festgelegte Fläche nicht bebaut werden darf. Durch Eintragung einer Vereinigungsbaulast können dagegen beispielsweise notwendige Stellplätze leichter nachgewiesen werden, indem zwei oder mehrere Grundstücke baurechtlich als ein Grundstück behandelt werden. Baulasten können die Nutzung von Grundstücken daher einschränken, aber auch erweitern.

Baulasten werden im Baulastenverzeichnis eingetragen und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (z.B. dem Käufer des betreffenden Grundstücks). Sie gehen nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. In Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis, dort werden den Baulasten vergleichbare Verpflichtungen als zivilrechtliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

### **18.3.7 Haftung für Boden- und Grundwasserverunreinigungen**

Wie jeder Grundbesitz unterliegt das Immobilienportfolio der DREI zudem verschiedenen Vorschriften im Hinblick auf die Beseitigung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

In Deutschland ist die Haftung für Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bundes-Bodenschutzgesetz und den in diesem Zusammenhang erlassenen Verordnungen geregelt. Ist ein Grundstück mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen belastet, können Untersuchungsmaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die zuständige Bodenschutzbehörde kann diese Maßnahmen per Verwaltungsakt anordnen. Adressat einer solchen Verfügung können der Verursacher und sein Gesamtrechtsnachfolger, der derzeitige und unter bestimmten Voraussetzungen der frühere Eigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sein. Haftet darüber hinaus eine juristische Person nach den vorstehenden Bestimmungen für Boden- und Grundwasserverunreinigungen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschafter dieser Körperschaft in offensichtlichen Fällen der Haftungsumgehung für Boden- und Grundwasserverunreinigungen haftbar gemacht werden. Die zuständige Behörde kann nach ihrem Ermessen jeden dieser Verantwortlichen in Anspruch nehmen. Sie wird ihre Entscheidung daran orientieren, wer die Altlast/schädliche Bodenverunreinigung voraussichtlich am effektivsten beseitigen wird. Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen können sich aus den bei den Behörden geführten Altlastenkatastern ergeben, die indes keinen Anspruch auf Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit beanspruchen.

Vorhandene und potenzielle Boden- und Grundwasserverunreinigungen können dazu führen, dass die Gesellschaft bzw. die DREI als Eigentümerin der betreffenden Liegenschaften verpflichtet ist, solche Verschmutzungen zu untersuchen und/oder zu beseitigen.

Nach Kenntnis der Gesellschaft hält keine Zielgesellschaft Immobilien, die von Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen betroffen sind.

#### **18.3.8 Asbest**

Die Verwendung von Asbest ist in Deutschland seit 1993 verboten. Es besteht keine Verpflichtung, asbesthaltige Produkte aus Gebäuden oder Anlagen zu entfernen, solange die Fasern in diesen Materialien gebunden bleiben. Generell gilt, dass bei künftigen Bauarbeiten besondere Sicherheitsmaßnahmen zu beachten sind und bei der Entsorgung asbesthaltiger Materialien besondere Vorschriften gelten. Dies kann zu erhöhten Kosten führen.

Im Falle einer Asbestbelastung können Mieter ein Recht auf Mietminderung oder im Extremfall eine Kündigung aus wichtigem Grund geltend machen. Deutsche Gerichte haben entschieden, dass ein Verstoß des Vermieters gegen seine gesetzlichen Pflichten vermutet werden kann, wenn eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Demnach haben die Gerichte das Recht auf Mietminderung überwiegend auch dann zuerkannt, wenn die Asbestrichtlinie keine sofortige Sanierung vorschreibt. Mieter können außerdem Schadensersatz verlangen, wenn der Mangel bereits bei Vertragsschluss vorhanden war, und sie haben Anspruch auf Schmerzensgeld. Schließlich haben Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auch das Recht, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz ihrer angemessenen Aufwendungen zu verlangen.

Nach Kenntnis der Gesellschaft bestehen für keine Immobilienobjekte der Zielgesellschaften Asbestbelastungen.

#### **18.3.9 Heimrecht**

Zum Immobilienportfolio der Zielgesellschaften gehört ein in Baden-Württemberg befindliches Pflegeheim.

Unterstützende Wohnformen wie etwa stationäre Einrichtungen oder ambulant betreute Wohngemeinschaften sind Spezialimmobilien, die Gegenstand besonderer politischer und sozialer Aufmerksamkeit sind. Der Zweck der Betreuung pflegebedürftiger Bewohner stellt erhöhte Anforderungen an die Sicherheit der jeweiligen Einrichtung, um die Gesundheit der Bewohner sicherzustellen. Daher sind unterstützende Wohnformen in besonderem Maße Gegenstand von Gesetzen und Verordnungen.

Anforderungen an den Betrieb einer oben genannten Einrichtung sind insbesondere im Heimrecht der Länder und im Falle Baden-Württembergs im Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz geregelt, das sich insbesondere auf die Anforderungen betrieblicher Art konzentriert (z.B. angemessene Qualität des Wohnens, der Betreuung und Verpflegung). Spezielle bauliche Mindestanforderungen (z.B. Mindestzimmergrößen) regelt die

Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg nur für stationäre Einrichtungen. Entsprechende Vorgaben gelten nicht für die sich am häuslichen Umfeld orientierenden ambulant betreuten Wohngemeinschaften.

Für die Einhaltung der im Heimrecht der Länder normierten Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich, d.h. dieser haftet ordnungsrechtlich für Verstöße gegen das Heimrecht. Erfüllt ein Betreiber die heimrechtlichen Voraussetzungen nicht, kann die Aufsichtsbehörde den Betrieb (vorläufig) untersagen und Bußgelder verhängen. Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Betreiber sollten regeln, ob und unter welchen Umständen der Betreiber dann weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet sein wird.

Schließlich dürfen Pflegekassen auf Grundlage des Sozialgesetzbuch XI ambulante und stationäre Pflege nur durch Pflegeeinrichtungen gewähren, mit denen ein Versorgungsvertrag besteht. Mit Abschluss des Versorgungsvertrages wird die Pflegeeinrichtung für die Dauer des Vertrages zur pflegerischen Versorgung der Versicherten zugelassen und die Pflegekassen sind verpflichtet, die Leistungen der Pflegeeinrichtung entsprechend zu vergüten.

### ***18.3.10 Förderprogramme***

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vergab die KfW 2023 Investitionszuschüsse für energetische Sanierungen an Nichtwohngebäuden. Grundlage für die Förderung war die am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude vom 9. Dezember 2022.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass entsprechend gewährte Investitionszuschüsse unter Umständen zurückzahlen sind und mithin ein Rückforderungsrisiko besteht, wenn der Empfänger eines entsprechenden Zuschusses die Bedingungen, unter denen der Zuschuss gewährt wurde, nicht einhält.

### ***18.3.11 Erschließungs- und Ausbaubeiträge***

Der Eigentümer einer Immobilie kann verpflichtet sein, bestimmte mit der jeweiligen Immobilie verbundene öffentliche Abgaben zu zahlen. Zum einen erheben Gemeinden Erschließungsbeiträge zur erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen wie etwa Straßen, Wege und Plätze. Die Beiträge werden einmalig nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erhoben; eine erneute Erhebung ist unzulässig. Bei nachträglichen Maßnahmen wie der Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen können Gemeinden Ausbaubeiträge erheben. Ausbaubeiträge können mehrfach (z.B. nach jeder Erweiterung, Verbesserung, Erneuerung) erhoben werden.

### ***18.3.12 Mit dem Erwerb und Halten von Immobilien einhergehende Abgaben***

Beim Erwerb einer Immobilie entstehen bestimmte Kosten. Neben Notar- und Grundbuchamtgebühren in Höhe von durchschnittlich 1,5 % des Kaufpreises (je nach Wert der Transaktion auch bis zu 2,5 %) fällt beim direkten Erwerb von Grundbesitz in Deutschland grundsätzlich Grunderwerbsteuer an. Grunderwerbsteuer kann nicht nur beim direkten Erwerb von Grundbesitz anfallen, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch beim Erwerb von Gesellschaften mit deutschem Grundbesitz (zum Beispiel, wenn an der grundbesitzhaltenden Gesellschaft mindestens 90 % der Anteile unmittelbar oder mittelbar erworben werden).

Schließlich kann Grunderwerbsteuer auch in Bezug auf inländischen Grundbesitz der Gesellschaft ausgelöst werden, wenn innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile an der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übertragen werden. Außer Betracht bleiben solche Anteilserwerbe, die über einen organisierten Markt im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes erfolgt sind („**Börsenklausel**“).

Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland, in dem der Grundbesitz belegen ist, verschieden und liegt derzeit zwischen 3,5 % und 6,5 % der Gegenleistung für das Grundstück. Wird die Grunderwerbsteuer durch Anteilserwerbe ausgelöst, so tritt anstelle der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der nach steuerlichen Grundsätzen zu ermittelnde Grundbesitzwert.

## 18.4 Datenschutzrecht

Die Gesellschaft verarbeitet in begrenztem Umfang personenbezogene Daten und unterliegt insofern den Bestimmungen der EU Datenschutzgrundverordnung (Verordnung (EU) 2016/679, **DSGVO**), des Bundesdatenschutzgesetzes (**BDSG**) sowie entsprechenden weiteren datenschutzrechtlichen Regelungen (z.B. zum Einsatz von Cookies und ähnlichen Technologien unter dem Telekommunikations-Telemedien-Datenschutz-Gesetz). Die Gesellschaft verarbeitet zum Beispiel personenbezogene Daten im Zusammenhang mit der Unterbreitung und Abwicklung des Umtauschangebots. Darüber hinaus gibt es aufgrund der EU-Daten- und Digitalstrategien mehrere Gesetzesinitiativen und neue Gesetze mit dem Ziel, einen einheitlichen digitalen europäischen Markt mit robusten Cybersicherheitsanforderungen zu schaffen; wie zum Beispiel das Gesetz über digitale Dienste (Digital Services Act), die Richtlinie EU 2022/2557 über Maßnahmen für ein hohes gemeinsames Cybersicherheitsniveau in der Union (sogenannte NIS2-Richtlinie) und das Gesetz über Künstliche Intelligenz. Insgesamt können die Umsetzung und Einhaltung dieser Gesetze dazu führen, dass der Gesellschaft Kosten entstehen oder die Gesellschaft ihre Geschäftspraktiken und Prozesse in dieser Hinsicht ändern muss.

## 18.5 Kapitalanlagegesetzbuch

Der Regulierung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („**KAGB**“) unterliegen sämtliche Einheiten, die als Investmentvermögen im Sinne des KAGB gelten. Nach § 1 Abs. 1 S. 1 KAGB gilt als Investmentvermögen jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Investmentvermögen unterliegen einer besonderen Regulierung.

Die Emittentin geht davon aus, dass sie dem Pflichtenregime des KAGB nicht unterfällt. Die Emittentin ist als Holdinggesellschaft anzusehen, die vom Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen ist. Die Emittentin wird nach Durchführung des Angebotes Beteiligungen an mehreren DREI Fondsgesellschaften halten und soll durch diese eine gemeinsame Strategie des Wertzuwachses verfolgen, die nach dem Unternehmenszweck der Emittentin weit genug gefasst ist, um auch die Verfolgung spezifischer unternehmerischer Zwecke zu gestatten, die über die bloße Gewinnerzielung hinausgehen. Die Emittentin beabsichtigt insoweit durch eine strategische Personalpolitik in den Bereichen Beteiligungsmanagement, Investor Relations, Unternehmens- und Marktkommunikation, Buchhaltung sowie auch ESG eine alle Zielgesellschaften umfassende Strategie umzusetzen, die langfristig den Wert ihrer Beteiligungen erhöhen soll. Ferner wurde die Emittentin nicht mit dem satzungsgemäßen Hauptzweck gegründet, ihren Anlegern durch Veräußerung der DREI Fondsgesellschaften eine Rendite zu verschaffen.

Auf Grundlage dieser Tatsachen kann die Emittentin zum Datum dieses Prospekts nicht als unter den Anwendungsbereich des KAGB fallendes Investmentvermögen qualifiziert werden.

Die Emittentin geht ferner davon aus, dass es sich bei den Zielgesellschaften um sogenannte Altfonds im Sinne des § 353 Absatz 1 KAGB handelt, auf die die Regelungen des KAGB keine Anwendung finden und die von einem vollständigen Bestandsschutz profitieren. Für die Zielgesellschaften sind weder die nationalen Produktvorschriften des KAGB noch Vorschriften, die sich aus der AIFM-Richtlinie ergeben, anwendbar.

## 19. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat mit Ausnahme der in diesem Abschnitt aufgeführten Verträge keine Verträge geschlossen, die in den letzten beiden Jahren vor dem Datum dieses Prospekts nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden bzw. die zum Datum des Prospekts noch bestehen und nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft geschlossen wurden und eine Bestimmung enthalten, der zufolge ein Mitglied der DREI Gruppe eine Verpflichtung eingeht oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die DREI Gruppe von wesentlicher Bedeutung ist.

### 19.1 Verpflichtungsvereinbarung mit dem Seed-Investor

In der Verpflichtungsvereinbarung hat sich der Seed-Investor verbindlich und unwiderruflich sowie befristet bis zum 31. März 2025, verpflichtet die Auszugebenden Seed-Investor-Aktien gegen Zahlung eines Platzierungspreises von mindestens EUR 8,00 je Auszugebender Seed-Investor-Aktie, zu zeichnen, vorbehaltlich der Ausübung einer Erhöhungsoption, über die der Seed-Investor basierend auf der Anzahl der von der Gesellschaft erhaltenen Barangebote entscheiden wird. Der Investitionsbetrag soll als Bareinlage vollständig für die Durchführung der Barkapitalerhöhung verwendet werden. Die Anzahl der Auszugebenden Seed-Investor-Aktien und Höhe des endgültigen Platzierungspreises, einschließlich einer etwaigen Ausübung der Erhöhungsoption, und damit des Investitionsbetrags ist davon abhängig, wie viele Anteilsinhaber Barangebote abgeben und in welcher Höhe die von der Gesellschaft angenommen und Zielanteile gegen Zahlung des Erwerbspreises durch die Gesellschaft im Zuge des Barangebots erworben werden.

### 19.2 Darlehensvertrag mit der DFH

Die Emittentin hat für die Finanzierung der mit dem Umtausch- und Barangebot verbundenen Kosten sowie der Kosten, die durch die aufgenommene Geschäftstätigkeit der Emittentin entstehen, denen aber zu Beginn noch keine Erträge durch Mieteinnahmen der Zielgesellschaften gegenüberstehen werden, einen Darlehensvertrag mit der DFH mit einer Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt bis zu EUR 7,5 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2026 abgeschlossen. Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2023 EUR 0,75 Mio. und zum 4. September 2024 als letztem praktikablen Datum vor dem Datum dieses Prospekts einen Betrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. unter dem Darlehen abgerufen (siehe zu den weiteren Einzelheiten des Darlehensvertrages Abschnitt 12.1 „*Darlehensvertrag mit der DFH*“).

### 19.3 Dienstleistungsverhältnis mit der DFH

Zur Regelung des Austauschs von im Wesentlichen immobilienbezogenen und die Durchführung des Umtausch- und Barangebots betreffenden Dienst- und Beratungsleistungen zwischen der Emittentin und der DFH haben diese untereinander zwei Verträge geschlossen und beabsichtigen, einen weiteren abzuschließen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3 „*Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH*“).

#### 19.3.1 Dienstleistungen der DFH an die Emittentin im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots

Die Emittentin als Auftraggeberin und die DFH als Auftragnehmerin haben am 4. September 2024 einen Vertrag betreffend die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots geschlossen. Der Vertrag wurde unter Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung für eine feste Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 geschlossen. Die DFH erhält für die Erbringung ihrer Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 95.000,00 zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3.1 „*Dienstleistungen der DFH an die Emittentin im Zusammenhang mit der Durchführung des Umtausch- und Barangebots*“).

### **19.3.2 Dienstleistungen der DFH an die Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots**

Die Emittentin als Auftraggeberin und die DFH als Auftragnehmerin haben zudem am 4. September 2024 einen Vertrag geschlossen, welcher die Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen der DFH im Zusammenhang mit der Umsetzung der strategischen Ziele der Emittentin im Anschluss an die Durchführung des Umtausch- und Barangebots regelt. Der Vertrag tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2025 in Kraft und ist für eine anfängliche Festlaufzeit von zehn Jahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 unter Ausschluss der Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung für diesen Zeitraum geschlossen. Der Vertrag verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht zuvor ordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt wurde. Die DFH erhält für die Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen eine halbjährliche Grundvergütung in Höhe von 0,175 % des im jeweiligen geprüften Jahresabschluss bzw. in der jeweiligen prüferisch durchgesehenen Halbjahresbilanz der Emittentin reflektierten Bruttoinventarwerts (*Gross Asset Value*) der bilanzierten Immobilienanlagen, mindestens jedoch einen Betrag von EUR 225.000,00 je Kalenderhalbjahr. Bei einem Erwerb von 80 % der Zielanteile an jeder der Zielgesellschaften entspräche dies mithin (auf Basis des Net Asset Value der Zielgesellschaften zum 30. Juni 2024) einer Halbjahresvergütung von EUR 2.750.825,00 (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3.2 „Dienstleistungen der DFH an die Emittentin nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots“).

### **19.3.3 Dienst- und Beratungsleistungen der Emittentin an die DFH**

Weiterhin beabsichtigen die Emittentin als Auftragnehmerin und die DFH als Auftraggeberin vor dem 31. Dezember 2024 einen Vertrag zu schließen, welcher die Erbringung von bestimmten immobilienbezogenen Dienst- und Beratungsleistungen der Emittentin an die DFH regelt. Die diesem Dienst- und Beratungsvertrag unterfallenden konkreten Leistungsbereiche sowie die hierfür zu gewährende Vergütung stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Der Vertrag wird voraussichtlich für einen kurzen Zeitraum fest abgeschlossen und wird sodann von jeder Partei ordentlich kündbar sein (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3.3 „Dienst- und Beratungsleistungen der Emittentin an die DFH“).

## **19.4 Geschäftsbesorgungsverträge der Zielgesellschaften mit Verwaltern**

Zum Datum des Prospekts werden die Immobilien von den Verwaltern (wie unter Abschnitt 11.6.3 „*Verwaltung des Immobilienportfolios*“ näher beschrieben und definiert) auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen zur Fonds- und Objektverwaltung mit den einzelnen Zielgesellschaften verwaltet. Zu den Aufgaben der Verwalter gehören unter anderem die Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital sowie die laufende Fondsverwaltung, wozu unter anderem die wertorientierte Steuerung der Fonds, die Buchführung, die Organisation von Gesellschafterversammlungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie die Korrespondenz, Aktenführung und Berichterstattung zählen. Zu den Aufgaben der laufenden Objektverwaltung gehören unter anderem die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung, das Objektcontrolling, Instandhaltungsarbeiten am Objekt, die Vermietung, Mietberechnung und Mietkassio sowie die Überwachung der Liegenschaft inklusive Ertrags- und Budgetplanung. Hierfür erhalten die Verwalter ein Entgelt. Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der Verwalter zählen, können im Rahmen der Geschäftsbesorgung an externe Dienstleister in Abstimmung mit den Zielgesellschaften ausgelagert werden.

## **20. ORGANE DER GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSLEITUNG**

### **20.1 Allgemeines**

Die Gesellschaft verfügt über ein dualistisches Führungs- und Kontrollsystem bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Die Organe der Gesellschaft sind damit der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung der Aktionäre. Die Aufgaben dieser Organe werden in erster Linie durch das AktG und die Satzung der Gesellschaft geregelt. Zum Datum dieses Prospekts ist keine Geschäftsordnung für den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat erlassen worden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind getrennte Organe und keine Person darf als Mitglied beider Organe tätig sein. Der Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam für die Führung des Unternehmens verantwortlich.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen bei der Ausübung ihrer Pflichten die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anwenden. Bei der Erfüllung dieser Sorgfaltspflicht müssen die Mitglieder beider Organe bei ihren Entscheidungen eine Vielzahl von Faktoren berücksichtigen, unter anderem die Interessen der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, Mitarbeiter, Gläubiger und die Öffentlichkeit. Darüber hinaus muss der Vorstand die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichen Zugang zu Informationen beachten.

Mitglieder beider Organe, die ihre Pflichten verletzen, können persönlich einzeln oder gemeinsam mit anderen Organmitgliedern für Schäden der Gesellschaft haftbar gemacht werden.

Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand zu beraten und zu überwachen ohne selbst befugt zu sein, die Geschäftsleitung der Gesellschaft zu übernehmen. Um sicherzustellen, dass diese Aufgabe ordnungsgemäß ausgeführt wird, muss der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht über den gegenwärtigen Gang der Geschäfte und die Unternehmensplanung (einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung) erstatten. Der Aufsichtsrat ist außerdem berechtigt, jederzeit Sonderberichte in Bezug auf die Angelegenheiten der Gesellschaft, die rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen der Gesellschaft zu ihren Tochtergesellschaften und die Angelegenheiten jedes Tochterunternehmens anzufordern, soweit diese wesentliche Auswirkungen auf die Gesellschaft haben können.

Der Vorstand hat sicherzustellen, dass angemessene Systeme zum Risikomanagement und zur internen Überwachung innerhalb der Gesellschaft bestehen, um zum frühestmöglichen Zeitpunkt Risiken in Bezug auf Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft zu erkennen.

### **20.2 Vorstand**

#### **20.2.1 Allgemeines**

Der Vorstand leitet das Tagesgeschäft der Gesellschaft nach den Vorschriften der Satzung der Gesellschaft sowie den Beschlüssen der Hauptversammlung. Er besteht derzeit aus zwei Mitgliedern. Zu seinen Aufgaben gehören die Festlegung von Unternehmenszielen und der strategischen Ausrichtung, die Koordinierung und Beaufsichtigung der operativen Einheiten der Gruppe sowie die Umsetzung und Überwachung eines wirksamen Risikomanagementsystems.

Die Vorstandsmitglieder sind gemeinsam für die Gesamtgeschäftsleitung verantwortlich. Ungeachtet der Gesamtverantwortung aller Vorstandsmitglieder führt jedes Mitglied des Vorstands den ihm übertragenen Geschäftsbereich unabhängig und in eigener Verantwortung. Der Vorsitzende des Vorstands koordiniert die Arbeit des Vorstands. Sitzungen des Vorstands werden vom Vorsitzenden vorbereitet, einberufen und geleitet. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt gemäß der Satzung die Zahl der Mitglieder des Vorstands (§ 7 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft), der aus einer oder mehreren Personen besteht (§ 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft). Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft alleine (§ 8 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Ist mehr als ein Vorstandsmitglied bestellt, wird die

Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Der Aufsichtsrat kann einzelnen oder allen Mitgliedern des Vorstands Einzelvertretungsbefugnis und/oder Befreiung vom Verbot der Mehrvertretung des § 181 2. Alt. BGB erteilen (§ 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft).

Der Aufsichtsrat vertritt die Gesellschaft in Verbindung mit Rechtsgeschäften zwischen einem Mitglied des Vorstands und der Gesellschaft. Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäfte der Gesellschaft und der DREI Gruppe Bericht.

Nach dem AktG benötigt der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats für die Durchführung bestimmter Rechtsgeschäfte, hauptsächlich für bestimmte Kapitalmaßnahmen. Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat darüber hinaus anordnen, dass bestimmte Arten von Geschäften seiner Zustimmung bedürfen. Beschlüsse des Vorstands werden grundsätzlich in Sitzungen und, sofern nicht anderweitig gesetzlich oder durch die Geschäftsordnung vorgeschrieben, mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder gefasst (§ 7 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft). Beschlüsse des Vorstands können auch außerhalb von Sitzungen schriftlich, über Telefon, Telefax, E-Mail, Videokonferenz oder auf anderem audiovisuellen Weg sowie über eine Kombination dieser Kommunikationsmedien gefasst werden, soweit die Vorstandsmitglieder dem zustimmen und Manipulationsmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

### **20.2.2 Mitglieder des Vorstands**

Gemäß dem AktG bestellt der Aufsichtsrat die Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder eine ein- oder mehrmalige Verlängerung der Amtszeit durch den Aufsichtsrat um jeweils höchstens fünf Jahre ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann gemäß § 7 Abs. 2 Sätze 2 und 3 der Satzung der Gesellschaft stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen sowie einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Von dieser Möglichkeit hat der Aufsichtsrat bis zum Datum des Prospekts keinen Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat gemäß dem AktG ein Mitglied des Vorstands vor Ablauf seiner Amtszeit aus wichtigem Grund abberufen, beispielsweise bei schwerwiegender Pflichtverletzung oder bei Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung aus sachlichen Gründen. Ein Mitglied des Vorstands darf sich nicht mit Angelegenheiten in Bezug auf Angebote, Abmachungen oder vertragliche Vereinbarungen zwischen ihm und der Gesellschaft befassen oder darüber abstimmen und ist der Gesellschaft gegenüber haftbar, wenn er ein wesentliches Interesse an vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und Dritten hat, das dem Aufsichtsrat nicht offengelegt und von ihm genehmigt wurde. Der Aufsichtsrat ist befugt, eine Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft zu verabschieden (§ 7 Abs. 3 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Zum Datum dieses Prospekts hat der Aufsichtsrat von dieser Befugnis noch keinen Gebrauch gemacht.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn ein Vorstandsmitglied zur Beschlussfassung anwesend ist. Grundsätzlich ist anzustreben, Beschlüsse einstimmig zu fassen. Ist dies nicht möglich, fasst der Vorstand seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder. Weitere Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich Zusammensetzung, Pflichten, Gesamtverantwortung, Aufteilung der Zuständigkeit und interne Organisation unterliegen der zu erlassenden Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft.

Nikolaus von Blomberg ist mit Auslaufen seines Geschäftsführungsvertrages zum 30. April 2024 aus dem Vorstand der Gesellschaft einvernehmlich ausgeschieden. Tobias Börsch wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Juni 2024 zum 1. Juli 2024 als Nachfolger sowie Mitglied des Vorstandes bestellt.

Nachfolgend sind Informationen zu den gegenwärtigen Vorstandmitgliedern der Gesellschaft tabellarisch aufgeführt. Es erfolgen jeweils Angaben zu (i) Name, (ii) Alter, (iii) Jahr der erstmaligen Bestellung, (iv) Jahr, indem die derzeitige Bestellung endet, (v) den wichtigsten Tätigkeiten, die außerhalb der Gesellschaft ausgeübt werden, sofern für diese von Bedeutung, sowie (vi) zu sämtlichen Unternehmen und Gesellschaften, bei denen das besagte Vorstandsmitglied während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner war oder ist:

Name	Alter <sup>(1)</sup>	Position	Bestellung		Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft	Weitere Mitgliedschaften in Organen oder als Partner in letzten 5 Jahren
			Erstmalig	Bis		
Tobias Börsch.....	59	Vorstandsmitglied	01.07.2024	07.02.2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer der DFH Group GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der DFH PFM GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der DFH ARE GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der DFH Merkens Fonds GmbH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer der OfficeFirst Advisors Germany GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der OfficeFirst Real Estate GmbH</li> <li>• Aufsichtsrat der DFI Deutschland Fondsimmobiliien Holding AG</li> </ul>
Michael Ruhl.....	53	Vorstandsmitglied	07.02.2023	07.02.2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer der DFH Group GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der DFH PFM GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der DFH ARE GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der DFH Merkens Fonds GmbH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorstandsvorsitzen der (CEO) der Sixt Leasing SE</li> <li>• Geschäftsführer der HANNOVER LEASING GmbH &amp; Co. KG</li> </ul>

(1) Stand 9. September 2024.

Im Folgenden werden die Geschäftsführungskompetenz und -erfahrung der gegenwärtigen Vorstandsmitglieder zusammengefasst dargestellt:

*Tobias Börsch:* Tobias Börsch wurde am 30. Januar 1965 in Troisdorf geboren. Nach seinem Abitur am Rhein-Sieg-Gymnasium in St. Augustin, Nordrhein-Westfalen, schloss er 1987 seine Ausbildung als Diplom-Rechtspfleger an der Fachhochschule für Rechtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen ab. 2005 erlangte er den Titel als Immobilienökonom an der European Business School in Oestrich-Winkel, Hessen. Nachdem Herr Börsch als Rechtspfleger am Amtsgericht Köln und in der zentralen Grundbuchstelle des Landes Brandenburg in Basdorf tätig war, wechselte er Anfang 1992 in das Liegenschaftsamt des Landschaftsverbandes Rheinland in Köln, wo er bis 1999 Tätigkeiten im Immobilienmanagement und dem Objektan- und -verkauf übernahm. Von 1999 bis 2003 war Herr Börsch Prokurist der KITG GmbH, einem Unternehmen der IDEENKAPITAL-Gruppe, und war für die Konzeption und Finanzierung geschlossener Immobilien- und Energiefonds mit kommunalem Hintergrund verantwortlich und hatte zudem eine Geschäftsführerposition eines Stadtwerkes inne. Von 2003 bis 2016 war er Geschäftsführer der Causalis Investment Concept GmbH in Köln und verantwortete in dieser Position die Bereiche Immobilienakquisition und -finanzierung, Fondskonzeption und Vertriebsunterstützung sowie das Asset Management. Von 2006 bis 2007 war er zudem zusätzlich Leiter der Immobilien-Produktentwicklung bei der Dr. Peters-Gruppe in Dortmund. Von März 2008 bis Juni 2017 war Herr Börsch als Vorstandsmitglied der Deutsche Fonds Holding AG tätig und verantwortete die Akquisition und den Verkauf sowie die Finanzierung von Immobilien, die Konzeption und Strukturierung der Beteiligungsangebote, das Asset Management, After-Sales-Aufgaben sowie allgemeine Planungs-, Controlling- und Personalaufgaben. Im Anschluss übernahm Herr Börsch für fünf Jahre Geschäftsführungsverantwortung bei der OfficeFirst Real Estate GmbH, dem Asset Manager für das deutsche Immobilienvermögen der Blackstone Real Estate. Zeitgleich hierzu übernahm Herr Börsch ab Ende 2019 für drei Jahre die Funktion als Geschäftsführer in der Office First Advisors Germany GmbH sowie die Funktion als Aufsichtsratsmitglied in der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding von 2020 bis 2021 wahr.

*Michael Ruhl:* Michael Ruhl wurde am 20. Dezember 1970 in Fulda, Hessen, Deutschland geboren. Er schloss nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann bei der COMMERZBANK sein Studium zum Bankfachwirt ab. Seine berufliche Karriere begann Herr Ruhl 1992 als Individualkundenbetreuer für vermögende Privatkunden und Multiplikator für geschlossene Fondsprodukte und ganzheitliche Finanzplanungen bei der COMMERZBANK.

Nach mehr als 5 Jahren in dieser Position wechselte er 1997 zur DaimlerChrysler Services Structured Finance GmbH, einer Gesellschaft der Daimler AG, in der er zuletzt die Position eines Senior Managers innehatte. Nach seiner Tätigkeit bei der Daimler AG war er für die DFH zunächst als Mitglied der Geschäftsleitung und Prokurist tätig und von 2008 bis 2013 Vorstandsmitglied der DFH bis er 2013 für fünf Jahre als Geschäftsführer der Hannover Leasing GmbH&Co. KG tätig war. Bevor er im Juli 2021 Geschäftsführer der DFH wurde, war er für zweieinhalb Jahre Vorstandsvorsitzender (CEO) von Sixt Leasing SE, bei der er die Restrukturierung und den Verkaufsprozess leitete. Neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der DFH Group GmbH ist er seit 2022 Geschäftsführer der DFH PFM GmbH und seit 2024 Geschäftsführer der DFH ARE GmbH und DFH Merckens Fonds GmbH.

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands und den Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren (i) hat kein Mitglied des Vorstands einen Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten erhalten, (ii) stand kein Mitglied des Vorstands in Verbindung mit etwaigen Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen und (iii) gab es keine öffentlichen Anschuldigungen und / oder Sanktionen in Bezug auf ein Mitglied des Vorstands von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) und wurde kein Mitglied des Vorstands von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Michael Ruhl und Tobias Börsch sind Geschäftsführer der DFH und weiterer Tochtergesellschaften der DFH. Die DFH wird zu 49 % mittelbar durch die Zech Group SE gehalten, deren Hauptaktionär das Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft Kurt Zech mit einem Anteil von 57,14 % ist. Die DFH hält bis zur Durchführung der Bar- und Sachkapitalerhöhung alle Aktien an der Emittentin und soll nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots insbesondere das Asset Management der Emittentin auf Grundlage eines entgeltlichen Dienstleistungsvertrages (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3 „*Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH*“) übernehmen. Die DFH hat mit der Emittentin zudem einen Darlehensvertrag mit einer Darlehensvaluta von bis zu EUR 7,5 Mio. geschlossen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.1 „*Darlehensvertrag mit der DFH*“). Insoweit besteht ein potenzieller Interessenkonflikt von Herrn Michael Ruhl und Herrn Tobias Börsch in ihrer Eigenschaft als Vorstandsmitglied der Emittentin einerseits und ihren Interessen, die mit ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der DFH und weiterer Tochtergesellschaften der DFH einhergehen, andererseits. Für Herrn Michael Ruhl und Herrn Tobias Börsch gelten die allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätze zu Verhaltens- und Handlungspflichten im Falle von Interessenkonflikten, die sie – abhängig von Art und Schwere des Interessenkonfliktes unter Beachtung der Umstände des Einzelfalles – zur Stimmhaltung innerhalb der jeweiligen Beschlussfassung bis hin zur Niederlegung eines oder sämtlicher seiner Mandate verpflichten können.

Im Übrigen bestehen keine Interessenkonflikte oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen Vorstandsmitgliedern in Bezug auf ihre Pflichten als Mitglied des Vorstands und privaten Interessen und / oder anderen Pflichten.

Die Vorstandsmitglieder waren und sind während des laufenden und vergangenen Geschäftsjahres nicht an Rechtsgeschäften der Gesellschaft außerhalb ihrer Geschäftstätigkeit oder an anderen Rechtsgeschäften der Gesellschaft, deren Form oder Inhalt atypisch ist, beteiligt, noch waren sie in Bezug auf frühere Geschäftsjahre an solchen Rechtsgeschäften beteiligt, die noch nicht abgeschlossen sind.

Kein Mitglied des Vorstands ist an etwaigen unüblichen Geschäften mit der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft hat keine ausstehenden Darlehen an Vorstandsmitglieder ausgegeben und keine Garantien für diese übernommen.

Kein Mitglied des Vorstands hat einen Dienstvertrag mit der Gesellschaft abgeschlossen.

Die Vorstandsmitglieder sind über den Sitz der Deutsche Real Estate Invest-AG, Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland, zu erreichen.

## **20.3 Aufsichtsrat**

### **20.3.1 Allgemeines**

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand. Er ist auch für die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder zuständig und vertritt die Gesellschaft bei Rechtsgeschäften gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat ist nicht berechtigt, Maßnahmen der Geschäftsführung zu treffen, jedoch bedürfen bestimmte Arten von Geschäftsvorgängen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats, wenn dies so durch die Satzung festgelegt oder durch den Aufsichtsrat bestimmt wurde.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus drei Mitgliedern (§ 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft), die durch die Hauptversammlung gewählt werden. Er kann einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter wählen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). In seiner konstituierenden Sitzung am 7. Februar 2023 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Frank Lebsanft zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herrn Kurt Zech zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Sitzungen des Aufsichtsrats werden grundsätzlich vom Vorsitzenden oder (im Falle der Verhinderung des Vorsitzenden) vom stellvertretenden Vorsitzenden einberufen, so oft das Gesetz oder die Geschäfte es erfordern (§ 11 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft).

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn seine Mitglieder unter der zuletzt bekannt gegebenen Anschrift schriftlich, per E-Mail, per Telefax oder per Telefon eingeladen sind und mindestens drei Mitglieder, einschließlich des Aufsichtsratsvorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden, an der Beschlussfassung teilnehmen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch ohne Einberufung einer Sitzung durch schriftliche, telefonische oder elektronische Kommunikationsmittel, einschließlich Videokonferenzen, gefasst werden (§ 11 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft). Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können gemäß § 108 Abs. 3 AktG an der Abstimmung teilnehmen. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit der Mehrheit der Stimmen der satzungsmäßig vorgesehenen Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder gefasst, soweit nicht gesetzlich etwas anderes vorgesehen ist (§ 11 Abs. 4 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Im Fall der Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden (§ 11 Abs. 4 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft).

Die Hauptaufgaben des Aufsichtsrats sind:

- die Überwachung der Geschäftsleitung der Gesellschaft;
- die Bestellung der Mitglieder des Vorstands; und
- die Zustimmung zu Angelegenheiten in Bereichen, in denen eine Zustimmung nach deutschem Recht oder der Satzung der Gesellschaft erforderlich ist, oder der Aufsichtsrat eine grundsätzlich oder im Einzelfall erforderlich gemacht hat.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft die Aufgabe, den Abschlussprüfer zu bestellen und eine Hauptversammlung einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es fordert.

### **20.3.2 Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Zum Datum dieses Prospekts hat der Aufsichtsrat noch keine Ausschüsse gebildet.

### 20.3.3 Mitglieder des Aufsichtsrats

Gemäß der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat wählt in seiner konstituierenden Sitzung einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden (§ 10 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft), der nur dann die gleichen Rechte wie der Vorsitzende hat, wenn dieser verhindert ist (§ 10 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft). Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen.

Gemäß anwendbarem Recht und der Satzung der Gesellschaft werden die Mitglieder des Aufsichtsrats von der Hauptversammlung gewählt. Gleichzeitig mit den ordentlichen Aufsichtsratsmitgliedern kann die Hauptversammlung für einzelne oder alle Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder wählen. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds, so erlischt sein Amt mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds (§ 9 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft).

Sofern die Hauptversammlung bei der Wahl keine kürzere Amtszeit festlegt, werden die Mitglieder des Aufsichtsrats für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet (§ 9 Abs. 2 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Wiederbestellungen sind zulässig.

Die Hauptversammlung kann von ihr gewählte Aufsichtsratsmitglieder vor Ablauf ihrer Amtszeit abberufen, die ohne Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen (§ 103 Abs. 1 AktG). Darüber hinaus kann jedes Aufsichtsratsmitglied sein Amt ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von einem Monat durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung zum Monatsende niederlegen (§ 9 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft). Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Mitglied des Aufsichtsrats vor Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und ist kein Ersatzmitglied bestellt, so erfolgt die Wahl des Nachfolgers für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds (§ 9 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft). Scheidet der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende während seiner Amtszeit aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl vorzunehmen (§ 10 Abs. 1 Satz 3 der Satzung der Gesellschaft). Der Aufsichtsrat kann eine eigene Geschäftsordnung verabschieden.

Nachfolgend sind Informationen zu den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft tabellarisch aufgeführt. Es erfolgen jeweils Angaben zu (i) Name, Ausbildung / Erfahrung, (ii) Alter, (iii) Jahr der erstmaligen Bestellung, (iv) Jahr, indem die derzeitige Bestellung endet, (v) den wichtigsten Tätigkeiten, die außerhalb der Deutsche Real Estate Invest Gruppe ausgeübt werden, sofern für diese von Bedeutung, sowie (vi) zu sämtlichen Unternehmen und Gesellschaften, bei denen das besagte Aufsichtsratsmitglied während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner war oder ist:

Name, Ausbildung/Erfahrung	Alter <sup>(1)</sup>	Bestellung		Haupttätigkeiten außerhalb der Gesellschaft <sup>(2)</sup>	Weitere Mitgliedschaft in Organen oder als Partner in letzten 5 Jahren
		Erstmalig <sup>(3)</sup>	Bis <sup>(4)</sup>		
Dr. Frank Lebsanft Bau- und Wirtschaftsingenieur Aufsichtsratsvorsitzender	60	2023	2026	Geschäftsführer der PHOENIX Real Estate Development GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer der PHOENIX Holding GmbH, der PHOENIX BLAU GmbH und der PHOENIX Real Estate Development GmbH (gemeinsam die <b>“Phoenix Gruppe”</b>) und verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften</li> <li>• Geschäftsführer der Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der FORT Beteiligungen GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der HL Beteiligungen GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der Topas Investment GmbH</li> </ul>

	67	2023	2026	Vorstands- vorsitzender der Zech Group SE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer und Aufsichtsrat verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften der Zech Group SE</li> <li>• Geschäftsführer verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften der Gustav Zech Stiftung</li> <li>• Aufsichtsrat der Deutsche Immobilien Holding AG und Geschäftsführer verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften</li> <li>• Geschäftsführer der Nordwest Industrie Group GmbH und verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften</li> <li>• Geschäftsführer der POLARUS GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der Blanke Management GmbH und verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften</li> <li>• Geschäftsführer der RJC Hotel Holding GmbH</li> <li>• Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften der Zech Investment Gruppe (Zech Verwaltungs GmbH, Zech Erste Investment GmbH, Zech Zweite Investment GmbH, Zech Dritte Investment GmbH, Zech Vierte Investment GmbH, Zech Fünfte Investment Verwaltungs GmbH)</li> <li>• Geschäftsführer der Zech Maritime Holding Verwaltungs mbH und der ZECH Marine Verwaltungs GmbH</li> <li>• Geschäftsführer der Grundstücksgesellschaft Flughafenallee mbH</li> <li>• Aufsichtsrat der Art Invest Real Estate GmbH</li> </ul>
Kurt Zech Bankkaufmann  Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender					
Rainer Eichholz Diplom-Ingenieur	68	2023	2026	Vorstand der Zech Group SE  Vorstands- vorsitzender der Deutschen Immobilien- Holding AG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer der Campus Beteiligungs GmbH (indirekte Tochtergesellschaft der Zech Group SE)</li> <li>• Geschäftsführer verschiedener direkter und indirekter Tochtergesellschaften der Deutschen Immobilien-Holding AG</li> <li>• Aufsichtsratsvorsitzender der Art Invest Real Estate GmbH</li> </ul>

- 
- (1) Stand 9. September 2024.  
(2) Sofern für die Deutsche Real Estate Invest von Bedeutung.  
(3) Jahr der erstmaligen Bestellung.  
(4) Jeweils zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung.

*Kurt Zech:* Kurt Zech wurde am 2. Januar 1957 in Bremen geboren. Er absolvierte eine Ausbildung zum Bankkaufmann. Seit 1978 baute er den von seinem Vater geführten Familienbetrieb zur heutigen Zech Gruppe auf. Er ist seit Januar 2020 Vorstandsvorsitzender der Zech Group SE.

*Rainer Eichholz:* Rainer Eichholz wurde am 3. November 1955 in Wentorf bei Hamburg geboren. Nach Abschluss seines Studiums erlangte er den Titel als Diplom-Ingenieur. Bevor er im Februar 2013 in die Geschäftsführung der Zech Group wechselte, war er Vorstandsvorsitzender der HOCHTIEF Solutions AG, für die er insgesamt 15 Jahre aktiv war. Seit Januar 2020 ist er Vorstandsmitglied der Zech Group SE.

*Dr. Frank Lebsanft:* Dr. Frank Lebsanft wurde am 22.12.1963 geboren. Er begann seinen beruflichen Werdegang bei der Unternehmensgruppe Moll Concept Bauträger GmbH in Gruibingen, deren Geschäftsführer er wurde. Seit 1997 war er als Niederlassungsleiter der HOCHTIEF Projektentwicklung tätig, ehe er 2004 Geschäftsführer der PHOENIX Real Estate Development GmbH wurde.

Abgesehen von den oben in der Tabelle aufgeführten Positionen waren und sind die Aufsichtsratsmitglieder innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gesellschaft.

Zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den Mitgliedern des Vorstands bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren hat kein Mitglied des Aufsichtsrats einen Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten erhalten und es gab keine öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf ein Mitglied des Aufsichtsrats von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) und wurde kein Mitglied des Aufsichtsrats von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Dr. Frank Lebsanft, der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, war Geschäftsführer der PHOENIX Bayern E 32 GmbH und wurde zum Liquidator der Gesellschaft bestellt. Bei der PHOENIX Bayern E 32 GmbH handelt es sich um eine Objektgesellschaft, welche ein Projektgrundstück gekauft hatte und nach dem Weiterverkauf des entwickelten Grundstücks im Wege der Liquidation aufgrund des Wegfalls des Geschäftszwecks abgewickelt worden ist. Abgesehen davon stand in den letzten fünf Jahren kein Mitglied des Aufsichtsrats als Mitglied in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan oder Mitglied des oberen Managements in Verbindung mit etwaigen Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen.

Dr. Frank Lebsanft hält (i) eigene Beteiligungen an mehreren DREI Fondsgesellschaften und (ii) 100 % an der Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH, die 50 % an der Topas Investment GmbH hält, die wiederum 40 % an der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH hält. Die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH hält 100 % der Anteile der DFH. Die DFH hält bis zur Durchführung der Bar- und Sachkapitalerhöhung alle Aktien an der Emittentin und soll nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots insbesondere das Asset Management der Emittentin auf Grundlage eines entgeltlichen Dienstleistungsvertrages (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3 „*Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH*“) übernehmen. Die DFH hat mit der Emittentin zudem einen Darlehensvertrag mit einer Darlehensvaluta von bis zu EUR 7,5 Mio. geschlossen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.1 „*Darlehensvertrag mit der DFH*“). Insoweit besteht ein potenzieller Interessenkonflikt von Dr. Frank Lebsanft in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsvorsitzender der Emittentin einerseits und seinen Interessen, die mit seiner Eigenschaft als (i) Anteilsinhaber mehrerer DREI Fondsgesellschaften und (ii) alleiniger Anteilsinhaber der Lebsanft Vermögensverwaltungs-GmbH einhergehen, andererseits.

Kurt Zech ist Vorstandsvorsitzender der Zech Group SE, an der er 57,14 % der Anteile hält. Die Zech Group SE hält mittelbar 49 % an der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH hält. Die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH hält 100 % der Anteile der DFH. Die DFH hält bis zur Durchführung der Bar- und Sachkapitalerhöhung alle Aktien an der Emittentin und soll nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots insbesondere das Asset Management der Emittentin auf Grundlage eines entgeltlichen Dienstleistungsvertrages (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3 „*Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH*“) übernehmen. Die DFH hat mit der Emittentin zudem einen Darlehensvertrag mit einer Darlehensvaluta von bis zu EUR 7,5 Mio. geschlossen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.1 „*Darlehensvertrag mit der DFH*“). Insoweit besteht ein potenzieller Interessenkonflikt von Kurt Zech in seiner Eigenschaft als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Emittentin einerseits und seinen Interessen, die mit seiner Eigenschaft als Vorstandsvorsitzender und Anteilsinhaber der Zech Group SE einhergehen, andererseits.

Rainer Eichholz ist Vorstandsmitglied der Zech Group SE. Die Zech Group SE hält mittelbar 49 % der Anteile an der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, die 100 % der Anteile an der DFH hält. Die DFH hält bis zur Durchführung der Bar- und Sachkapitalerhöhung alle Aktien an der Emittentin und soll nach Durchführung des Umtausch- und Barangebots insbesondere das Asset Management der Emittentin auf Grundlage eines entgeltlichen Dienstleistungsvertrages (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.3 „*Dienstleistungsverhältnisse mit der DFH*“) übernehmen. Die DFH hat mit der Emittentin zudem einen

Darlehensvertrag mit einer Darlehensvaluta von bis zu EUR 7,5 Mio. geschlossen (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 12.1 „Darlehensvertrag mit der DFH“). Insoweit besteht ein potenzieller Interessenkonflikt von Rainer Eichholz in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen, die mit seiner Eigenschaft als Vorstandsmitglied der Zech Group SE einhergehen, andererseits.

Für Dr. Frank Lebsaft, Kurt Zech und Rainer Eichholz gelten die allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätze zu Verhaltens- und Handlungspflichten im Falle von Interessenkonflikten, die sie – abhängig von Art und Schwere des Interessenkonfliktes unter Beachtung der Umstände des Einzelfalles – zur Stimmenthaltung innerhalb der jeweiligen Beschlussfassung bis hin zur Niederlegung eines oder sämtlicher seiner Mandate verpflichten können.

Im Übrigen bestehen keine Interessenkonflikte oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern in Bezug auf ihre Pflichten als Mitglieder des Aufsichtsrats und ihren privaten Interessen und / oder etwaigen anderen Pflichten.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind während des laufenden und vergangenen Geschäftsjahres nicht an Rechtsgeschäften der Gesellschaft außerhalb ihrer Geschäftstätigkeit oder an anderen Rechtsgeschäften der Gesellschaft, deren Form oder Inhalt atypisch ist, beteiligt, noch waren sie in Bezug auf frühere Geschäftsjahre an solchen Rechtsgeschäften beteiligt, die noch nicht abgeschlossen sind.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats ist an etwaigen unüblichen Geschäften mit der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft hat keine ausstehenden Darlehen an Aufsichtsratsmitglieder ausgegeben und keine Garantien für diese übernommen.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat einen Dienstvertrag mit der Gesellschaft abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Soweit die Informationen in diesem Abschnitt nach bestem Wissen der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, hat die Gesellschaft die jeweiligen Informationen schriftlich von den Aufsichtsratsmitgliedern in einem Fragebogen erhalten. Außer wie vorstehend beschrieben besteht bei keinem Mitglied des Aufsichtsrats ein möglicher Interessenkonflikt zwischen seinen Pflichten als Mitglied des Aufsichtsrats und seinen privaten Interessen und / oder anderen Pflichten.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind über den Sitz der Gesellschaft, Friedrichstraße 14, 70174 Stuttgart, Deutschland zu erreichen.

## **20.4 Vergütung**

### **20.4.1 Vergütung der Mitglieder des Vorstands**

#### **20.4.1.1 Vergütungssystem**

Es bestehen zum Datum dieses Prospekts keine Arbeits- und Dienstleistungsverträge zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern. Die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft erhalten keine Vergütung für ihre Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft.

#### **20.4.1.2 Einzelvergütung im Geschäftsjahr 2023**

Im Geschäftsjahr 2023 kam es ebenfalls zu keiner Auszahlung einer Vergütung an die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft.

## **20.4.2 Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats**

### **20.4.2.1 Vergütungssystem**

Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine Vergütung pro vollem Geschäftsjahr, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt wird, sowie eine Erstattung von Auslagen; die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern eine auf die Vergütung entfallende Umsatzsteuer, soweit das jeweilige Mitglied des Aufsichtsrats berechtigt ist, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen (§ 13 Absätze 1 und 2 der Satzung der Gesellschaft).

### **20.4.2.2 Geschäftsjahr 2023**

Im Geschäftsjahr 2023 ist keine Vergütung an Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft gezahlt worden.

## **20.5 Von Organmitgliedern gehaltene Aktien und Aktienoptionen**

Kein Mitglied des Vorstandes und Aufsichtsrats hält gegenwärtig Aktien der Gesellschaft.

## **20.6 Treuepflicht und Sorgfaltspflicht**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats unterliegen einer Treue- und Sorgfaltspflicht gegenüber der Gesellschaft. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen bei der Ausübung ihrer Pflichten die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anwenden. Beide Organe müssen bei ihren Entscheidungen eine Vielzahl von Faktoren berücksichtigen, unter anderem die Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre, Mitarbeiter, Gläubiger und die Öffentlichkeit. Der Vorstand muss auch die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleiche Information beachten.

Die Vorstandsmitglieder treffen ihre Entscheidungen ohne Beeinflussung durch ihre eigenen Interessen oder die Interessen der beherrschenden Aktionäre auf Grundlage von Tatsachen und nach Maßgabe der Gesetze sowie der Satzung. Alle Rechtsgeschäfte zwischen der Gesellschaft oder der Deutsche Real Estate Invest Gruppe und den Mitgliedern des Vorstands oder Personen oder Gesellschaften, zu denen die Vorstandsmitglieder enge Beziehungen unterhalten, haben in Übereinstimmung mit den üblichen Geschäftspraktiken und zu Marktbedingungen zu erfolgen. Wesentliche Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Ohne Zustimmung des Aufsichtsrats ist es Vorstandsmitgliedern nicht gestattet, ein Aufsichtsratsmandat bei einer anderen Gesellschaft anzunehmen. Es ist ihnen auch nicht gestattet, Vorstandsmitglied, Geschäftsführer oder Komplementär eines anderen kommerziellen Unternehmens zu sein. Zudem ist es Mitgliedern des Vorstands ohne Zustimmung des Aufsichtsrats nicht gestattet, ein Unternehmen zu betreiben oder für eigene Rechnung oder für Rechnung Dritter Geschäfte im Geschäftszweig der Gesellschaft zu tätigen.

Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen keine eigenen Interessen oder Interessen ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen verfolgen, wenn diese im Widerspruch zu den Interessen der Gesellschaft stehen oder wenn dadurch Geschäftsmöglichkeiten an das jeweilige Aufsichtsratsmitglied fallen, die anderenfalls der Gesellschaft zugefallen wären.

Es ist Aktionären und anderen Parteien untersagt, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Anweisungen zu erteilen oder ihren Einfluss zu nutzen, damit ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats in einer Weise handelt, die schädlich für die Gesellschaft oder ihrer Aktionäre ist. Auch ein beherrschender Aktionär darf die Gesellschaft nicht dazu veranlassen, Maßnahmen zu ergreifen, die sich nachteilig auf die Gesellschaft oder die Aktionäre auswirken. Beeinflusst ein einzelner Aktionär oder eine andere Person ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats so, dass dieses Organmitglied in einer Weise handelt, die sich ungünstig auf die Gesellschaft oder die Aktionäre auswirkt, so ist diese andere Person gegenüber der Gesellschaft und den Aktionären haftbar. Dies gilt nicht, wenn das Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats durch Ausübung der Leitungsmacht aufgrund eines Beherrschungsvertrages oder der Leitungsmacht einer Hauptgesellschaft, in die die Gesellschaft eingegliedert ist, zu der schädigenden Handlung bestimmt worden ist. Organmitglieder, die ihre Pflichten durch

die Vornahme solcher Handlungen verletzt haben, sind gleichermaßen individuell und gesamtschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft haftbar.

Grundsätzlich hat ein Aktionär kein unmittelbares Rückgriffsrecht auf Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats, sollte der Verdacht bestehen, dass diese eine Pflicht gegenüber der Gesellschaft verletzt haben. Mit Ausnahme von Insolvenzforderungen oder Ansprüchen aus unerlaubter Handlung ist im Regelfall nur die Gesellschaft berechtigt, Ansprüche gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend zu machen. Aktionäre und Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des Bundesanzeigers andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung einen Antrag oder ein Verlangen auf Sonderprüfung, Benennung eines besonderen Vertreters oder Einberufung einer Hauptversammlung zu stellen oder in einer Hauptversammlung das Stimmrecht auszuüben.

Beschließt das zur Vertretung der Gesellschaft jeweils zuständige Organ, Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats nicht geltend zu machen, müssen diese Ersatzansprüche dennoch geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung einen entsprechenden Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit fasst. Zusätzlich können Aktionäre, deren Aktien zusammen mindestens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft oder einen anteiligen Betrag von EUR 1 Mio. erreichen, die Bestellung eines Vertreters zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen unter anderem gegen Organmitglieder beantragen. Darüber hinaus können Aktionäre, deren Aktien zum Zeitpunkt des Antrags zusammen mindestens 1 % des Grundkapitals der Gesellschaft oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000,00 erreichen, einen Antrag zur Geltendmachung solcher Ersatzansprüche in eigenem Namen, aber für die Gesellschaft, an dem Landgericht, in dessen Bezirk die Gesellschaft ihren Sitz hat, einreichen. Das zuständige Gericht wird die Geltendmachung solcher Ersatzansprüche durch die Aktionäre nur zulassen, wenn unter anderem diese die Gesellschaft erfolglos aufgefordert haben, diese Ersatzansprüche selbst geltend zu machen, und wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Gesellschaft aufgrund von Unredlichkeit oder grober Verletzung des Gesetzes oder der Satzung ein Schaden entstanden ist. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, ihren Ersatzanspruch selbst gerichtlich geltend zu machen; mit Klageerhebung durch die Gesellschaft wird ein anhängiges Verfahren von Aktionären über diesen Ersatzanspruch unzulässig. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach der Entstehung eines Anspruchs auf diesen verzichten oder sich darüber vergleichen. Danach kann die Gesellschaft auf diesen Anspruch verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Hauptversammlung einen entsprechenden Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen fasst und nicht Aktionäre, deren Aktien zusammen 10 % oder mehr des Grundkapitals der Gesellschaft erreichen, in der Hauptversammlung zur Niederschrift Widerspruch erheben.

## **20.7 Hauptversammlung der Aktionäre**

### **20.7.1 Überblick**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Sie wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgesehen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Die Hauptversammlung kann auch auf Verlangen der Aktionäre einberufen werden, deren Anteile zusammen 5 % des Grundkapitals erreichen. Aktionäre oder Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des Bundesanzeigers, das auch über die Internetseite des Unternehmensregisters erreichbar ist, andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung ein solches Verlangen zu stellen. Wird dem Verlangen von Aktionären, deren Anteile zusammen 5 % des Grundkapitals erreichen, nicht in angemessener Frist entsprochen, kann das zuständige Gericht die Aktionäre, die das Verlangen gestellt haben, oder deren Vertreter ermächtigen, eine Hauptversammlung einzuberufen. Unter anderem entscheidet die Hauptversammlung über die folgenden Angelegenheiten:

- Verwendung des Jahresüberschusses;
- Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats;
- Bestellung des Abschlussprüfers;

- Änderungen der Satzung;
- ordentliche Kapitalerhöhungen sowie die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital;
- Kapitalherabsetzungen;
- die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrats, sofern keine Rechte zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern vorliegen und unter Ausschluss der Mitglieder des Aufsichtsrats, die als Arbeitnehmervertreter gewählt werden sollen.

Gemäß § 123 Abs. 1 und 2 AktG ist die Hauptversammlung mindestens 30 Tage vor dem Tag einzuberufen, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre zur Hauptversammlung anzumelden haben. Der Tag der Einberufung ist nicht mitzurechnen (§ 123 Abs. 1 Satz 2 AktG). Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur die Aktionäre berechtigt, die im Aktienregister eingetragen sind und sich fristgemäß vor der Hauptversammlung angemeldet haben (§ 14 Abs. 3 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen, sofern hierfür in der Einberufung nicht eine kürzere, in Tagen zu benennende Frist vorgesehen ist (§ 14 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Der Tag des Zugangs ist nicht mitzurechnen (§ 14 Abs. 3 Satz 3 der Satzung der Gesellschaft). Die Einberufung einer Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre zur Hauptversammlung anzumelden haben, im Bundesanzeiger bekannt zu machen (§ 123 Abs. 1 und 2 und § 121 Abs. 4 AktG, § 14 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft).

Der Versammlungsleiter ist befugt, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken (§ 15 Abs. 2 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft).

#### **20.7.2 Stimmrechte und Beschlussfassung der Hauptversammlung**

Jede Aktie berechtigt den Aktionär zu einer Stimme in der Hauptversammlung. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden (§ 15 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Das AktG sieht kein Mindestanforderung für die Beschlussfähigkeit der Aktionäre in der Hauptversammlung vor. Sofern nicht anderweitig durch zwingend anwendbare gesetzliche Vorschriften oder die Satzung der Gesellschaft vorgesehen, können Beschlüsse der Hauptversammlung der Aktionäre durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden und, sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit vorschreibt, durch einfache Mehrheit des bei Beschlussfassung der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals, es sei denn, zwingende gesetzliche Vorschriften verlangen eine höhere Mehrheit (§ 15 Abs. 5 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Nach dem AktG erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung sowohl eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen als auch eine Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Beschlüsse von grundlegender Bedeutung sind unter anderem:

- nicht redaktionelle Änderungen der Satzung;
- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss von Bezugsrechten;
- Kapitalherabsetzungen;
- die Schaffung von genehmigtem und bedingtem Kapital;
- Ausgabe oder Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Gewinnschuldverschreibungen und anderen Genussrechten;
- Zustimmung zu Verträgen im Sinne von § 179a AktG (Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens) und Maßnahmen des Vorstands von besonderer Bedeutung, die in Übereinstimmung mit Präzedenzfällen die Zustimmung der Hauptversammlung erfordern;

- Zustimmung zu Abschluss, Änderung und Beendigung von Unternehmensverträgen (zum Beispiel Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge);
- etwaige Änderungen der Rechtsform; und
- die Auflösung der Gesellschaft.

Weder das AktG noch die Satzung der Gesellschaft erfordern für die Beschlussfähigkeit eine Mindestteilnehmerzahl in der Hauptversammlung der Aktionäre.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft sehen eine grundsätzliche Beschränkung des Rechts von ausländischen Aktionären oder nicht in Deutschland ansässigen Aktionären vor, Aktien zu halten oder die damit verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Gemäß den Bestimmungen des Außenwirtschaftsrechts kann jeder Erwerb einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung von mindestens 25 % der Stimmrechte an einem inländischen Unternehmen durch einen unionsfremden Anleger Gegenstand eines förmlichen Prüfverfahrens durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz („**BMWK**“) sein. Die Kontrolle ist nicht auf bestimmte Branchensektoren oder Arten von Anlegern (beispielsweise Staatsfonds) beschränkt. Das BMWK muss innerhalb von zwei Monaten nach Kenntniserlangung vom Abschluss des schuldrechtlichen Vertrags über den Erwerb entscheiden, ob es ein Prüfverfahren eröffnet und kann das Rechtsgeschäft innerhalb von vier Monaten nach dem vollständigen Eingang der Prüfungsunterlagen untersagen oder anderweitig beschränken. Beschränkungen können jedoch nur auferlegt werden, wenn das Rechtsgeschäft die öffentliche Sicherheit und Ordnung der Bundesrepublik Deutschland, eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder in Bezug auf Projekte oder Programme von Unionsinteresse voraussichtlich beeinträchtigt. Eine rechtliche Verpflichtung zur Mitteilung an das BMWK über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts besteht nur in besonders sicherheitsrelevanten Fällen. Anleger können jedoch eine verbindliche Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragen.

### **20.7.3 Unternehmensführung**

Die hauptsächliche Rechtsquelle für Unternehmensführungsstandards einer Aktiengesellschaft ist das AktG. Gesetzliche Regelungen zur Arbeitnehmermitbestimmung finden auf die Gesellschaft keine Anwendung.

Darüber hinaus stellt der Deutsche Corporate Governance Kodex („**DCGK**“) wesentliche gesetzliche Vorschriften für die Unternehmensführung von börsennotierten deutschen Gesellschaften dar. Der DCGK enthält neben der Darstellung wichtiger gesetzlicher Bestimmungen auch Empfehlungen und Anregungen für gute Unternehmensführung.

Die Gesellschaft bekennt sich im Interesse einer nachhaltigen Unternehmensführung zu den Grundsätzen einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und -kontrolle. Daher hat sie eine Vielzahl der in der DCGK ausgesprochenen Empfehlungen als nicht börsennotiertes Unternehmen freiwillig umgesetzt. Beispielsweise identifiziert und bewertet der Vorstand die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft systematisch im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie (siehe zu den Einzelheiten Abschnitt 11.8 „*Geschäftstätigkeit—ESG*“). Der DCGK ist von der Gesellschaft zum Datum des Prospekts noch nicht vollständig in ihre Unternehmensführung implementiert, da die Gesellschaft erst nach erfolgreicher Durchführung des Umtausch- und Barangebots ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen wird.

## **21.      WARNHINWEIS**

Potenziellen Kaufinteressenten von Aktien wird empfohlen, ihre eigenen Steuerberater hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen des Kaufs, des Eigentums und der Veräußerung von Aktien, einschließlich der Auswirkungen staatlicher oder lokaler Steuern, nach den Steuergesetzen von Deutschland und jedem Land, in dem sie ansässig sind, zu konsultieren. Die jeweils relevanten Steuergesetze können sich auf die Erträge aus den Aktien auswirken.

## 22. FINANZINFORMATIONEN

	<u>Seite</u>
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 in der durch die Nachtragsprüfung geänderten Form</b>	
Bilanz .....	F-3
Gewinn- und Verlustrechnung .....	F-4
Eigenkapitalpiegel .....	F-5
Kapitalflussrechnung.....	F-6
Anhang für das Geschäftsjahr 2023 .....	F-7
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	F-11
 <b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022</b>	
Bilanz .....	F-15
Gewinn- und Verlustrechnung .....	F-16
Eigenkapitalpiegel .....	F-17
Kapitalflussrechnung.....	F-18
Anhang für das Geschäftsjahr 2022 .....	F-19
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	F-23
 <b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021</b>	
Bilanz .....	F-28
Gewinn- und Verlustrechnung .....	F-29
Eigenkapitalpiegel .....	F-30
Kapitalflussrechnung.....	F-31
Anhang für das Geschäftsjahr 2021 .....	F-32
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	F-35

**Deutsche Real Estate Invest AG  
Stuttgart  
(vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)**

**Testatsexemplar**

Geänderter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart (vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)**

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

<b>A K T I V A</b>				<b>P A S S I V A</b>			
		31.12.2023	Vorjahr			31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	50.000,00		25.000,00
geleistete Anzahlungen		34.000,00	0,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.007.500,00		757.500,00
				<b>III. Verlustvortrag</b>	759.763,22		39.620,76
				<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	<u>1.064.336,83</u>		<u>720.142,46</u>
						-766.600,05	22.736,78
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		<u>766.600,05</u>	<u>0,00</u>
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>(Ausweis unter Aktiva C.)</b>		0,00	22.736,78
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.320,28		0,00				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>175.289,22</u>		<u>90.137,44</u>	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
		179.609,50	90.137,44	Sonstige Rückstellungen		15.000,00	65.000,00
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		384.550,32	77.025,94				
<b>C. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG</b>		766.600,05	0,00	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564.059,87		79.426,60
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
				EUR 564.059,87 (Vorjahr: EUR 79.426,60)			
				2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		<u>785.700,00</u>	<u>0,00</u>
						1.349.759,87	79.426,60
						<u>1.364.759,87</u>	<u>167.163,38</u>
		<u>1.364.759,87</u>	<u>167.163,38</u>			<u>1.364.759,87</u>	<u>167.163,38</u>

**Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart (vormals: PHOENIX 8.  
Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

---

---

	2023 EUR	Vorjahr EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.060.684,91	720.142,46
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>3.651,92</u>	<u>0,00</u>
3. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.064.336,83</u>	<u>-720.142,46</u>
4. Jahresfehlbetrag	1.064.336,83	720.142,46
5. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>759.763,22</u>	<u>39.620,76</u>
6. Bilanzverlust	<u><u>-1.824.100,05</u></u>	<u><u>-759.763,22</u></u>

**Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart**  
(vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)

**Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Verlustvortrag</b>	<b>Eigenkapital Gesamt</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>25.000,00</b>	<b>45.000,00</b>	<b>-39.620,76</b>	<b>30.379,24</b>
Einstellungen in die Kapitalrücklage	0,00	712.500,00	0,00	712.500,00
Jahresergebnis		0,00	-720.142,46	-720.142,46
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>25.000,00</b>	<b>757.500,00</b>	<b>-759.763,22</b>	<b>22.736,78</b>
Kapitalerhöhung	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Einstellungen in die Kapitalrücklage	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
Jahresergebnis		0,00	-1.064.336,83	-1.064.336,83
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.007.500,00</b>	<b>-1.824.100,05</b>	<b>-766.600,05</b>

**Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart**  
**(vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)**

**Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
	EUR	EUR
1. Jahresergebnis	-1.064.336,83	-720.142,46
2. Veränderung der Rückstellungen	-50.000,00	64.750,00
3. Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-89.472,06	-65.123,04
4. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	520.333,27	79.426,60
5. Zinsaufwendungen	3.651,92	0,00
<b>6. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-679.823,70</b>	<b>-641.088,90</b>
7. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-34.000,00	0,00
<b>8. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-34.000,00</b>	<b>0,00</b>
9. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	275.000,00	712.500,00
10. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	750.000,00	0,00
11. Gezahlte Zinsen	-3.651,92	0,00
<b>12. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.021.348,08</b>	<b>712.500,00</b>
13. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	307.524,38	71.411,10
14. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	77.025,94	5.614,84
<b>15. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>384.550,32</b>	<b>77.025,94</b>
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	384.550,32	77.025,94
	<b>384.550,32</b>	<b>77.025,94</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

der

### **Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart (vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)**

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Deutsche Real Estate Invest AG (Gesellschaft) hatte ihren Sitz bis zum 2. Januar 2024 in Frankfurt am Main und war eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 130752. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2023 wurde der Sitz der Gesellschaft von Frankfurt am Main nach Stuttgart verlegt. Die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 792660) erfolgte am 3. Januar 2024.

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 im Handelsregister erfolgte am 25. April 2023.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB auf. Auf die Aufstellung eines Anlagenspiegels wurde nach § 288 HGB verzichtet.

Der Jahresabschluss unterliegt den besonderen Anforderungen der Verordnung (EU) 2019/980 vom 14. März 2019. Nach der ProspektVO muss der Abschluss, der nach nationalen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt wurde, in bestimmten Fällen (hier Punkt 18.1.5) neben der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang auch eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalpiegel enthalten.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, das Halten, Verwalten und Veräußern von Beteiligungen an in- und ausländischen Personen- und Kapitalgesellschaften, deren Unternehmensgegenstand auf den Unternehmensgegenstand der Gesellschaft beschränkt ist, das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem direkten oder indirekten Erwerb, der Entwicklung, der Veräußerung und der Bewirtschaftung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie das Betreiben von immobilienbezogenen Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen).

#### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 767 auf und ist damit bilanziell überschuldet. Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen zur Unternehmensfortführung gegeben sind. Dieser Auffassung liegt zugrunde, dass es sich bei den zum Abschlussstichtag aufgelaufenen Verlusten im Wesentlichen um Anlaufverluste handelt und ab dem Geschäftsjahr 2025 nach der Unternehmensplanung positive Jahresergebnisse aus der Umsetzung des oben dargestellten Unternehmensgegenstandes erwartet werden.

Die DFH Group GmbH (vormals: Deutsche Fonds Holding GmbH), Stuttgart, hat der Gesellschaft mit Vertrag vom 27. Februar 2023 und 1. Nachtrag vom 7. Mai 2024 zum weiteren Aufbau der geplanten Investmentstruktur ein Darlehen über bis zu TEUR 3.500 eingeräumt; zum 31. Dezember 2023 waren ca. TEUR 750 abgerufen. Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung (§ 19 Abs. 2 Satz 2 InsO) der Gesellschaft wurde für das Darlehen nebst Zinsen und sonstiger Nebenforderungen ein Rangrücktritt vereinbart. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026 und ist am Beendigungsdatum in voller Höhe einschließlich aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen zur Rückzahlung fällig.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert.

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie das Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### III. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 90) bestehen im Wesentlichen aus Umsatzsteuerforderungen.

Das Grundkapital der Deutsche Real Estate Invest AG beträgt TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 25) und ist in 50.000 nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital und Ausgabebetrag von EUR 1,00 aufgeteilt. Die Aktien sind voll einbezahlt.

Mit Beschluss der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 5. Januar 2023 wurde das Stammkapital der Phoenix 8. Grundstücksgesellschaft mbH von TEUR 25 auf TEUR 50 erhöht. Zudem wurde die Gesellschaft formwechselnd in die Deutsche Real Estate Invest AG umgewandelt.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 250 in die Kapitalrücklage eingestellt (§ 152 Abs. 2 Nr. 1 AktG).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben in Höhe von TEUR 564 (Vorjahr: TEUR 79) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 786 (Vorjahr: TEUR 0). In Höhe von TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 0) beträgt die Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren.

#### IV. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Als Vorstände der Gesellschaft sind bestellt:

Michael Ruhl, Geschäftsführer der DFH Group GmbH, München  
Nikolaus von Blomberg, Geschäftsführer der DFH Group GmbH, Köln (bis 30.04.2024)  
Tobias Börsch, Geschäftsführer der DFH Group GmbH, Hennef (Sieg) (ab 01.07.2024)

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft allein.

Dem Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Invest AG gehörten im Berichtsjahr an:

Dr. Frank Lebsanft, Geschäftsführer der PHOENIX Real Estate Development GmbH,  
Unterensingen (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Kurt Zech, Vorstandsvorsitzender der Zech Group SE, Bremen  
Rainer Eichholz, Vorstand der Zech Group SE, Wentorf bei Hamburg

Stuttgart, den 25. Juli 2024

#### **Deutsche Real Estate Invest AG**

gez. Michael Ruhl  
Vorstand

gez. Tobias Börsch  
Vorstand

Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart (vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

	Gesamtbetrag		davon mit einer Restlaufzeit von			gesicherte Beträge	Art und Form der Sicherheit
	EUR	EUR	unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahren EUR	über 5 Jahren EUR		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		564.059,87	564.059,87	0,00	0,00	0,00	-
<i>Vorjahr</i>		79.426,60	79.426,60	0,00	0,00	0,00	-
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		785.700,00	35.700,00	750.000,00	0,00	0,00	-
<i>Vorjahr</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
		1.349.759,87	599.759,87	750.000,00	0,00	0,00	-
<i>Vorjahr</i>		79.426,60	79.426,60	0,00	0,00	0,00	-

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart (vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Invest AG, Stuttgart (vormals: PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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 und des Aufsichtsrats 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.

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

### **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.

#### **Hinweis zur Nachtragsprüfung**

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 16. Mai 2024 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 25. Juli 2024 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen der Kapitalflussrechnung in den Posten 4. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, 6. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, 10. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten sowie 12. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und des Eigenkapitalspiegels in der Spaltenüberschrift „Gezeichnetes Kapital“ sowie des Anhangs in Bezug auf die Nennung des seit dem 1. Juli 2024 amtierenden Vorstands Herrn Tobias Börsch bezog.

München, den 16. Mai 2024 / Begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen:  
25. Juli 2024

#### **Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter  
Wirtschaftsprüfer

Heiko Vogel  
Wirtschaftsprüfer

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

**Testatsexemplar**

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

<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
	31.12.2022 EUR	Vorjahr TEUR		31.12.2022 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25,0
Sonstige Vermögensgegenstände	90.137,44	25,0	<b>II. Kapitalrücklage</b>	757.500,00	45,0
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	77.025,94	5,6	<b>III. Verlustvortrag</b>	39.620,76	38,6
			<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	<u>720.142,46</u>	<u>1,1</u>
				22.736,78	30,3
			<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
			Sonstige Rückstellungen	65.000,00	0,3
			<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
			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
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>25.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>-38.565,87</b>	<b>6.434,13</b>
Jahresergebnis	0,00	25.000,00	-1.054,89	23.945,11
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>25.000,00</b>	<b>45.000,00</b>	<b>-39.620,76</b>	<b>30.379,24</b>
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
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>25.000,00</b>	<b>757.500,00</b>	<b>-759.763,22</b>	<b>22.736,78</b>

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. <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-641.088,90</b>	<b>-1.394,89</b>
6. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	712.500,00	0,00
7. <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>712.500,00</b>	<b>0,00</b>
8. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	71.411,10	-1.394,89
9. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.614,84	7.009,73
10. <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>77.025,94</b>	<b>5.614,84</b>
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	77.025,94	5.614,84
	<b>77.025,94</b>	<b>5.614,84</b>

## **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

DocuSigned by:  
  
47E053373AA8472...

Christof Stadter  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
E0ED8F08519E42D...

Heiko Vogel  
Wirtschaftsprüfer

**PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft  
mbH  
Frankfurt am Main**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie  
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2021 EUR	Vorjahr TEUR		31.12.2021 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25,0
Sonstige Vermögensgegenstände	25.014,40	0,0	<b>II. Kapitalrücklage</b>	45.000,00	20,0
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	5.614,84	7,0	<b>III. Verlustvortrag</b>	38.565,87	37,9
			<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	<u>1.054,89</u>	<u>0,7</u>
				30.379,24	6,4
			<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
			Sonstige Rückstellungen	250,00	0,5
			<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,1
	<u>30.629,24</u>	<u>7,0</u>		<u>30.629,24</u>	<u>7,0</u>

**PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

---

---

	2021 EUR	Vorjahr TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,5
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.054,89</u>	<u>1,2</u>
3. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.054,89</u>	<u>-0,7</u>
4. Jahresfehlbetrag	<u><u>1.054,89</u></u>	<u><u>0,7</u></u>

PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	<b>Stammkapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Verlustvortrag</b>	<b>Eigenkapital Gesamt</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>25.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>-38.565,87</b>	<b>6.434,13</b>
Jahresergebnis	0,00	25.000,00	-1.054,89	<b>23.945,11</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>25.000,00</b>	<b>45.000,00</b>	<b>-39.620,76</b>	<b>30.379,24</b>

PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main  
 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	1.1. - 31.12.2021
	EUR
1. Jahresergebnis	-1.054,89
2. Abnahme der Rückstellungen	-250,00
3. Abnahme sonstiger Vermögensgegenstände	14,40
4. Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-104,40
5. <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.394,89</b>
6. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.394,89
7. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.009,73
8. <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.614,84</b>
	<u>31.12.2021</u>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>	
Liquide Mittel	5.614,84
	<b>5.614,84</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2021**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH 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 vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2021 ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden. Er wurde um einen Eigenkapitalspiegel und eine Kapitalflussrechnung erweitert. 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.

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

### **III. Angaben zur Bilanz**

Bedeutsame sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse bestanden am Bilanzstichtag nicht.

### **IV. Sonstige Angaben**

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

### **V. Organe der Gesellschaft**

Die Geschäftsführung wurde im Berichtszeitraum durch:

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, Bankbetriebswirt, München (ab 1. April 2022)

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

wahrgenommen.

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Frankfurt am Main, 30. Juni 2022

*gez. Michael Ruhl*  
(Geschäftsführer)

*gez. Nikolaus von Blomberg*  
(Geschäftsführer)

PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

	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		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>		104,40	104,40	0,00	0,00	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>		104,40	104,40	0,00	0,00	0,00	

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

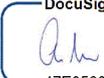
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 7. Juli 2022

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
47E053373AA8472...  
(Christof Stadter)  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
E0ED8F08519E42D...  
(Heiko Vogel)  
Wirtschaftsprüfer

## 23. WERTGUTACHTEN



**Immobilienportfolio für das öffentliche Angebot der Deutsche  
Real Estate Invest AG**

**Ermittlung des Marktwertes (RICS)**

**zum Stichtag  
30. Juni 2024**

**im Auftrag von  
Deutsche Real Estate Invest AG  
Friedrichstraße 14  
70174 Stuttgart**

**Datum des Berichts: 05. September 2024**

---

## Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung der Wertermittlung .....	W-5
B. Auftragsgegenstand und Informationsquellen .....	W-9
I. Auftragsumfang .....	W-9
II. Unterlagen, Informationen und Besichtigung .....	W-16
Portfolioübersicht.....	W-19
C. Bewertungsannahmen und Parameter .....	W-26
I. Bewertungsmethoden.....	W-26
II. Portfolioannahmen .....	W-26
III. Bewertungsparameter und –annahmen (DCF-Modell) .....	W-36
D. Bewertungsergebnisse .....	W-43
E. Material Changes .....	W-45
F. Übersicht - Marktwerte je Objekt (20 Objekte) .....	W-45
G. Marktkommentare.....	W-46
I. Real- und Finanzwirtschaft Deutschland .....	W-46
II. Büroinvestmentmarkt Deutschland .....	W-49
H. Allgemeine Bewertungsannahmen & begriffliche Definitionen .....	W-55
I. Allgemeine Bewertungsannahmen.....	W-55
II. Mieten und Einkünfte .....	W-59
III. Werte und Ergebnisse .....	W-62
IV. Zinssätze und Vervielfältiger .....	W-64

## Glossar

BauGB	Deutsches Baugesetzbuch
Capex	Investitionsausgaben
Condensed Report	Verkürzter Bericht / verkürztes Gutachten
DCF	Discounted Cash Flow
EZB	Europäische Zentralbank
Empirica	Online-Datenbank für Immobilienforschung
EPRA	Europäischer Verband der öffentlichen Immobilienwirtschaft
ERV	Geschätzter Mietwert/ Marktmiete
ESG Begriff für	Environmental Social Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung): die Evaluierung der unternehmerischen Sozialverantwortung
DIN 277	Einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Deutschland
GPV	Bruttobarwert
GRI	Bruttomieteinnahmen
IASB	Internationaler Ausschuss für Rechnungslegungsstandards
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards
IFRS 13	Internationaler Rechnungslegungsstandard 13
IVS	Internationale Bewertungsstandards
NOI	Nettobetriebseinkommen
NPV	Nettobarwert
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design (Umwelt Zertifizierungsverfahren)
Q&A	Frage-Antwort-Verfahren
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informations System (Online Datenbank für Immobilien Research)
Savills	Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG
qm	Quadratmeter
VAT	Mehrwertsteuer
VPS	Valuation Practice Statement
WAULT	Weighted Average Unexpired Lease Term
WiGeoGis	Anbieter von Geomarketing und Marktdaten

---

## A. Zusammenfassung der Wertermittlung

### Art des Berichtes

Der vorliegende Bericht wurde in Form eines sog. „Condensed Reports“ (verkürzten Berichtes) zur Ermittlung des Marktwertes des Bewertungsportfolios von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG erstellt. Die Bewertung erfolgt in Übereinstimmung mit den RICS Valuation - Global Standards 2022 der Royal Institution of Chartered Surveyors ("Red Book") und den International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes ("International Valuation Standards").

Der von Savills ermittelte Marktwert stimmt mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 der vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) überein.

Gegenstand dieses Berichts ist ein Immobilienportfolio bestehend aus 20 Objekten. Die Objekte werden zum Datum dieses Berichts von mehreren Gesellschaften gehalten, deren Anteile die „Deutsche Real Estate Invest AG“ (nachfolgen „DREI“ oder "Gesellschaft" und, gemeinsam mit Savills, die "Parteien" genannt) im Zusammenhang mit einem öffentlichen Angebot und einer Transaktion erwerben möchte (wie näher unter B. „Auftragsgegenstand und Informationsquellen“ beschrieben).

Es ist vorgesehen, dass der Condensed Report in einem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu billigenden Wertpapierprospekt ("Prospekt") in deutscher Sprache enthalten sein wird, der von der Gesellschaft zum Zwecke des öffentlichen Angebots von Aktien der Gesellschaft an die Anteilhaber der Objektgesellschaften des vorgenannten Immobilienportfolios erstellt werden wird (die "Kapitalmarkttransaktion").

### Datum des Berichtes

05. September 2024

### Bewertungsstichtag

30. Juni 2024

### Bewertungsportfolio

Bei dem zu bewertenden Portfolio handelt es sich um 20 Büro- und Gewerbeimmobilien, die sich hauptsächlich in deutschen A- und B- Städten befinden. Die Gesamtmietfläche der Objekte beträgt 614.677 qm. 19 Objekte befinden sich im Volleigentum und eines im Teileigentum.

## Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine belastenden Beschränkungen oder ungewöhnlichen Kosten gibt, von denen wir keine Kenntnis haben, sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen, spezifischen Kommentaren und Annahmen, die in diesem Bewertungsbericht dargelegt sind, beträgt unsere Einschätzung der Summe der einzelnen Marktwerte der relevanten Immobilien des **Portfolios (20 Objekte)** zum Bewertungsstichtag **30.06.2024** gerundet:

**EUR 1.571.100.000**

(EINE MILLIARDE FÜNFHUNDERTZEHNUNDSEBZIG MILLIONEN  
EINHUNDERTTAUSEND EURO)

Der ausgewiesene Marktwert des Immobilienportfolios ist die Summe der Einzelwerte der Immobilien und nicht notwendigerweise ein Wert, der erzielt werden könnte, wenn das Immobilienportfolio als Ganzes verkauft würde (Grundsatz der Einzelbewertung).

Das Portfolio besteht aus insgesamt 20 Objekten, von denen wir annehmen, dass die bestehende Bebauung von 19 Objekten nachhaltig bewirtschaftet werden kann.

Für diese **19 Objekte** beträgt unsere Einschätzung der Summe der einzelnen Marktwerte **EUR 1.538.100.000** zum Stichtag 30.06.2024

Es ergeben sich folgende Bewertungskennzahlen:

Marktwert in EUR je qm Mietfläche	2.800
Bruttomultiplikator („Istmiete“)	14,97
Bruttomultiplikator („Marktmiete“)	15,15
Nettoanfangsrendite („Istmiete“) in %	5,90%
Nettoanfangsrendite („Marktmiete“) in %	5,84%

Für das Objekt VU34 (**Dieselstr. 4, Unterföhring**) nehmen wir keine nachhaltige Bewirtschaftungsmöglichkeit der aktuell aufstehenden Bebauung an. Entsprechend erfolgt die Wertermittlung im Liquidationswertverfahren (Bodenwert abzgl. Abbruchkosten). Für dieses Objekt beträgt der Marktwert nach unserer Einschätzung **EUR 33.000.000** zum Stichtag 30.06.2024.

## Marktwertverteilung nach Objekttyp

Marktwertverteilung nach Objekttyp													
	Anzahl Objekte	Mietfläche in qm	Leerstandsquote %	Leerstandsquote (EPRA) %	Istmiete EUR p.a.	Marktwert EUR	Marktwert (Anteil an Gesamt) %	Marktwert EUR/qm Mietfläche EUR per sq m	Multiplikator Istmiete	Multiplikator Marktmiete	Nettoanfangsrendite Istmiete	Nettoanfangsrendite Marktmiete	WAULT Jahre
<b>Bürogebäude</b>	18	566.073	13,1%	1,6%	93.411.379	1.409.800.000	89,7%	2.490	15,09	15,52	5,9%	5,7%	8,8
<b>Betreutes Wohnen</b>	1	23.980	0,0%	0,0%	4.900.250	96.700.000	6,2%	4.033	19,73	15,73	4,7%	5,9%	15,3
<b>Mischobjekt</b>	1	24.625	2,8%	2,3%	4.465.026	64.600.000	4,1%	2.623	14,47	14,23	5,8%	5,9%	3,0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>614.677</b>			<b>102.776.656</b>	<b>1.571.100.000</b>		<b>2.556</b>	<b>15,29</b>	<b>15,48</b>	<b>5,78%</b>	<b>5,72%</b>	<b>8,86</b>

## Marktwertverteilung nach Standort

Marktwertverteilung nach Standort													
	Anzahl Objekte	Mietfläche in qm	Leerstandsquote %	Leerstandsquote (EPRA) %	Istmiete EUR p.a.	Marktwert EUR	Marktwert (Anteil an Gesamt) %	Marktwert EUR/qm Mietfläche EUR per sq m	Multiplikator Istmiete	Multiplikator Marktmiete	Nettoanfangsrendite Istmiete	Nettoanfangsrendite Marktmiete	WAULT Jahre
<b>Köln</b>	3	156.092	0,4%	0,5%	22.679.610,60	303.300.000,00	19,3%	1.943	13,37	13,40	6,7%	6,7%	9,1
<b>Bonn</b>	5	91.881	7,7%	6,6%	18.970.899,82	273.000.000,00	17,4%	2.971	14,39	16,21	6,0%	5,3%	8,5
<b>Unterföhring</b>	2	145.129	45,1%	0,0%	15.117.107,82	239.300.000,00	15,2%	1.649	15,83	17,91	5,7%	5,0%	8,5
<b>Stuttgart</b>	4	71.435	0,0%	0,1%	14.155.185,82	238.500.000,00	15,2%	3.339	16,85	15,41	5,3%	5,8%	7,2
<b>Hamburg</b>	1	45.343	0,1%	0,0%	9.069.015,04	144.200.000,00	9,2%	3.180	15,90	16,99	5,5%	5,1%	18,7
<b>Düsseldorf</b>	1	44.301	0,0%	0,0%	8.391.055,49	122.000.000,00	7,8%	2.754	14,54	15,91	6,0%	5,5%	8,5
<b>München</b>	2	29.433	4,6%	4,6%	6.547.763,28	104.800.000,00	6,7%	3.561	16,01	15,79	5,5%	5,6%	6,4
<b>Sonstige Gemeinden</b>	2	31.064	0,0%	0,1%	7.846.017,77	146.000.000,00	9,3%	4.700	18,61	14,02	4,7%	6,4%	3,7
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>614.677</b>	<b>12,14%</b>	<b>1,51%</b>	<b>102.776.656</b>	<b>1.571.100.000</b>		<b>2.556</b>	<b>15,29</b>	<b>15,48</b>	<b>5,78%</b>	<b>5,72%</b>	<b>8,86</b>

## Objekte >5% des Portfoliomarktwertes

Innerhalb des Bewertungsportfolios gibt es 8 Objekte mit einem Marktanteil von 5 % (oder mehr) am Gesamtportfoliomarkt.

Objekte >5% des Portfoliomarktwertes													
Adresse	Stadt	Mietfläche in qm	Leerstandsquote %	Leerstandsquote (EPRA) %	Istmiete EUR p.a.	Marktwert EUR	Marktwert (Anteil an Gesamt) %	Marktwert EUR/qm Mietfläche EUR per sq m	Multiplikator Istmiete	Multiplikator Marktmiete	Nettoanfangsrendite Istmiete	Nettoanfangsrendite Marktmiete	WAULT Jahre
Dieselstraße 6	Unterföhring	79.707	—	—	15.117.108	206.300.000	13,1%	2.588	13,65	15,44	6,57%	5,75%	8,5
Friedrich-Ebert-Allee 38-40	Bonn	44.101	—	—	11.245.583	152.800.000	9,7%	3.465	13,59	17,22	6,54%	5,10%	8,9
Wikinger-Weg 1, Normannenweg 25-29	Hamburg	45.343	0,1%	0,0%	9.069.015	144.200.000	9,2%	3.180	15,90	16,99	5,51%	5,13%	18,7
Colonia-Allee 22-32	Köln	55.401	—	—	9.378.191	124.100.000	7,9%	2.240	13,23	14,44	6,85%	6,27%	10,5
Ferdinand-Braun-Platz 1	Düsseldorf	44.301	—	—	8.391.055	122.000.000	7,8%	2.754	14,54	15,91	6,04%	5,49%	8,5
Colonia-Allee 10-20	Köln	76.066	—	—	8.836.394	114.600.000	7,3%	1.507	12,97	12,07	6,99%	7,52%	10,5
Rosenthaler Straße 31, Sophienstraße 12-15	Berlin	17.997	—	—	4.890.210	103.200.000	6,6%	5.734	21,10	13,26	4,17%	6,79%	4,3
Oskar-Schlemmer-Straße 5	Stuttgart	23.980	—	—	4.900.250	96.700.000	6,2%	4.033	19,73	15,73	4,70%	5,92%	15,3
<b>Sonstige Objekte</b>		227.781	32,7%	4,9%	30.948.851	507.200.000	32,3%	2.227	16,39	16,30	5,25%	5,32%	4,9
<b>Total</b>		<b>614.677</b>	<b>12,1%</b>	<b>1,5%</b>	<b>102.776.656</b>	<b>1.571.100.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.556</b>	<b>15,29</b>	<b>15,48</b>	<b>5,78%</b>	<b>5,72%</b>	<b>8,9</b>

## Aufschlüsselung des Marktwertes nach positiven und negativen Marktwerten

Im Rahmen der Bewertung des Portfolios haben wir keine Objekte mit einem negativen Wert bewertet.

## Marktwert nach Bewertungsverfahren

Portfoliozusammensetzung nach Bewertungsverfahren													
	Anzahl Objekte	Mietfläche qm	Leerstandsquote %	Leerstandsquote (EPRA) %	Istmiete EUR p.a.	Marktwert EUR	Marktwert (Anteil an Gesamt) %	Marktwert EUR/qm Mietfläche EUR pro qm	Multiplikator Istmiete x	Multiplikator Marktmiete x	Nettoanfangsrendite Istmiete	Nettoanfangsrendite Marktmiete	WAULT Jahre
DCF-Verfahren	19	549.255	1,7%	1,5%	102.776.656	1.538.100.000	97,9%	2.800	14,97	15,15	5,90%	5,84%	8,9
Liquidationswertverfahren	1	65.422	100,0%	100,0%	—	33.000.000	2,1%	504					
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>614.677</b>	<b>12,1%</b>	<b>1,5%</b>	<b>102.776.656</b>	<b>1.571.100.000</b>		<b>2.556</b>	<b>15,29</b>	<b>15,48</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,7%</b>	<b>8,9</b>

---

## B. Auftragsgegenstand und Informationsquellen

### I. Auftragsumfang

#### Präambel

Die Gesellschaft möchte Anleger, die zum Teil direkt und zum Teil indirekt über Treuhandstrukturen Kommanditanteile an 19 geschlossenen und keiner Regulierung unterworfenen Immobilien-Publikumsfonds in der rechtlichen Form von Kommanditgesellschaften (die „Zielgesellschaften“) halten (die „Kommanditbeteiligungen“), einladen, Angebote zum Verkauf oder Tausch (gegen neu zu schaffende Aktien der Gesellschaft) ihrer jeweiligen Kommanditbeteiligung an den Zielgesellschaften abzugeben. In diesem Zusammenhang ist nach derzeitiger Projektplanung beabsichtigt, dass die Gesellschaft bis zu 80% der Kommanditbeteiligungen erwirbt (dies einschließlich sämtlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Umsetzung und Nachbereitung des öffentlichen Angebots und der Angebotseinladungen an die Anleger und die Erstellung eines Wertpapierprospekts zusammen die „Transaktion“).

Die Zielgesellschaften halten entweder unmittelbar oder mittelbar als Kommanditistinnen einer die jeweilige Immobilie direkt haltenden Objektgesellschaft insgesamt 20 Immobilien. Mit Ausnahme einer Zielgesellschaft, die mittelbar zwei Immobilien (Dieselstraße 4, Unterföhring, und Dieselstraße 6, Unterföhring) hält, hält jede Zielgesellschaft unmittelbar oder mittelbar jeweils eine Immobilie.

Zur Strukturierung der Details sowie zur Validierung der geplanten Transaktion benötigt der Auftraggeber eine Bewertung der durch die Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien, die von Savills im Rahmen dieses Auftrags durchgeführt wurde.

Savills bestätigt hiermit, dass zum Datum dieses Bewertungsberichts kein bestehender oder potenzieller Interessenkonflikt in Bezug auf die zu bewertenden Immobilien zum Bewertungsstichtag oder Berichtsstichtag besteht.

Wie beauftragt haben wir diesen „*Condensed Report*“, der eine Zusammenfassung des vollständigen Bewertungsberichts darstellt und in einen im Zusammenhang mit der „Transaktion“ erstellten Wertpapierprospekt aufgenommen wird, für den angegebenen Zweck erstellt und geliefert.

#### Bewertungsauftrag

Gemäß Auftragsschreiben vom 11. März 2024 hat Savills zum Stichtag 30. Juni 2024 eine Marktwertermittlung für 20 Immobilien des vorliegenden Portfolios durchgeführt. Für die Zwecke dieses Bewertungsberichtes beziehen sich Verweise auf eine "betroffene Immobilie" oder "betroffene Immobilien" auf eine oder mehrere Immobilien innerhalb dieses Portfolios.

## **Umfang der Tätigkeit**

Bei der Ermittlung des Marktwerts des Bewertungsportfolios wurden unter anderem die folgenden Tätigkeiten durchgeführt:

- Analyse und Interpretation der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Objekt-/Portfoliodaten, z.B. Miet- und Objektverzeichnisse, Datenrauminformationen und sonstiges bewertungsrelevantes Datenmaterial,
- SWOT-Analyse
- Besichtigungen der Bewertungsobjekte (im Zeitraum April 2024)
- Markt-, Standort- und Situationsanalyse für die einzelnen Bewertungsobjekte
- Ermittlung des Marktwertes auf Objektebene

## **Eigentumsverhältnisse**

Von den 20 Bewertungsobjekten befinden sich 19 Objekte im Volleigentum und eines im Teileigentum.

## **Auftraggeber**

Deutsche Real Estate Invest AG  
Friedrichstraße 14  
70174 Stuttgart  
Deutschland

(nachstehend „Auftraggeber“ oder „DREI“ oder "Gesellschaft")

## **Gutachter**

Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG  
Taunusanlage 18  
60325 Frankfurt a. Main  
Deutschland

(nachstehend „Savills“, „wir“ oder „uns“)

---

## Adressaten

Der Adressat dieses sog. „Condensed Reports“ ist der Auftraggeber Deutsche Real Estate Invest AG (DREI).

## Zweck der Bewertung / des Condensed Reports

Die Bewertung zum 30. Juni 2024 dient dem internen Reporting und Accounting. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass der Condensed Report in einem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu billigenden Wertpapierprospekt ("Prospekt") in deutscher Sprache enthalten sein wird, der von der Gesellschaft zum Zwecke des öffentlichen Angebotes von Aktien der Gesellschaft erstellt werden wird (die "Kapitalmarkttransaktion").

## Wertmäßige Bemessungsgrundlage

Auftragsgemäß soll für die relevanten Liegenschaften (siehe Abschnitt G.) folgender Wert ermittelt werden:

„**Fair Value**“ nach den International Financial Reporting Standards IFRS 13, der wie folgt definiert ist: „Der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern zum Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde.“

Die RICS Valuation - Global Standards 2022, welche die IVSC International Valuation Standards beinhalten und die von der Royal Institution of Chartered Surveyors als sog. „Red Book“ herausgegeben werden, weisen darauf hin, dass der „Fair Value“ mit dem Konzept des „Market Value“ übereinstimmt, dessen Definition entsprechend dem Valuation Practice Statement („VPS“) 4 des Red Book bzw. IVS 104 Paragraf 30.1 wie folgt festgelegt ist:

„Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.“

Die Ermittlung des Marktwertes wurde von Savills gemäß den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS), der International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes (International Valuation Standards), der Valuation Standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book) und gemäß den einschlägigen in Deutschland geltenden Prospektvorschriften, einschließlich der aktuell geltenden Leitlinien European Securities and Markets Authority zu den Offenlegungspflichten nach der Prospektverordnung durchgeführt.

Wir bestätigen, dass die Bewertung gemäß den International Valuation Standards (IVS) durchgeführt wird.

Ferner bestätigen wir, dass der von uns ermittelte Fair Value dem Verkehrswert /Marktwert nach § 194 BauGB entspricht.

## Stichtag der Bewertung

30. Juni 2024

## Bewertungsmodell

Wir haben für 19 der 20 Objekte ein Discounted Cash Flow (DCF)-Modell angewandt, das von Savills Corporate Finance - Valuation entwickelt wurde. Für das Objekt Dieselstraße 4 in Unterföhring wurde das Liquidationswertverfahren (Bodenwert abzüglich geschätzter Abbruchkosten) angewandt, das ebenfalls im Savills Bewertungsmodell integriert ist.

Weitere Einzelheiten zu dem Modell, den zugrundeliegenden Definitionen und den bedeutendsten Parameter finden Sie in Kapitel F "Angewandte Definitionen und Bewertungsmethoden".

## Bewertungsgegenstand

Das zu bewertende Portfolio besteht aus 20 Objekten, von denen 18 Büroobjekte sind, eines ein Mischobjekt mit dominierender Büronutzung ist und eines ein Pflegeobjekt (betreutes Wohnen mit Betreiber) ist.

Die Objekte verteilen sich über das deutsche Bundesgebiet, wobei sich der Großteil der Objekte in A- und B Städten befindet. Die nachstehende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick über die betreffenden Immobilien nach Objekttyp:

Portfoliozusammensetzung nach Objekttyp						
	No. Objekte	Mietfläche in qm	Leerstandsquote %	Leerstandsquote (EPRA) %	Istmiete EUR p.a.	WAULT Jahre
<b>Bürogebäude</b>	18	566.073	13,1%	1,6%	93.411.379	8,8
<b>Betreutes Wohnen</b>	1	23.980	0,0%	0,0%	4.900.250	15,3
<b>Mischobjekt</b>	1	24.625	2,8%	2,3%	4.465.026	3,0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>614.677</b>	<b>12,1%</b>	<b>1,5%</b>	<b>102.776.656</b>	<b>8,86</b>

## Bewertungsteam

Der verantwortliche Projektmanager für diesen Auftrag, Christian Glock MRICS, verfügt über weitreichende Erfahrung in der Bewertung von Büro-, Pflege- und Wohnimmobilien.

Weiterhin haben folgende Savills-Mitarbeiter an der Wertermittlung mitgewirkt:

- Klaus Trautner MRICS, HypZert F
- Benjamin Poddig MRICS
- Philipp Römer MRICS, HypZert F
- Akeem Ebe-Leutloff

## Art und Ursprung der verwendeten Informationen

Die Bewertung stützt sich im Wesentlichen und hauptsächlich auf Informationen, die vom Auftraggeber und/oder einem seiner Berater stammen.

Nähere Einzelheiten zu den Informationen und entsprechenden Quellen werden in Abschnitt B.II dieses Gutachtens dargestellt.

## Allgemeine Bewertungsannahmen

Für diesen Auftrag gelten die allgemeinen Bewertungsannahmen (siehe Abschnitt I.) der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG.

## Währung

Die zu Grunde liegende Währung für diese Bewertung ist EUR.

## Portfolio-Annahme

Jede Liegenschaft wird einzeln bewertet, und es wird keine Wertanpassung (weder positiv noch negativ) vorgenommen, falls diese Teil eines größeren Portfolios ist. Die angegebene Gesamtsumme ist die Summe der einzelnen Werte.

## Vertraulichkeit

Alle involvierten Parteien sind verpflichtet, keine vertraulichen Informationen im Zusammenhang mit den Angelegenheiten, Geschäften, Kunden oder Klienten der jeweils anderen Partei offenzulegen, es sei denn diese hat der Offenlegung zuvor schriftlich zugestimmt oder es besteht eine rechtliche Verpflichtung zur Offenlegung. Vertrauliche Informationen dürfen außerdem gegenüber Vertretern, Mitarbeitern und Beratern der empfangenden Partei im jeweils notwendigen Umfang offengelegt werden, soweit die Offenlegung erforderlich ist, damit die die Informationen erhaltende Partei ihre rechtlichen Verpflichtungen unter diesem Vertrag erfüllen kann.

## Publikation/Weitergabe

Bezüglich **Publikation/Weitergabe** des „Condensed Reports“ werden folgende Vereinbarungen getroffen:

Ohne ausdrückliche und schriftliche Zustimmung von Savills darf dieses Gutachten Dritten nicht offenbart werden (weder im Ganzen noch auszugsweise, etwa hinsichtlich einzelner Werte). Insbesondere in zur Veröffentlichung bestimmten Dokumenten, Rundschreiben oder anderen Verlautbarungen darf auf dieses Gutachten weder im Ganzen noch auszugsweise Bezug genommen werden.

Savills erklärt sich mit der Offenlegung des Condensed Report im Prospekt für Zwecke der Durchführung der Kapitalmarkttransaktion einverstanden, sowie

zusätzlich jeweils wenn und soweit dies zur Durchführung der Kapitalmarkttransaktion (wie oben definiert) erforderlich ist, und zwar (i) gegenüber Rechtsberatern oder anderen Beratern, die an berufliche Schweigepflicht gebunden sind, (ii) der mit der Abwicklung der Kapitalmarkttransaktion beauftragten Abwicklungsstelle COMMERZBANK Aktiengesellschaft und (iii) gegenüber der für die Prospektbilligung zuständigen Behörde (d.h. BaFin) auf Non-Reliance Basis, d.h. ohne dass Savills eine Haftung trifft, und ohne jegliche sonstige Rechtspflichten gegenüber Dritten, an welche der Condensed Report weitergegeben wird. Jede andere Offenlegung bedarf der vorherigen Zustimmung von Savills, die Savills nach eigenem Ermessen verweigern kann.

## **Prüfung, Haftung**

Dieser Bericht enthält zahlreiche Annahmen, einige davon allgemeiner Natur, andere davon spezifischer Natur. Unsere Bewertung basiert auf bestimmten Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Somit ist es nicht auszuschließen, dass übermittelte Informationen fehlerhaft sein können und/oder für unsere Wertermittlung relevante Informationen eventuell nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Wir empfehlen daher, dass der Adressat dieses Gutachtens sich selbst bezüglich all dieser Punkte überzeugt, entweder durch Überprüfung jedes einzelnen Punktes oder aber durch Beurteilung der Relevanz jedes einzelnen Punktes im Kontext des Zweckes dieser Bewertung.

Sollten sich einige Informationen oder Annahmen, auf welche sich die Bewertung von Savills bezieht, nachträglich als unkorrekt oder unvollständig erweisen, so könnte auch das Bewertungsergebnis unkorrekt sein und müsste daher berichtigt werden. Savills haftet in diesen Fällen für von der Gesellschaft oder von Dritten zur Verfügung gestellte falsche, unvollständige oder inkonsistente Informationen nur, soweit Savills die Unvollständigkeit, Unrichtigkeit oder Inkonsistenz kannte oder aufgrund von grober Fahrlässigkeit nicht kannte.

## **Abtretung von Rechten**

Die Adressaten dieses Wertgutachtens sind nicht berechtigt, ihre Rechte aus oder in Bezug auf die Auftragsvereinbarung und dieses Wertgutachtens – weder ganz noch teilweise – an Dritte abzutreten.

## **Erklärung der Unabhängigkeit**

Wir bestätigen, dass Savills die Anforderungen nach Red Book (RICS) hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität erfüllt und dass in Bezug auf unsere Tätigkeit für die Gesellschaft in dieser Angelegenheit keine Interessenkonflikte vorliegen. Wir bestätigen, dass wir die Bewertung als unabhängiger Wertgutachter mit der für die Zwecke dieser Bewertung geeigneten Qualifikation vorgenommen haben.

Die Gesamthonorare, die Savills von „DREI“ (oder anderen Unternehmen, die Teil derselben Unternehmensgruppe sind) erhält, betragen weniger als 5 % der gesamten deutschen Einnahmen von Savills im Geschäftsjahr 2022 oder 2023.

**Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main, Deutschland.

---

## II. Unterlagen, Informationen und Besichtigung

Grundlage sämtlicher von Savills getroffenen Schlussfolgerungen hinsichtlich des Zustands und der derzeitigen Eigenschaften des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen sind die Analysen der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durchgeführte Besichtigung.

### Unterlagen und Informationsquellen

Dieser Bewertung liegen folgende Informationen und Unterlagen zu Grunde, welche uns zur Verfügung gestellt wurden.

Im Rahmen der Bewertung wurden uns folgende Dokumente vom Auftraggeber und/ oder von Beratern des Auftraggebers via E-Mail zur Verfügung gestellt.

- Mieterliste für alle Bewertungsobjekte per Stichtag zum 30. Juni 2024
- Informationen zu CapEx-Kosten für ausgewählte Bewertungsobjekte
- Grundbuchauszüge
- Gebäudeaufmaße (teilweise)
- Liegenschaftskarten
- Energieausweise
- Altlastenauskünfte
- Baulastenauskünfte
- CapEx-Planung (teilweise)
- Mieterlisten
- Mietverträge der Hauptmieter

Im Folgenden sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen auf Objektebene aufgeführt:

Übersicht erhaltener Unterlagen													
Bewertungseinheit	Standort	Adresse	Mieterliste	Kopie Haupt-MV	Aufmaß gif o.ä.	Capex Plan	Grundbuch	Flurkarte	Tech DD	Energieausweis	Green Building Zertifikat	Baulastenauskunft	Altlastenauskunft
VU01	Bonn	Grauhendorfer Straße 153 - 159	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU02	Stuttgart	Hauptstraße 31	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorhanden	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU03	Bonn	Friedrich-Ebert-Allee 38 - 40	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU04	Hamburg	Wikinger Weg 1, Normannenweg 25 - 29	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU05	Bonn	Godesberger Allee 136	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU06	Stuttgart	Oskar-Schlemmer-Straße 5	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU07	Berlin	Rosenthaler Straße 31/Sophienstraße 12 - 15	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU08	Stuttgart	Friedrichstraße 22	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU10	Stuttgart	Börsenstraße 4, 6, 8/Hubertstraße 3, 5	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU11	Düsseldorf	Ferdinand-Braun-Platz 1	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU12	Berlin	Willy-Brandt-Platz 2	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU14	Bonn	Am Propsthof 10	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU15	Bonn	Zanderstraße 5 und 7	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU16	Unterführung	Dieselstraße 6	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend
VU17	Köln	Colonia-Allee 10-20	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU19	Köln	Wiener Platz 1-3	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU20	Köln	Colonia-Allee 22-32	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU23	Frankfurt a.M.	Eschersheimer Landstraße 241	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend
VU25	München	Ridlerstraße 75	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	Nicht relevant für den Standort	nicht vorliegend
VU27	München	Streitfeldstraße 21/23	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend
VU34	Unterführung	Dieselstraße 4			vorliegend		vorliegend	vorliegend	vorliegend	nicht vorliegend	nicht vorliegend	vorliegend	vorliegend

Für Rückfragen zu unserer Bewertung standen wir bis zum 30.06.2024 in einem Q&A-Prozess im E-Mail-Austausch mit den jeweils für die Objekte zuständigen Asset- bzw. Portfolio-Managern. Bezüglich der fehlenden Informationen gehen wir davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.

Darüber hinaus haben wir folgende Quellen in unserem Bewertungsgutachten berücksichtigt:

- Savills Research
- Zuständige Gutachterausschüsse
- Empirica Datenbank
- RIWIS Online-Datenbank
- Thomas Daily

---

## Objektbesichtigung

Die zu bewertenden Objekte wurden von Savills-Mitarbeitern zwischen dem 02.04.2024 und 30.04.2024 von innen und außen besichtigt. Da nicht alle Teile der Gebäude von innen besichtigt werden konnten, wird angenommen, dass die besichtigten Gebäudeteile repräsentativ für die restlichen Gebäudeteile sind.

Die Besichtigung erfolgte vor dem Stichtag, dem 30. Juni 2024. In unserer Bewertung gehen wir davon aus, dass es zwischen dem Besichtigungsdatum und dem Bewertungsstichtag zu keinen wertbeeinflussenden Veränderungen kam.

Um Missverständnisse auszuschließen, stellen wir klar, dass Savills an den betreffenden Objekten weder technische Baugutachten bzw. bautechnische Untersuchungen durchgeführt noch vorhandene Elektro-, Heiz- oder andere Anlagen getestet hat.

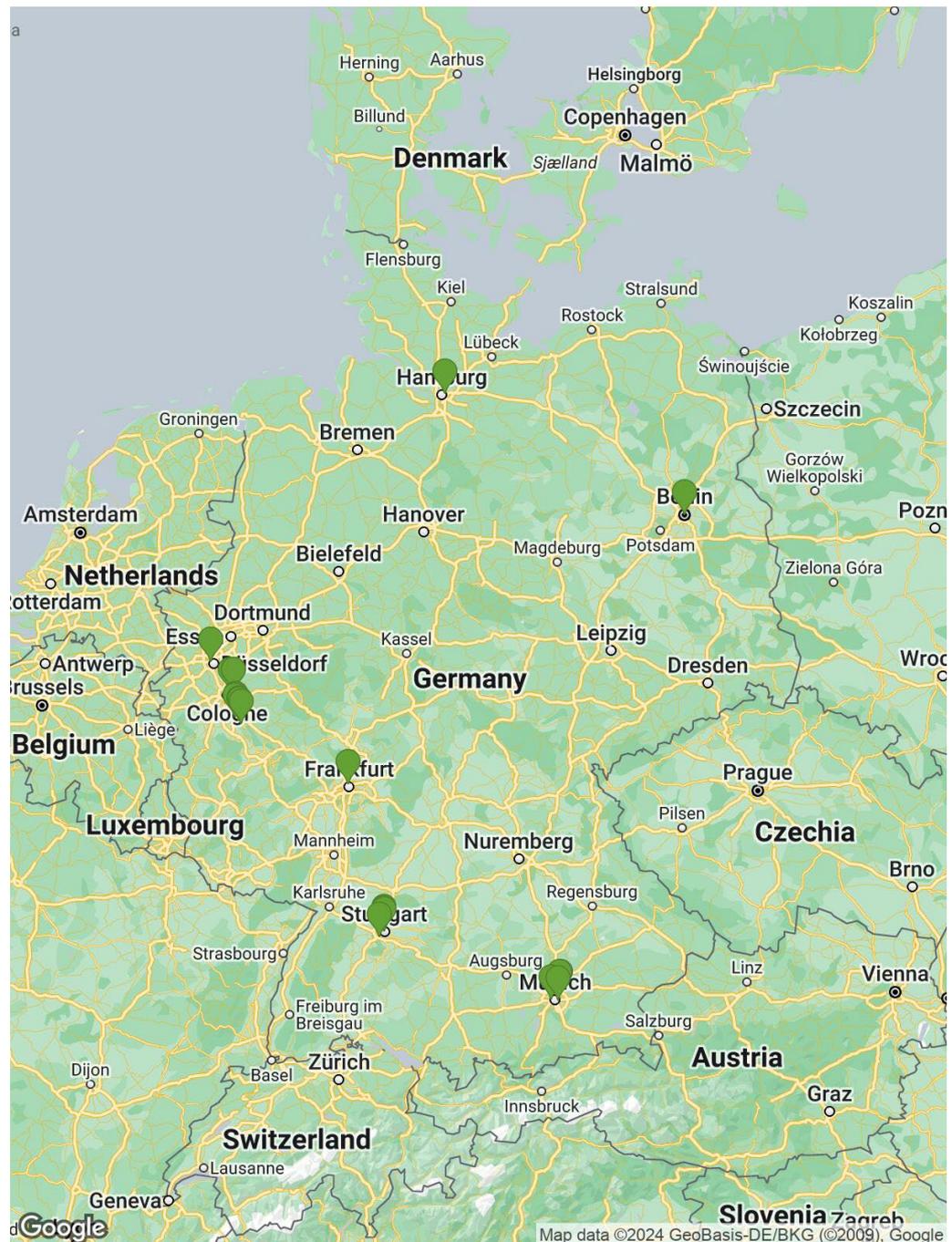
Die Objekte wurden im Rahmen der Besichtigungen durch Savills nicht vermessen, ebenso wenig wurden die Erschließungsanlagen oder die Installationen überprüft.

Die Schlussfolgerungen von Savills stützen sich allein auf die Inaugenscheinnahme ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

## Portfolioübersicht

Gegenstand dieser Bewertung ist ein Portfolio, bestehend aus 20 Objekten, wovon 18 Büroobjekte und ein Mischobjekt mit dominierender Büronutzung sind sowie ein Objekt ein Pflegeobjekt ist (betreutes Wohnen mit Betreiber).

Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 614.677 qm. Das Portfolio hat eine gewichtete durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer von ca. 8,9 Jahren.



## Eigentumsverhältnisse

19 Bewertungsobjekte befinden sich im Volleigentum und eines im Teileigentum.

## Portfoliozusammensetzung

Das Bewertungsportfolio umfasst die folgenden Eckdaten:

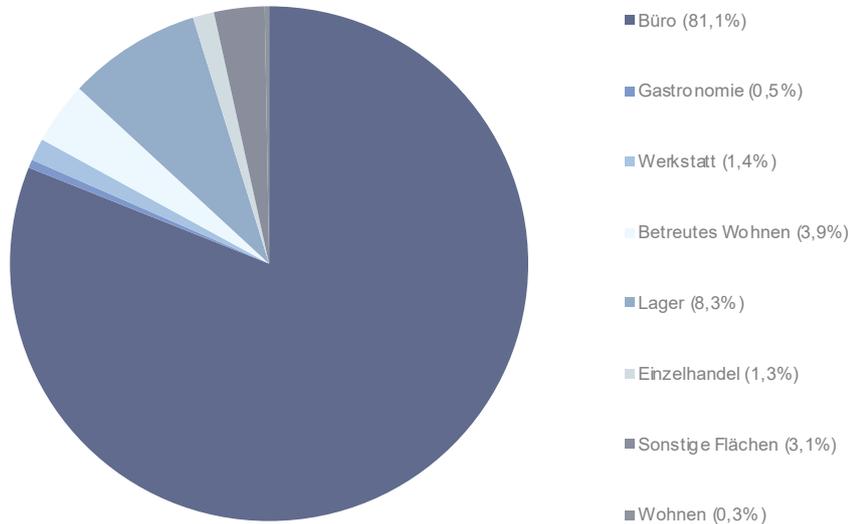
Portfolioübersicht nach Nutzungsart *					
	Mietfläche	Leerstand	Istmiete	Durchschn. Vertragslaufzeit	Istmiete mit Vertragsende
	qm		EUR p.a.	Jahre	
<b>Büro</b>	498.424	14,6%	81.172.608	8,77	100,0%
<b>Gastronomie</b>	3.202	—	503.035	4,62	100,0%
<b>Werkstatt</b>	8.610	—	1.357.669	4,92	100,0%
<b>Betreutes Wohnen</b>	23.980	—	4.900.250	15,33	100,0%
<b>Lager</b>	51.295	2,7%	4.499.826	8,09	99,4%
<b>Einzelhandel</b>	8.136	1,7%	1.986.768	3,47	95,3%
<b>Sonstige Flächen</b>	19.347	1,3%	1.962.416	7,73	100,0%
<b>Wohnen</b>	1.682	—	142.312	9,12	47,6%
<b>Zwischensumme</b>	<b>614.677</b>	<b>12,1%</b>	<b>96.524.883</b>	<b>8,87</b>	<b>99,8%</b>

	Mietfläche	Leerstand	Istmiete	Durchschn. Vertragslaufzeit	Istmiete mit Vertragsende
	Anzahl		EUR p.a.	Jahre	
<b>Innenstellplatz</b>	7.130	4,4%	5.630.974	8,93	98,7%
<b>Außenstellplatz</b>	410	11,7%	307.425	7,41	99,5%
<b>Sonstige Einheit</b>	23	21,7%	313.374	6,39	96,9%
<b>Zwischensumme</b>	<b>7.563</b>	<b>4,8%</b>	<b>6.251.772</b>	<b>8,73</b>	<b>98,7%</b>
<b>Gesamt</b>			<b>102.776.656</b>	<b>8,86</b>	<b>99,7%</b>

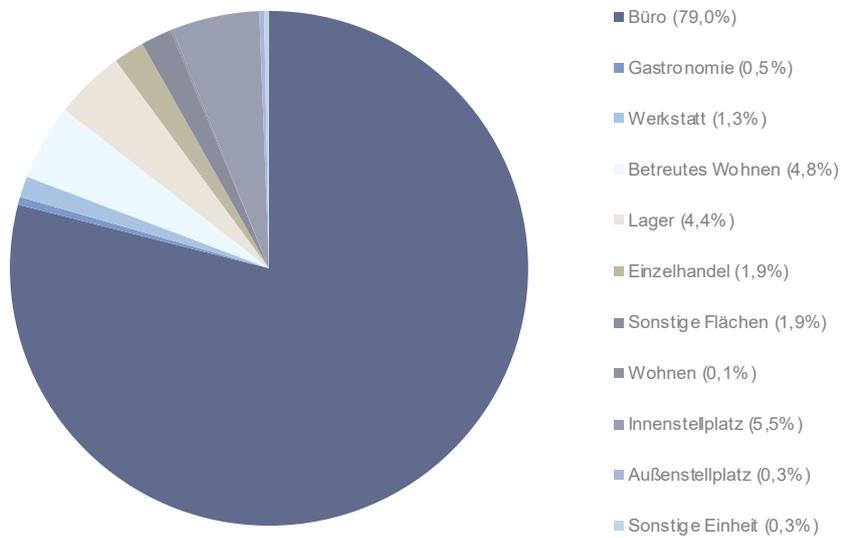
\* zum Bewertungsstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge

Die Objekte wurden gemäß den zur Verfügung gestellten Angaben zwischen ca. 1900 und 2012 erbaut.

**Verteilung der vermietbaren Fläche nach Nutzungsart**



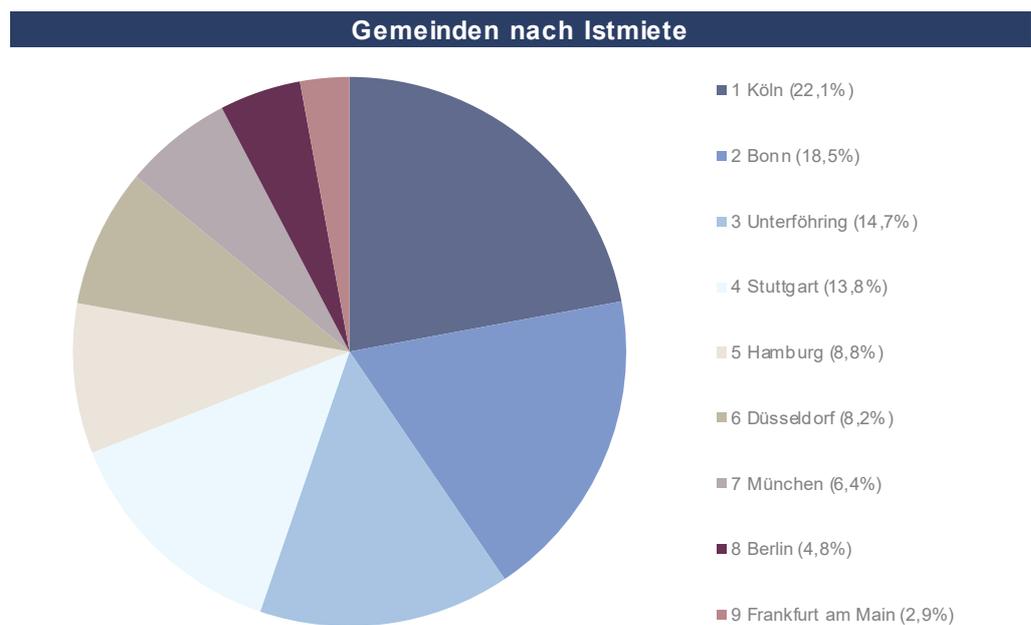
**Verteilung der Istmiete nach Nutzungsart**



## Standortanalyse

Über zwei Drittel (ca. 69%) der Mieteinnahmen werden in Köln (A-Stadt), Bonn (B-Stadt), Unterföhring (Region München) und Stuttgart (A-Stadt) erwirtschaftet.

Gemeinden nach Istmierte						
#	Gemeinde	Mietfläche qm	Mieteinheiten Anzahl	Istmierte EUR p.a.	Durchschn. Vertrags- laufzeit Jahre	Istmierte mit Vertrags- ende
1	Köln	156.092	2.995	22.679.611	9,08	99,3%
2	Bonn	91.881	1.867	18.970.900	8,53	100,0%
3	Unterföhring	145.129	926	15.117.108	8,50	100,0%
4	Stuttgart	71.435	685	14.155.186	7,21	99,8%
5	Hamburg	45.343	550	9.069.015	18,68	100,0%
6	Düsseldorf	44.301	—	8.391.055	8,50	100,0%
7	München	29.433	375	6.547.763	6,40	99,1%
8	Berlin	17.997	98	4.890.210	4,35	100,0%
9	Frankfurt am Main	13.067	67	2.955.808	2,75	99,2%

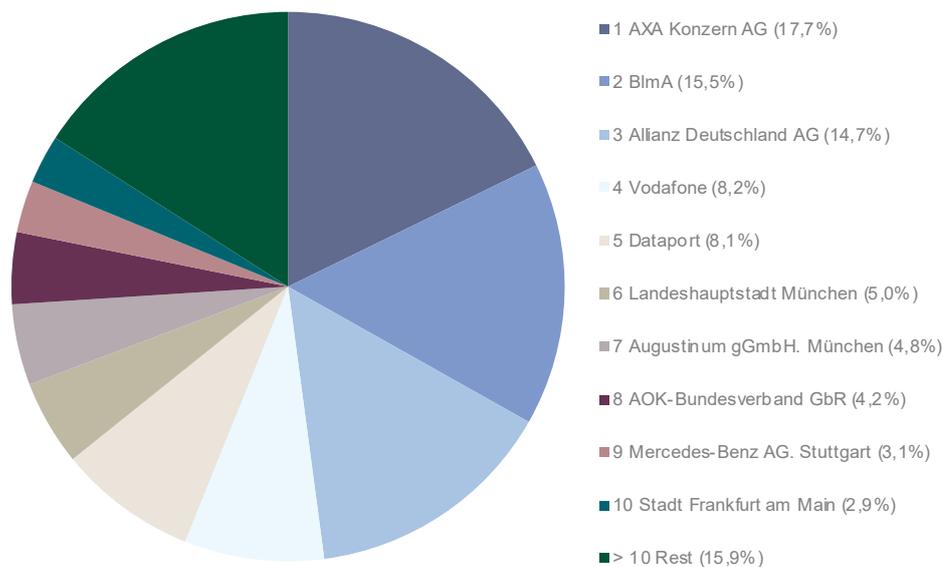


## Top-Mieter

Durch die fünf Hauptmieter AXA Konzern AG, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Allianz Deutschland AG, Vodafone GmbH und Dataport wird knapp zwei Drittel (ca. 64,6%) der Mieteinnahmen erwirtschaftet.

Wichtigste 10 Mieter nach Istmiete						
#	Mieter	Gemietete Fläche	Gemietete Einheiten	Istmiete	Durchschn. Vertragslaufzeit	Istmiete mit Vertragsende
		qm	Anzahl	EUR p.a.	Jahre	
1	AXA Konzern AG	131.468	2.540	18.214.584	10,50	100,0%
2	BlmA	65.034	1.483	15.905.192	9,06	100,0%
3	Allianz Deutschland AG	79.707	926	15.117.108	8,50	100,0%
4	Vodafone	44.301	—	8.391.055	8,50	100,0%
5	Dataport	41.646	518	8.347.424	20,00	100,0%
6	Landeshauptstadt München	22.483	143	5.147.075	6,22	99,9%
7	Augustinum gGmbH. München	23.980	210	4.900.250	15,33	100,0%
8	AOK-Bundesverband GbR	16.741	36	4.342.091	4,34	100,0%
9	Mercedes-Benz AG. Stuttgart	17.228	333	3.136.592	4,92	100,0%
10	Stadt Frankfurt am Main	13.067	25	2.934.473	2,75	99,9%
>10	Rest	84.432	983	16.340.812	3,51	98,3%

Wichtigste 10 Mieter nach Istmiete



## Secure Income

Die Analyse des gesicherten Einkommens zeigt die Miete, die durch Mietverhältnisse gedeckt wird, die zu festen Laufzeiten abgeschlossen wurden. Aufgrund der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten wird das gesicherte Einkommen während der Cashflow-Periode von 10 Jahren stetig sinken.

### Vertraglich gesicherte Einnahmen

Zum Bewertungsstichtag

	Istmiete EUR p.a.
Mietverträge mit Mietende gesicherte (vertraglich Einnahmen)	102.496.605
Mietverträge ohne Mietende	280.051
<b>Gesamt</b>	<b>102.776.656</b>

Gesicherte Einnahmen

Periode	Sicheres EUR
Jahr 1	102.206.082
Jahr 2	98.035.960
Jahr 3	95.463.129
Jahr 4	89.863.234
Jahr 5	83.209.225
Jahr 6	76.238.407
Jahr 7	74.706.522
Jahr 8	71.682.736
Jahr 9	58.517.484
Jahr 10	35.338.482

### 10-Jahres-Übersicht der gesicherten Mieteinnahmen \*



\* Die gesicherten Mieteinnahmen werden nur für befristete Mietverträge ausgewiesen. Zusätzliche Einnahmen in Höhe von 280.051 EUR p.a. (zum Bewertungsstichtag) werden durch unbefristete Mietverträge generiert.

---

## **Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken**

### Stärken

- Ein Großteil der Objekte liegt in guter bis sehr guter Makrolage
- Teilweise gute Mikrolagen
- Lange durchschnittliche restliche Mietvertragsdauer (gewichtet ca. 8,9 Jahre) des Portfolios
- Insgesamt bonitätsstarke Mieter
- Gebäude befinden sich allgemein in einem ihrem Baujahr entsprechend guten Zustand

### Schwächen

- Fehlende Diversifikation durch die überwiegende Büronutzung
- Fehlende Mieterdiversifizierung einiger Objekte (Single-Tenant)
- Großvolumige Objekte → zum Stichtag verringerte Vermarktungsfähigkeit

### Chancen

- Vermietung von Leerstand
- Bestandsmieter üben Optionsrechte aus (für Objekte ohne signifikanten Underrent)
- Neuvermietung oberhalb der Ist-Miete nach Auslaufen von Mietverträgen

### Risiken

- Mögliche unvorhergesehene Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen
- Allgemeine Abkühlung der europäischen und deutschen Konjunktur
- Unsicherheiten und weitere negative wirtschaftliche Entwicklungen aufgrund des anhaltenden Ukraine Konfliktes
- Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Fremdfinanzierungskosten mit der Folge von weiteren Wert-/Preiskorrekturen
- Ungewissheit hinsichtlich zukünftiger Büroflächennachfrage aufgrund von Trends wie Home-Office und dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz

## C. Bewertungsannahmen und Parameter

Dieses Gutachten und die darin vorgenommene Bewertung wurde auf der Grundlage von Annahmen (nachfolgend die „Bewertungsannahmen“) erstellt.

Diese setzen sich zusammen aus den Allgemeinen Annahmen bei der Erstellung von Wertgutachten und Berichten und den individuellen Bewertungsannahmen (siehe auch Abschnitt I.), die im Zuge der Bewertung der Objekte mit ihren besonderen Eigenschaften getroffen wurden und entsprechend die Allgemeinen Annahmen erweitern bzw. ersetzen können.

Bei Widersprüchen zwischen den Allgemeinen Annahmen bei der Erstellung von Wertgutachten und Berichten und den individuellen Annahmen, haben letztere immer Vorrang. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen als nichtzutreffend herausstellen, könnte gegebenenfalls eine Neubewertung bzw. Wertüberprüfung notwendig sein.

## I. Bewertungsmethoden

### Allgemeines Bewertungsverfahren

Die Bewertung wurde auf der Einzelobjektebene durchgeführt. Jede Immobilie wurde einzeln bewertet.

### Bewertungsmodelle

Für die Bewertung der Objekte haben wir für 19 Objekte ein Discounted-Cashflow-Modell (DCF) verwendet.

Weitere Details zum DCF-Modell und den zugrundeliegenden Definitionen der Schlüsselparameter finden Sie in Kapitel I. "Allgemeine Bewertungsannahmen und begriffliche Definitionen" dieses Reports.

Für das Objekt Dieselstraße 4 in Unterföhring wurde das Liquidationswertverfahren angewandt (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten).

## II. Portfolioannahmen

### 1. Bestandteile der Bewertung

Einbauten in den Objekten, wie z. B. Personen- und Lastenaufzüge, sonstige Förderanlagen, Zentralheizungsanlagen und sonstige technische Anlagen, wurden als integrale Bestandteile der Objekte angesehen und daher bei der Ermittlung des Marktwertes berücksichtigt. Mietereinbauten, die normalerweise im Eigentum des Mieters stehen, haben wir bei unserer Bewertung nicht berücksichtigt.

## 2. Rechtliche Aspekte

Gemäß den vorgelegten Grundbuchauszügen befinden sich 19 Objekte im Volleigentum und eines im Teileigentum. Für die Flurstücke der Bewertungsobjekte bestehen verschiedene Belastungen wie Leitungsrechte, Kabelrechte, Wegerechte und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten, etc.

Für mehrere Reallasten nehmen wir an, dass die dort aufgeführten Verpflichtungen zum Tragen von Instandhaltungskosten bereits mit unserem Ansatz für Instandhaltungskosten abgedeckt sind.

Im Weiteren sind wir der Ansicht, dass die in Abschnitt II der Grundbücher eingetragenen Belastungen und Beschränkungen die Nutzung der betreffenden Grundstücke nicht beeinträchtigen. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie keinen Einfluss auf den Wert haben.

## 3. Weitere rechtliche Aspekte

Uns wurden einige zusätzliche rechtliche Informationen zur Verfügung gestellt. Diese rechtlichen Informationen beinhalten teilweise Informationen über Baulasten und Denkmalschutz.

Für Grundstücke mit Denkmalschutz haben wir in unserer Bewertung etwas höhere Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Von Denkmalschutz betroffen sind folgende Objekte:

- VU01 Graurheindorfer Straße 153-159, 53117 Bonn
- VU07 Rosenthaler Straße 31/ Sophienstraße 12-15, 10178 Berlin
- VU10 Börsenstraße 4, 6, 8 /Huberstraße 3, 5, 70174 Stuttgart

Einige Grundstücke sind mit Baulasten belastet (Vereinigungsbaulasten, etc.). Unserer Meinung nach schränken die gegebenen Baulasten die Nutzung der betreffenden Grundstücke nicht ein.

## 4. Technische Aspekte

Wir weisen darauf hin, dass wir für die meisten Objekte für diese Bewertung einen Überblick über die geplanten „CapEx“-Investitionsausgaben zum Stichtag 30.06.2024 erhalten haben. Für einige Objekte haben wir keine aktuelle Planung erhalten, für andere Objekte hingegen lagen uns auch Angaben für die nächsten 10 Jahre vor.

Insgesamt werden in unserer Bewertung CapEx-Kosten in Höhe von EUR 28.776.790 als Einmalbeträge berücksichtigt.

Bei Objekten, bei denen keine Investitionen geplant sind oder keine Informationen zur Verfügung gestellt wurden, wird zudem angenommen, dass unsere Instandhaltungskostenansätze (siehe D. III. Bewertungsparameter) zukünftige Instandhaltungsaufwendungen bereits abdecken.

---

Bitte beachten Sie, dass Savills nicht mit der Durchführung einer technischen Due Diligence beauftragt wurde und nicht über die erforderlichen detaillierten technischen Informationen verfügt. Daher berücksichtigt Savills ohne Überprüfung die Richtigkeit und Vollständigkeit der oben genannten, zur Verfügung gestellten Reparaturkosten (Capex).

---

## 5. Umweltaspekte / Nachhaltigkeit (ESG)

### Umweltaspekte

Für die meisten Grundstücke wurden uns Auszüge aus dem Altlastenkataster vorgelegt. Nach diesen Informationen gibt es weder größere Umweltprobleme noch einen aktuellen Handlungsbedarf. Savills geht davon aus, dass keine Kontaminationen vorhanden sind und dass alle Grundstücke in der Vergangenheit für Tätigkeiten ohne Kontaminationspotenzial genutzt wurden und auch in Zukunft genutzt werden.

Bitte beachten Sie, dass Savills nicht mit der Durchführung einer Umwelt-Due-Diligence beauftragt wurde und nicht über die erforderlichen detaillierten technischen Informationen verfügt. Daher berücksichtigt Savills ohne Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit die in diesem Zusammenhang gemachten Angaben. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass zusätzliche Kontaminationen an den Objekten vorhanden sind, kann sich dies nachteilig auf den ausgewiesenen Wert auswirken.

Für alle der 20 Bewertungsobjekte wurden uns Energieausweise zur Verfügung gestellt. Die zur Verfügung gestellten Energieausweise sind dabei teilweise auf Verbrauchsbasis und teilweise auf Bedarfsbasis ausgestellt.

Für unsere Bewertung wurde uns keine ESG Due Diligence vorgelegt.

### Nachhaltigkeit (ESG)

Gemäß RICS-Leitlinien liegt es in der Verantwortung des Gutachters, Marktentwicklungen in der Wertermittlung widerzuspiegeln und damit auch Veränderungen von Standpunkten, Vorschriften und Anforderungen in Hinblick auf Nachhaltigkeit/ESG zu berücksichtigen.

Entsprechend berücksichtigen wir den Aspekt der Nachhaltigkeit bereits seit längerem in unserer Wertermittlung.

Dies geschieht beispielsweise über die Miteinbeziehung von ESG durch die Berücksichtigung von DGNB, LEED, BREEAM, oder ähnlichen Zertifikaten, Verordnungen wie EnEG/EnEV/GEG, Energieausweisen, Angebot an Fahrrädern und Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Annehmlichkeiten, die zum "Wohlbefinden" der Mitarbeiter beitragen.

Im Vergleich zu anderen Objekten können basierend darauf beispielsweise Marktmiete oder die Vermarktung von Leerständen angepasst werden.

Die seit dem 31. Januar 2022 gültigen Red Book RICS-Leitlinien verstärken den Fokus auf ESG in unseren Bewertungen. Im Zuge dessen bitten wir unsere Kunden zunehmend um zusätzliche Informationen, einschließlich Zertifizierungen, Berichten Dritter oder Geschäftsplänen und Kostenkalkulationen, die zur Verbesserung der ESG-Eigenschaften eines Gebäudes ermittelt wurden.

Der Savills Konzern hat zudem eine interne Arbeitsgruppe zur Berücksichtigung von ESG gegründet. Die Gruppe hat einen eigenen Leitfaden für Savills Bewerter zur Berichterstattung über Nachhaltigkeit und ESG herausgegeben.

Bezogen auf das Bewertungsportfolio und die darin enthaltenen Büroobjekte sehen wir insbesondere einen Zusammenhang zwischen Miet-/Leerstandszeiten und ESG-Eigenschaften. Wir gehen außerdem davon aus, dass die geplanten „Capex“-Investitionsausgaben einen Betrag zur Verbesserung der ESG-Eigenschaften leisten.

## **CO2-Emissionsabgabe**

Seit dem 1.1.2023 wird die anfallende CO2-Emissionabgabe für Gebäude, die mit Gas, Öl und Kohle beheizt werden, zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt.

Grundlage ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 24.8.2022. Die CO2-Abgabe liegt im Jahr 2024 bei 45 Euro/t. Im Folgejahr werden 55 Euro/t erhoben. Ab 2026 wird der Zertifikat-Preis dann durch Wertsteigerung ermittelt.

Bei Wohngebäuden hängt der Kostenanteil für die Vermieter von der Energieeffizienz des Gebäudes ab. Je größer der CO2-Ausstausch pro m<sup>2</sup> ist, desto höher ist der Kostenanteil des Vermieters. Bei Gebäuden mit einer CO2-Emission mit mehr als 52 kg pro m<sup>2</sup> p.a. trägt, der Vermieter 95% der Emissionsabgabe. Bei sehr effizienten Gebäuden mit weniger als 12 kg CO2-Emissionen trägt der Mieter die Abgabe komplett allein.

Bei Nichtwohngebäuden – etwa Bürogebäuden – gilt eine "50-50-Regelung", es sei denn, Mieter und Vermieter vereinbaren es vertraglich anders.

Energieausweise, aus dem die CO2-Emissionen hervorgehen, lagen zum Zeitpunkt der Wertermittlung vor. Entsprechend wurden auf Basis derer Kosten im Rahmen der CO2-Emissionsabgabe berücksichtigt. Teilweise wurden die CO2-Emissionen direkt übernommen, tlw. über einen entsprechenden Umrechnungsfaktor gemäß der HypZert „CO2-Kurzstudie“ geschätzt.

## **6. Tenancy Aspects**

### **Mieterlisteninformationen**

Unsere Bewertung basiert auf den vom Auftraggeber bereitgestellten Mieterlisten für die betreffenden Objekte, die uns am 21.05.2024 zur Verfügung gestellt wurden. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen den Status quo aller Mietverhältnisse zum Bewertungsstichtag 30.06.2024 wahrheitsgemäß und umfassend wiedergeben.

Für die Bewertung wurden uns die Mietverträge der Hauptmieter zur Verfügung gestellt. Wir haben die Top-10-Mietverträge für diese Bewertung erneut überprüft:

Mietvertragsanalyse Top 10 Mieter										
Mieter	Standort	Fläche lt. Mieterliste	Angenommene Fläche Bewertung	Kommentar Fläche	Miete lt. Mieterliste	Miete lt. Indexierungs-schreiben/ Dauer-mietrechnung	Abweichung Mieterliste/ Indexierungs-schreiben/ Dauer-mietrechnung	Angenommene Miete Bewertung	Kommentar Miete	
		qm	qm		EUR p.m.			EUR p.m.		
VU16	Allianz Deutschland AG	Unterföhring	79.707	79.707	Die angegebene Fläche in der Mieterliste entspricht der im NT Nr.4 (07.09.2020) angegebenen Fläche von 79.707 qm und wurde entsprechend für die Bewertung übernommen.	1.259.759	1.259.759	0,00%	1.259.759	Gemäß dem vorliegenden 4.NT, unterschrieben am 07.09.2020, beträgt ab dem 01.01.2021 die Nettokaltmiete EUR 1.113.156,30 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca. 13% höher. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung überein. Wir haben diese entsprechend auch in unserer Bewertung angenommen.
VU20	AXA Konzern AG	Köln,	55.401	55.401	Die angegebene Fläche von 55.401 qm in der Mieterliste entspricht der Gesamtmietfläche der uns in der Bewertung übermittelten Baubeschreibung und wurde entsprechend für die Bewertung übernommen.	781.516	781.516	0,00%	781.516	Gemäß dem vorliegenden 8.NT, unterschrieben am 20.08.2014, beträgt ab dem 01.01.2013 die Nettokaltmiete EUR 683.305,64 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca. 14% höher. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung überein. Wir haben diese entsprechend auch in unserer Bewertung angenommen.
VU17	AXA Konzern AG	Köln	76.066	76.066	Die angegebene Fläche in der Mieterliste entspricht der im NT Nr.4 (28.11.2013) angegebenen Fläche von 76.066,18 qm und wurde entsprechend für die Bewertung übernommen.	736.366	736.366	0,00%	736.366	Gemäß dem vorliegenden 4.NT, unterschrieben am 28.11.2013, beträgt ab dem 01.01.2014 die Nettokaltmiete EUR 631.923,03 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca. 17% höher. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung überein. Wir haben diese entsprechend auch in unserer Bewertung angenommen.
VU11	Vodafone		44.301	44.301	Sowohl in der Mieterliste, als auch im Mietvertrag wird eine gif-Mietfläche von 44.301 qm angegeben.	699.255	699.263	0,00%	699.255	Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag beträgt ab dem 15.12.2016 die Nettokaltmiete EUR 545.098 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca.28% höher. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung nahezu überein (Abweichung <-0,00% ) . Wir nehmen an, dass die Angabe in der Mieterliste korrekt ist und haben diese entsprechend für unsere Bewertung übernommen.
VU04	Dataport		41.646	41.646	In der Mieterliste/ im Mietvertrag wird eine BGF-Fläche von 49.856 qm angegeben. Die Nutzflächen der Obergeschossflächen wurden mithilfe eines Aufmaßes bestimmt, die der Untergeschosse mithilfe eines gutachterlich bestimmten Umrechnungsfaktors.	695.619	695.619	0,00%	695.619	Die Nettokaltmiete lt.vorliegendem Mietvertrag (unterzeichnet am 06.09.2022) entspricht der Miete lt. Mieterliste. Die Miete entspricht zudem auch der zur Verfügung gestellten Dauermietrechnung.
VU03	BlmA		44.101	44.101	Die angegebene Fläche in der Mieterliste entspricht der im NT Nr. 4 (29.04.2020) angegebenen Fläche.	937.132	937.132	0,00%	937.132	Gemäß dem vorliegenden 4. NT, unterschrieben am 29.04.2020, beträgt ab dem 01.01.2023 die Nettokaltmiete EUR 873.839,90 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca. 7% höher. Wir nehmen an, dass die höhere Miete zum Stichtag auf Grund einer Indexierung der Miete zu Stande kommt. Zum Stichtag dieser Bewertung lag der Indexstand, der für eine weitere vertragliche Indexierung der Miete ab dem Juni 2024 möglich ist, noch nicht vor. Wir gehen in dieser Bewertung zum Stichtag entsprechend noch von der „alten“ Miete aus, die durch die zur Verfügung gestellte Dauermietrechnung bestätigt wird.
VU06	Augustinum gGmbH, München		23.980	23.980	Die im Mietvertrag angegebene Fläche beträgt 23.000 qm. Die Fläche lt. Mieterliste ist gem. Auftraggeber eine NGF Fläche nach DIN 277 (Info aus Erstbewertung). Wir haben diese entsprechend in unserer Bewertung übernommen.	402.537	408.354	-1,45%	408.354	Die Miete ist lt. Mietvertrag anhand der Investitionskosten zu berechnen. Wir haben vom Auftraggeber eine Aufstellung der Investitionskosten erhalten. Die Miete lt. Mieterliste spiegelt noch den Stand vor erfolgter letzter Indexierung wieder. Wir nehmen an, dass die Miete entsprechend dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben erhöht wurde und zum Stichtag EUR 408.354 p.m. beträgt .
VU07	AOK-Bundesverband GbR		16.741	16.741	Die angegebene Fläche in der Mieterliste entspricht der im NT Nr.14 angegebenen Fläche (MF-G) und wurde entsprechend für die Bewertung übernommen.	361.841	361.841	0,00%	361.841	Gemäß dem vorliegenden 14. NT beträgt ab dem 01.11.2019 die Nettokaltmiete EUR 293.718,85 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca. 23% höher. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung überein. Wir haben diese entsprechend auch in unserer Bewertung angenommen.

Mieter	Standort	Fläche lt. Mieterliste	Angenommene Fläche Bewertung	Kommentar Fläche	Miete lt. Mieterliste	Miete lt. Indexierungsschreiben/ Dauer- mietrechnung	Abweichung Mieterliste/ Indexierungsschreiben/ Dauer- mietrechnung	Angenommene Miete Bewertung	Kommentar Miete
		qm	qm		EUR p.m.			EUR p.m.	
VU02	Mercedes-Benz AG. Stuttgart	17.228	17.228	Die angegebene Fläche in der Mieterliste entspricht der im NT Nr.1 angegebenen Fläche (NGF) und wurde entsprechend für die Bewertung übernommen.	261.383	261.413	-0,01%	261.383	Die Miete lt. 2.NT beträgt ab dem 01.07.2016 EUR 248.420 p.m. Die Miete lt. Mieterliste ist somit ca. 5% höher. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung nahezu überein (Abweichung - 0,01%.) . Wir nehmen an, dass die Angabe in der Mieterliste korrekt ist und haben diese entsprechend für unsere Bewertung übernommen.
VU25	Landeshauptstadt München	10.169	10.169	Die angegebene Fläche in der Mieterliste entspricht der im MV (Trakt 1&2) und 1.NT (Trakt 4) angegebenen Fläche.	248.169	248.225	-0,02%	248.169	Die Miete lt. jeweils 1. NT für den Trakt 1&2 sowie Trakt 4 beträgt ab dem 01.12.2021 & 01.12.2021 zusammen 218.541 EUR p.m. Die Miete lt. Mieterliste stimmt mit dem zur Verfügung gestellten Indexierungsschreiben/Dauermietrechnung nahezu überein (Abweichung - 0,02%). Wir nehmen an, dass die Angabe in der Mieterliste korrekt ist und haben diese entsprechend für unsere Bewertung übernommen.

Bei Mietverhältnissen, bei denen die in der Mieterliste angegebene Miete höher ist als die im zur Verfügung gestellten Mietvertrag, nehmen wir an, dass dies im Wesentlichen durch erfolgte Indexierungsschritte erklärt werden kann. Uns lagen die entsprechenden Indexierungsschreiben vor. Insgesamt erscheinen uns die in der Mieterliste angegebenen Informationen, in Abgleich mit den Mietverträgen plausibel.

Eine vollständige Überprüfung der vorgelegten Mieterliste und der verfügbaren Mietverträge war nicht Teil des Umfangs dieser Anweisung. Savills hat sich daher auf den Inhalt der zur Verfügung gestellten Mieterliste verlassen und ist davon ausgegangen, dass das zur Verfügung gestellte Dokument den Status quo aller Mietverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung wahrheitsgetreu und umfassend wiedergibt. Bitte beachten Sie, dass Savills die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen zu den Mietverhältnissen, die Savills zur Verfügung gestellt wurden, nicht überprüfen kann.

## Ausstehende Mietzahlungen

Savills hat den Status der vertraglich vereinbarten Mietzahlungen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht überprüft. Da Savills keine gegenteiligen Informationen vorlagen, sind wir davon ausgegangen, dass es keine überfälligen/ausstehenden Mietzahlungen gibt.

## Mietfläche

Die uns in den erhaltenen Mieterlisten zur Verfügung gestellten Flächen basieren auf unterschiedlichen Flächendefinitionen (MF-G /gif, NRF (DIN277), NGF (DIN277), BGF (DIN277)). Für einige Objekte wurden uns zusätzlich gif-Auflaße zur Verfügung gestellt.

In unserer Wertermittlung haben wir die Mietflächen wie folgt berücksichtigt.

Angenommene Mietflächen					
VU	PLZ	Stadt	Adresse	Quelle angenommene Fläche	Typ angenommene Fläche
VU01	53117	Bonn	Graurheindorfer Straße 153 - 159	Mietvertrag	NRF, NGF (DIN277)
VU02	70563	Stuttgart	Hauptstraße 31	Mieterliste	NGF (DIN277)
VU03	53113	Bonn	Friedrich-Ebert-Allee 38 - 40	Mietvertrag	MF-G (gif)
VU04	20537	Hamburg	Wikinger Weg 1, Normannenweg 25 - 29	Mieterliste	MF-G (gif)
VU05	53175	Bonn	Godesberger Allee 136	Mietvertrag	MF-G (gif)

VU	PLZ	Stadt	Adresse	Quelle angenommene Fläche	Typ angenommene Fläche
VU06	70191	Stuttgart	Oskar-Schlemmer-Straße 5	Mieterliste	NGF (DIN277)
VU07	10178	Berlin	Rosenthaler Straße 31/Sophienstraße 12 - 15	Mieterliste	MF-G (gif)
VU08	70174	Stuttgart	Friedrichstraße 22	Aufmaß MF-G (gif)	MF-G (gif)
VU10	70174	Stuttgart	Börsenstraße 4, 6, 8 Huberstraße 3, 5	Mieterliste	MF-G (gif)
VU11	40549	Düsseldorf	Ferdinand-Braun-Platz 1	Planung NGF (DIN277)	NGF (DIN277)
VU14	53121	Bonn	Am Propsthof 10	Mietvertrag	NGF (DIN277)
VU15	53177	Bonn	Zanderstraße 5 und 7	Mietvertrag	NGF (DIN277)
VU16	85774	Unterföhring	Dieselstraße 6	Mieterliste	BGF
VU17	51067	Köln	Colonia-Allee 10-20	Mieterliste	NGF (DIN277)
VU19	51065	Köln	Wiener Platz 1-3	Mieterliste	MF-G (gif)
VU20	51067	Köln	Colonia-Allee 22-32	Mieterliste	MF-G (gif)
VU23	60320	Frankfurt am Main	Eschersheimer Landstraße 241	Mieterliste	MF-G (gif)
VU25	80339	München	Ridlerstraße 75	Mieterliste	BGF
VU27	81673	München	Streitfeldstraße 21/23	Mieterliste	NGF (DIN277)

Wir empfehlen ein Aufmaß aller Objekte nach der Richtlinie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (MF-GIF), um bestehende Unsicherheiten zu beseitigen.

## Kreditwürdigkeit/Mieterbonität

Unsere Einschätzung der Mieterbonität basiert auf Informationen der Auskunftei "D&B Credit", die die Zahlungsfähigkeit von Unternehmen in Form eines "D&B Score" darstellt. Der "D&B Score" sagt die Wahrscheinlichkeit voraus, dass ein Unternehmen in den nächsten 12 Monaten Gläubigerschutz erhält oder seinen Betrieb einstellen muss. Mehrere Ereignisse können das Eintreten eines Ausfalls signalisieren, darunter eine Gläubigerversammlung, die Bestellung eines Insolvenzverwalters, die Einreichung eines Insolvenzantrags, die Bestellung eines Zwangsverwalters oder ein Antrag auf Liquidation des Unternehmens.

Der „Failure Score“ reicht von 1 bis 100, wobei 1 für das höchste und 100 für das niedrigste Ausfallrisiko innerhalb der nächsten 12 Monate steht. Wir haben die Solvenzinformationen der Hauptmieter auf der Grundlage der vorgelegten Mietverzeichnisse und Mietverträge abgefragt. Das Ergebnis der Solvenzbewertung der 10 Hauptmieter ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Mieterbonität						
#	Mieter	Istmiete	Anteil an Gesamt- miet- einnahmen	D&B- Ausfallscore	D&B-Ausfall- wahrscheinlich- keit	Beschreibung
		EUR p.a.	%			
1	AXA Konzern AG	18.214.584	18%	n/a	n/a	Keine Info Ausfall, Zahlungsindex mit geringem Risiko
2	BlmA	15.905.192	15%	n/a	n/a	Körperschaft öffentlichen Rechts, Annahme geringes Risiko
3	Allianz Deutschland AG	15.117.108	15%	97	0,03%	geringes Risiko
4	Vodafone	8.391.055	8%	84	0,14%	gering-mäßiges Risiko
5	Dataport	8.347.424	8%	n/a	n/a	Körperschaft öffentlichen Rechts, Annahme geringes Risiko
6	Landeshauptstadt München	5.147.075	5%	n/a	n/a	Körperschaft öffentlichen Rechts, Annahme geringes Risiko
7	Augustinum gGmbH. München	4.900.250	5%	42	1,10%	mäßiges Risiko
8	AOK-Bundesverband GbR	4.342.091	4%	77	0,22%	gering-mäßiges Risiko
9	Mercedes-Benz AG. Stuttgart	3.136.592	3%	79	0,19%	geringes Risiko
10	Stadt Frankfurt am Main	2.934.473	3%	n/a	n/a	Körperschaft öffentlichen Rechts, Annahme geringes Risiko
	<b>TOP 10 Mieter</b>	<b>86.435.844</b>	<b>84%</b>			

---

Die Mieter des zu bewertenden Objekts haben im Allgemeinen eine „geringe“ bis „gering-mäßige“ Ausfallwahrscheinlichkeit. Eine Ausnahme bildet der Mieter Augustinum gGmbH, München, welcher ca. 5% der Gesamtmieteinnahmen generiert und ein „mäßiges“ Risiko aufweist.

Für die Mieter AXA Konzern AG, Bundesrepublik Deutschland, BlmA, Dataport, Landeshauptstadt München und Stadt Frankfurt am Main lagen keine Informationen zum Ausfallrisiko vor. Wir nehmen an, dass die öffentlichen Mieter auf Grund Ihrer Eigenschaft als Institution öffentlicher Hand und als öffentliches rechtliches Kreditinstitut eine geringe Ausfallwahrscheinlichkeit haben. Für die AXA Konzern AG wird das Gleiche unterstellt.

Bitte beachten Sie, dass, abgesehen von den oben genannten, eine detailliertere finanzielle Untersuchung der Mieter außerhalb des Rahmens dieses Berichts liegt.

## Struktureller Leerstand

Wir haben bei fünf Bewertungsobjekten strukturellen Leerstand von Mietflächen (65.649 qm) /Stellplätzen (24 Stück) angenommen.

Struktureller Leerstand		
	Fläche	Stellplätze
	qm	Anzahl
VU04	30	—
VU10	—	14
VU19	197	—
VU25	—	10
VU34	65.422	—
	<b>65.649</b>	<b>24</b>

Der strukturelle Leerstand von 65.422 qm bei der VU34 (Dieselstraße 4 in Unterföhringen) umfasst die gesamte Mietfläche des Objektes. In unserer Bewertung nehmen wir keine nachhaltige Vermietungsfähigkeit der Flächen an. Entsprechend haben wir für das Objekt den „Liquidationswert“ ermittelt.

Weiterhin handelt es sich bei den strukturell leer angenommenen Flächen um ein Hausmeisterbüro mit 29,84 qm (VU04, Wikinger Weg 1, Normannenweg 25-29 in Hamburg) und eine sogenannte Restfläche von 197 qm (VU19, Wiener Platz 1-3 in Köln). Bei dem Objekt VU10 (Börsenstraße 4, 6, 8, Huberstraße 3, 5 in Stuttgart, Börsenstraße/Huberstraße) haben wir für 14 Stellplätze aufgrund von unzureichendem Zugang und Zuschnitt strukturellen Leerstand angenommen. Ebenso wurden bei VU25 (Ridlerstraße 75 in München) 10 Stellplätze als nicht vermietbar bewertet.

### III. Bewertungsparameter und –annahmen (DCF-Modell)

Im folgenden Abschnitt beschreiben wir die Ableitung aller Parameter, die wir zur Herleitung des Marktwertes mit der Discounted-Cash-Flow-Methode angewandt haben. Die Ableitung ist das Ergebnis aus konkret erhaltenen Informationen und eigenen validen Einschätzungen. Die angesetzten Parameter führen zu einem Wert der Immobilie, der mittels entsprechender Vergleichstransaktionen bzw. Angebotspreise, sowie aus Veröffentlichungen von Grundstücksmarktberichten plausibilisiert wurde.

#### Angenommene Marktmieten

Die in dieser Bewertung angenommenen Marktmieten/Mietwerte sind jene, die uns auf Basis unserer Immobilienmarkterfahrung und unserem Wissen über aktuell vergleichbare Marktaktivitäten angemessen erscheinen, um – gemäß den aktuellen bzw. kurzfristig zu erwartenden Marktbedingungen – den Marktwert oder das Vermietungspotential der Bewertungsobjekte festzulegen. Für die VU06 (Oskar-Schlemmer Str., Stuttgart) spiegeln wir in unserem Ansatz unsere Erfahrung wider, dass die Marktmieten für betreutes Wohnen bis zu 50% höher sind als die freien Marktmieten für normale Wohnungen. Wir berücksichtigen in unserem Mietansatz außerdem, dass sich die Gesamtmietfläche in Wohnungsflächen und Sozialflächen aufteilt.

Folgende Übersicht zeigt die Spannen der von uns angesetzten Marktmieten in Euro je qm p.m. für die jeweiligen Nutzungsarten im Portfolio:

Marktmiete			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	EUR je qm pro Monat	EUR je qm pro Monat	EUR je qm pro Monat
<b>Büro</b>	11,00	35,00	15,21
<b>Gastronomie</b>	7,00	10,50	9,86
<b>Werkstatt</b>	10,50	10,50	10,50
<b>Betreutes Wohnen</b>	20,50	20,50	20,50
<b>Lager</b>	4,25	10,00	6,37
<b>Einzelhandel</b>	12,50	110,00	20,43
<b>Sonstige Flächen</b>	2,75	35,00	11,01
<b>Wohnen</b>	5,00	13,00	9,18
<b>Innenstellplatz</b>	60,00	135,00	73,42
<b>Außenstellplatz</b>	35,00	100,00	47,51
<b>Sonstige Einheit</b>	—	70,00	58,05

\* gewichtet nach Fläche / Anzahl Einheiten

#### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die Nebenkosten einer Immobilie sind in der Regel Kosten für:

- den Betrieb

- die Verwaltung
- und die laufende Instandhaltung

Diese Kosten können in gewerblichen Mietverträgen üblicherweise mit wenigen Einschränkungen auf die Mieter umgelegt werden, während es im Wohnbereich deutlich mehr Vorgaben gibt. Hiernach sind nur Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlegbare Kosten für Instandhaltung und Verwaltung verbleiben beim Eigentümer.

Bezüglich der Verwaltungskosten haben wir einen normalen Managementaufwand unterstellt:

<b>Verwaltungskosten</b>			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt
	% der Marktmiete	% der Marktmiete	% der Marktmiete
<b>Büro</b>	1,00%	3,00%	1,41%
<b>Gastronomie</b>	1,00%	2,00%	1,17%
<b>Werkstatt</b>	1,00%	1,00%	1,00%
<b>Betreutes Wohnen</b>	1,00%	1,00%	1,00%
<b>Lager</b>	1,00%	3,00%	1,57%
<b>Einzelhandel</b>	1,00%	3,00%	2,69%
<b>Sonstige Flächen</b>	1,00%	3,00%	1,09%
<b>Wohnen</b>	0,39%	5,09%	2,27%
<b>Innenstellplatz</b>	1,00%	3,00%	1,55%
<b>Außenstellplatz</b>	1,00%	2,00%	1,70%
<b>Sonstige Einheit</b>	2,00%	3,00%	2,99%

Die angenommenen Verwaltungskosten für Wohnen entsprechen EUR 300 je WE p.a.

Unter Beachtung der Gebäudequalität sowie des Ausstattungsstandards werden folgende Instandhaltungskosten angenommen:

<b>Instandhaltung</b>			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	EUR je qm pro Jahr	EUR je qm pro Jahr	EUR je qm pro Jahr
<b>Büro</b>	9,50	10,50	10,00
<b>Gastronomie</b>	9,50	10,50	9,65
<b>Werkstatt</b>	7,50	7,50	7,50
<b>Betreutes Wohnen</b>	9,00	9,00	9,00
<b>Lager</b>	4,50	5,50	4,93
<b>Einzelhandel</b>	10,00	10,50	10,03
<b>Sonstige Flächen</b>	4,75	10,50	9,87
<b>Wohnen</b>	10,50	11,00	10,63
<b>Innenstellplatz</b>	65,00	65,00	65,00
<b>Außenstellplatz</b>	22,50	22,50	22,50
<b>Sonstige Einheit</b>	—	—	—

\* gewichtet nach Fläche / Anzahl Einheiten

## Leerstandskosten

Leerstehende Mieteinheiten verursachen in der Regel für den Eigentümer nicht umlegbare Betriebskosten, bspw. durch anfallende Grundsteuern und Versicherungskosten, die für die Zeit des Flächenleerstands nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Dementsprechend wurden in der Bewertung folgende Kosten angenommen:

Leerstandskosten			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	EUR je qm pro Monat	EUR je qm pro Monat	EUR je qm pro Monat
<b>Büro</b>	2,50	2,50	2,50
<b>Gastronomie</b>	2,00	2,50	2,38
<b>Werkstatt</b>	2,00	2,00	2,00
<b>Betreutes Wohnen</b>	2,00	2,00	2,00
<b>Lager</b>	0,50	0,50	0,50
<b>Einzelhandel</b>	2,00	2,50	2,03
<b>Sonstige Flächen</b>	0,50	2,50	2,22
<b>Wohnen</b>	1,50	2,00	1,63
<b>Innenstellplatz</b>	—	—	—
<b>Außenstellplatz</b>	—	—	—
<b>Sonstige Einheit</b>	—	—	—

\* gewichtet nach Fläche / Anzahl Einheiten

## Leerstandzeiten

Leerstandzeiten sind üblicherweise die Phasen zwischen dem Ende bestehender Mietverträge und dem Beginn neuer Mietverträge.

Für aktuell leerstehende Mietflächen haben wir die folgenden Leerstandzeiten gutachterlich eingeschätzt:

Leerstandsdauer aktueller Leerstände			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	Monate	Monate	Monate
<b>Büro</b>	6,00	12,00	10,82
<b>Gastronomie</b>			
<b>Werkstatt</b>			
<b>Betreutes Wohnen</b>			
<b>Lager</b>	9,00	9,00	9,00
<b>Einzelhandel</b>	6,00	6,00	6,00
<b>Sonstige Flächen</b>	6,00	6,00	6,00
<b>Wohnen</b>			
<b>Innenstellplatz</b>	2,00	12,00	7,71
<b>Außenstellplatz</b>	3,00	12,00	9,38
<b>Sonstige Einheit</b>	6,00	6,00	6,00

\* gewichtet nach Marktmiete

Für alle Fälle, bei denen aktuelle Mietverträge während des 10-Jahres DCF-Betrachtungszeitraums auslaufen, haben wir folgende Leerstandzeiten gutachterlich eingeschätzt:

<b>Leerstandsdauer nach Mietvertragsauslauf</b>			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	Monate	Monate	Monate
<b>Büro</b>	—	9,00	5,01
<b>Gastronomie</b>	3,00	6,00	3,72
<b>Werkstatt</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Betreutes Wohnen</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Lager</b>	—	9,00	6,85
<b>Einzelhandel</b>	—	6,00	5,90
<b>Sonstige Flächen</b>	6,00	9,00	6,78
<b>Wohnen</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Innenstellplatz</b>	—	6,00	4,79
<b>Außenstellplatz</b>	—	6,00	5,01
<b>Sonstige Einheit</b>	—	6,00	3,33

\* gewichtet nach Marktmiete

## Vermietungsprovision

Zum Zwecke unserer Bewertung wurde die Vermietungsprovision wie folgt berücksichtigt:

<b>Maklerkosten</b>			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	Monatsmieten	Monatsmieten	Monatsmieten
<b>Büro</b>	—	3,00	2,71
<b>Gastronomie</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Werkstatt</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Betreutes Wohnen</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Lager</b>	—	3,00	2,79
<b>Einzelhandel</b>	—	3,00	2,95
<b>Sonstige Flächen</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Wohnen</b>	2,00	2,00	2,00
<b>Innenstellplatz</b>	—	3,00	2,68
<b>Außenstellplatz</b>	—	3,00	2,65
<b>Sonstige Einheit</b>	—	3,00	1,64

\* gewichtet nach Marktmiete

## Mieterausbaukosten

Üblicherweise ist der Mieter verpflichtet kleinere Schönheitsreparaturen bzw. Renovierungsarbeiten durchzuführen. Bei Mieterwechseln fallen in der Regel, zusätzlichen zu den grundlegenden Schönheitsreparaturen, etwas höhere Renovierungs-/Mieterausbaukosten an, welche im Zuge einer besseren Vermarktbarkeit bzw. Wiedervermietung entsprechend berücksichtigt werden müssen.

In unserem DFC-Modell unterscheiden wir zwischen „erste Mieterausbaukosten“ und „folgende Mieterausbaukosten“. „Erste Mieterausbaukosten“ werden bei derzeit leerstehenden (aber vermietbaren) sowie bei derzeit vermieteten Einheiten angesetzt, die zum ersten Mal während des DCF-Betrachtungszeitraumes frei werden. „folgende Mieterausbaukosten“ werden entsprechend dann berücksichtigt, wenn Mieteinheiten zum zweiten Mal während des DCF-Betrachtungszeitraumes frei werden.

Basierend auf dieser Information wurden die „ersten Mieterausbaukosten“ wie folgt berücksichtigt:

<b>Erste Mieterausbaukosten</b>			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	EUR je qm	EUR je qm	EUR je qm
<b>Büro</b>	—	1.500	384
<b>Gastronomie</b>	110	440	329
<b>Werkstatt</b>	55	55	55
<b>Betreutes Wohnen</b>	250	250	250
<b>Lager</b>	—	25	24
<b>Einzelhandel</b>	125	1.500	210
<b>Sonstige Flächen</b>	25	1.500	393
<b>Wohnen</b>	110	165	128
<b>Innenstellplatz</b>	—	—	—
<b>Außenstellplatz</b>	—	—	—
<b>Sonstige Einheit</b>	—	—	—

\* gewichtet nach Fläche / Anzahl Einheiten

Die „folgenden Mieterausbaukosten“ wurden wie folgt berücksichtigt:

<b>Folgende Mieterausbaukosten</b>			
	Minimum	Maximum	Durchschnitt*
	EUR je qm	EUR je qm	EUR je qm
Büro	110	260	130
Gastronomie	50	210	157
Werkstatt	30	30	30
Betreutes Wohnen	80	80	80
Lager	10	10	10
Einzelhandel	50	210	60
Sonstige Flächen	10	210	142
Wohnen	50	100	63
Innenstellplatz	—	—	—
Außenstellplatz	—	—	—
Sonstige Einheit	—	—	—

\* gewichtet nach Fläche / Anzahl Einheiten

## Dauer der Wiedervermietung

Zum Zwecke dieser Wertermittlung und basierend auf unseren Erfahrungen wurden folgende Annahmen bezüglich der Dauer neuer Mietverträge getroffen:

<b>Dauer neuer Mietverträge</b>			
	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Durchschnitt*</b>
	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>
<b>Büro</b>	5,00	10,00	5,56
<b>Gastronomie</b>	5,00	5,00	5,00
<b>Werkstatt</b>	5,00	5,00	5,00
<b>Betreutes Wohnen</b>	5,00	5,00	5,00
<b>Lager</b>	5,00	10,00	5,56
<b>Einzelhandel</b>	5,00	10,00	5,09
<b>Sonstige Flächen</b>	5,00	5,00	5,00
<b>Wohnen</b>	6,00	7,00	6,72
<b>Innenstellplatz</b>	5,00	10,00	5,21
<b>Außenstellplatz</b>	5,00	5,00	5,00
<b>Sonstige Einheit</b>	—	10,00	7,19

\* gewichtet nach Marktmiete

### **Inflationserwartungen und Mietwachstum**

Wir haben folgende Inflationsparameter in unserer DCF-Kalkulation berücksichtigt (Quelle: Focus Economics):

Jahr 1: 2,31%

Jahr 2: 2,00%

Jahr 3: 1,95%

Ab Jahr 4: 2,00%

Das angenommene Marktmietenwachstum wird mit 70%-100% der Inflationsrate angesetzt.

### **Zinssätze für die DCF-Kalkulation**

Für die Ermittlung des Marktwertes haben wir folgende Zinssätze in unserer Wertermittlung berücksichtigt:

<b>Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssätze</b>			
	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Durchschnitt*</b>
Diskontierungszinssatz	5,25%	6,75%	5,91%
Exit Kapitalisierungszinssatz	4,85%	8,75%	5,83%

\* Diskontierungszinssatz gewichtet mit Bruttokapitalwert  
Exit Kapitalisierungszinssatz gewichtet mit Verkaufspreis

---

## Transaktionskosten

Es wurden folgende Transaktionskosten in der Bewertung angesetzt:

Gründerwerbsteuer: 3,50 % - 6,50%

Notarkosten: 0,50% - 1,00%

Maklerkosten: 0,50% - 1,00%

## D. Bewertungsergebnisse

### Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine belastenden Beschränkungen oder ungewöhnlichen Kosten gibt, von denen wir keine Kenntnis haben sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen, spezifischen Kommentaren und Annahmen, die in diesem Bewertungsbericht dargelegt sind, beträgt unsere Einschätzung der Summe der einzelnen Marktwerte der relevanten Immobilien des **Portfolios (20 Objekte)** zum Bewertungsstichtag **30.06.2024** gerundet:

**EUR 1.571.100.000**

(EINE MILLIARDE FÜNFHUNDERT EINUNDSEBZIG MILLIONEN  
EINHUNDERTTAUSEND EURO)

Der ausgewiesene Marktwert des Immobilienportfolios ist die Summe der Einzelwerte der Immobilien und nicht notwendigerweise ein Wert, der erzielt werden könnte, wenn das Immobilienportfolio als Ganzes verkauft würde (Grundsatz der Einzelbewertung).

Das Portfolio besteht aus insgesamt 20 Objekten, von denen wir annehmen, dass die bestehende Bebauung von 19 Objekten nachhaltig bewirtschaftet werden kann.

Für diese **19 Objekte** beträgt unsere Einschätzung der Summe der einzelnen Marktwerte **EUR 1.538.100.000** zum Stichtag 30.06.2024

Es ergeben sich folgende Bewertungskennzahlen:

Marktwert in EUR je qm Mietfläche	2.800
Bruttomultiplikator („Istmiete“)	14,97
Bruttomultiplikator („Marktmiete“)	15,15
Nettoanfangsrendite („Istmiete“) in %	5,90%
Nettoanfangsrendite („Marktmiete“) in %	5,84%

Für das Objekt VU34 (Dieselstr. 4, Unterföhring) nehmen wir keine nachhaltige Bewirtschaftungsmöglichkeit der aktuell aufstehenden Bebauung an. Entsprechend erfolgt die Wertermittlung im Liquidationswertverfahren (Bodenwert abzgl. Abbruchkosten). Für dieses Objekt beträgt der Marktwert nach unserer Einschätzung EUR 33.000.000 zum Stichtag 30.06.2024.

---

## **Hinweis auf besondere Marktbedingungen**

Derzeit hat die Kombination aus anhaltendem Inflationsdruck und einem höheren Zinsumfeld die Volatilität erhöht und das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt verringert. Das Verbrauchervertrauen und das Anlegerverhalten können sich in solchen Zeiten schnell ändern. Dementsprechend möchten wir die Bedeutung des Bewertungsstichtages hervorheben. Zur Klarstellung: unsere Bewertung unterliegt nicht der „materiellen Bewertungsunsicherheit“ (sog. „material valuation uncertainty“), wie in den RICS Valuation – Global Standards definiert, aber wir behalten uns (im Fall eines Berichtsentwurfs) das Recht vor, unsere Bewertung angesichts der Marktveränderungen bis zur Lieferung des finalen Berichtes anzupassen.

## E. Material Changes

Savills bestätigt hiermit, dass zum Datum dieses Bewertungsberichts:

- Savills (nach angemessener Erkundigung bei der Deutsche Real Estate Invest AG) keine wesentliche Änderung der Umstände zwischen Bewertungsstichtag und dem Datum dieses Bewertungsberichts bekannt ist, die nach begründeter Meinung von Savills voraussichtlich eine wesentliche Auswirkung auf den Marktwert der betreffenden Immobilien zum Datum dieses Bewertungsberichts haben wird; und
- In Bezug auf die Marktbedingungen und Bewegungen (zwischen Bewertungsstichtag und Datum dieses Berichtes) auf den Immobilienmärkten, in denen sich die betreffenden Immobilien befinden, geht Savills, basierend auf beobachteten Transaktionen mit vergleichbaren Immobilien, die stattgefunden haben, und unabhängigen Daten, die jeweils seit dem Bewertungsstichtag veröffentlicht wurden, davon aus, dass keine materiellen Marktveränderungen eingetreten sind.

## F. Übersicht - Marktwerte je Objekt (20 Objekte)

Objekt ID	Objektadresse	Bewertungs- methode	PLZ	Ort	Mietfläche qm	Leerstands- fläche qm	Istmiete	Marktmiete	Marktwert	Marktwert pro qm Mietfläche	Multiplikator Istmiete	Multiplikator Marktmiete
VU01	Graurheindorfer Straße 153-159	DCF	53117	Bonn	20.474	442	3.728.314	3.472.287	59.200.000	2.892	15,88	17,05
VU02	Hauptstraße 31	DCF	70563	Stuttgart	17.228	—	3.136.592	2.961.438	45.500.000	2.641	14,51	15,36
VU03	Friedrich-Ebert-Allee 38-40	DCF	53113	Bonn	44.101	—	11.245.583	8.871.513	152.800.000	3.465	13,59	17,22
VU04	Wikinger Weg 1, Normannenweg 25-29	DCF	20537	Hamburg	45.343	30	9.069.015	8.485.808	144.200.000	3.180	15,90	16,99
VU05	Godesberger Allee 136	DCF	53175	Bonn	5.776	—	1.465.609	1.250.390	22.100.000	3.826	15,08	17,67
VU06	Oskar-Schlemmer-Straße 5	DCF	70191	Stuttgart	23.980	—	4.900.250	6.147.780	96.700.000	4.033	19,73	15,73
VU07	Rosenthaler Straße 31, Sophienstraße 12-	DCF	10178	Berlin	17.997	—	4.890.210	7.781.889	103.200.000	5.734	21,10	13,26
VU08	Friedrichstraße 22	DCF	70174	Stuttgart	13.213	—	1.998.696	2.549.723	34.100.000	2.581	17,06	13,37
VU10	Börsenstraße 4, 6, 8	DCF	70174	Stuttgart	17.013	—	4.119.649	3.821.592	62.200.000	3.656	15,10	16,28
VU11	Ferdinand-Braun-Platz 1	DCF	40549	Düsseldorf	44.301	—	8.391.055	7.668.296	122.000.000	2.754	14,54	15,91
VU14	Am Propsthof 10	DCF	53121	Bonn	12.245	4.989	1.323.171	1.987.890	22.300.000	1.821	16,85	11,22
VU15	Zanderstraße 5, 7	DCF	53177	Bonn	9.286	1.671	1.208.222	1.264.492	16.600.000	1.788	13,74	13,13
VU16	Dieselstraße 6	DCF	85774	Unterföhring	79.707	—	15.117.108	13.357.876	206.300.000	2.588	13,65	15,44
VU17	Colonia-Allee 10-20	DCF	51067	Köln	76.066	—	8.836.394	9.493.924	114.600.000	1.507	12,97	12,07
VU19	Wiener Platz 1-3	DCF	51065	Köln	24.625	680	4.465.026	4.539.996	64.600.000	2.623	14,47	14,23
VU20	Colonia-Allee 22-32	DCF	51067	Köln	55.401	—	9.378.191	8.593.901	124.100.000	2.240	13,23	14,44
VU23	Eschersheimer Landstraße 241	DCF	60320	Frankfurt am Main	13.067	—	2.955.808	2.633.339	42.800.000	3.276	14,48	16,25
VU25	Ridlerstraße 75	DCF	80339	München	17.119	1.358	4.384.251	4.133.482	66.200.000	3.867	15,10	16,02
VU27	Streitfeldstraße 21/23	DCF	81673	München	12.314	—	2.163.513	2.503.551	38.600.000	3.135	17,84	15,42
VU34	Dieselstraße 4	LV	85774	Unterföhring	65.422	65.422	—	—	33.000.000	789		
					<b>614.677</b>	<b>74.592</b>	<b>102.776.656</b>	<b>101.519.167</b>	<b>1.571.100.000</b>			

## G. Marktkommentare

### I. Real- und Finanzwirtschaft Deutschland

#### Leicht verbessertes wirtschaftliches Umfeld

Im zweiten Quartal 2024 zeigt die deutsche Wirtschaft weiterhin gemischte Signale angesichts globaler und inländischer Herausforderungen. Der ifo-Geschäftsklimaindex liegt bei 89,3 und weist auf eine leichte Verbesserung des Geschäftsvertrauens hin. Im Jahresvergleich bleibt die Stimmung jedoch vorsichtig, bedingt durch geopolitische Spannungen und anhaltende Lieferkettenprobleme.

Die Verbraucherstimmung, gemessen am GfK-Konsumklimaindex, bleibt mit -20,9 tief im negativen Bereich, trotz eines leichten monatlichen Anstiegs. Dies zeigt, dass die Verbraucher weiterhin besorgt über ihre finanzielle Zukunft sind, was den privaten Konsum dämpfen könnte, insbesondere angesichts der anhaltend hohen Inflationsraten.

Der Immobiliensektor, dargestellt durch den Deutsche Hypo Immobilienklimaindex, zeigt einen leichten Anstieg gegenüber dem Vormonat und einen signifikanten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Der Sektor scheint sich etwas zu stabilisieren, möglicherweise aufgrund der leicht gesunkenen Zinsen, die die Finanzierungskosten beeinflussen. Das BF-Quartalsbarometer spiegelt weiterhin Pessimismus wider, obwohl es im Jahresvergleich eine kleine positive Verschiebung erfahren hat. Dies deutet auf eine vorsichtige Haltung am Markt hin, möglicherweise aufgrund des Auslaufens fiskalischer Unterstützungsmaßnahmen.

Die Zinssätze haben als Reaktion auf die Inflation und die jüngste Leitzinssenkung der EZB auf 4,25 % leichte Rückgänge erlebt. Die gesunkenen Kreditkosten zeigen sich im Rückgang der Swap-Sätze, was zu einer leichten Lockerung der finanziellen Bedingungen und möglicherweise zu einer Wiederbelebung der Investitionstätigkeit führen kann.

Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen (Bunds) hat trotz eines leichten monatlichen Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr signifikant zugenommen, was auf eine weiterhin vorsichtige geldpolitische Haltung der EZB hindeutet, da sie die Inflation bekämpft.

Insgesamt gibt es Anzeichen einer Stabilisierung, doch die deutsche Wirtschaft sieht sich erheblichen Gegenwinden durch hohe Inflation, die Nachwirkungen des Krieges in der Ukraine und eine globale Wirtschaftsabschwächung gegenüber. Die Finanzmärkte passen sich einem etwas weniger restriktiven monetären Umfeld an und der Wohnungsmarkt zeigt weiterhin Resilienz. Trotz dieser Herausforderungen bietet die Robustheit des Arbeitsmarktes Hoffnung für die Widerstandsfähigkeit der deutschen Wirtschaft.

#### Makrodaten im Überblick

	Veränderung			
	aktuell	1 Monat	1 Jahr	Ø 5 Jahre
ifo-Geschäftsklima	89,3	0,0	-2,1	-2,3
GfK-Konsumklima	-20,9	3,1	3,5	-6,8

Deutsche Hypo Immobilienklima	88,2	1,3	14,4	2,5
BF. Quartalsbarometer	-16,9	—	2,6	-7,4
EZB-Leitzins	4,25%	-25Bp.	+25Bp.	+288Bp.
Swapsatz 5J (EUR)	2,87%	-2Bp.	-38Bp.	+180Bp.
Swapsatz 10J (EUR)	2,77%	-1Bp.	-28Bp.	+154Bp.
Bund 10J	2,48%	-4Bp.	+2Bp.	+173Bp.

Quelle: Bulwiengesa, Bundesbank, Deutsche Hypo, GfK, ifo, investing.com

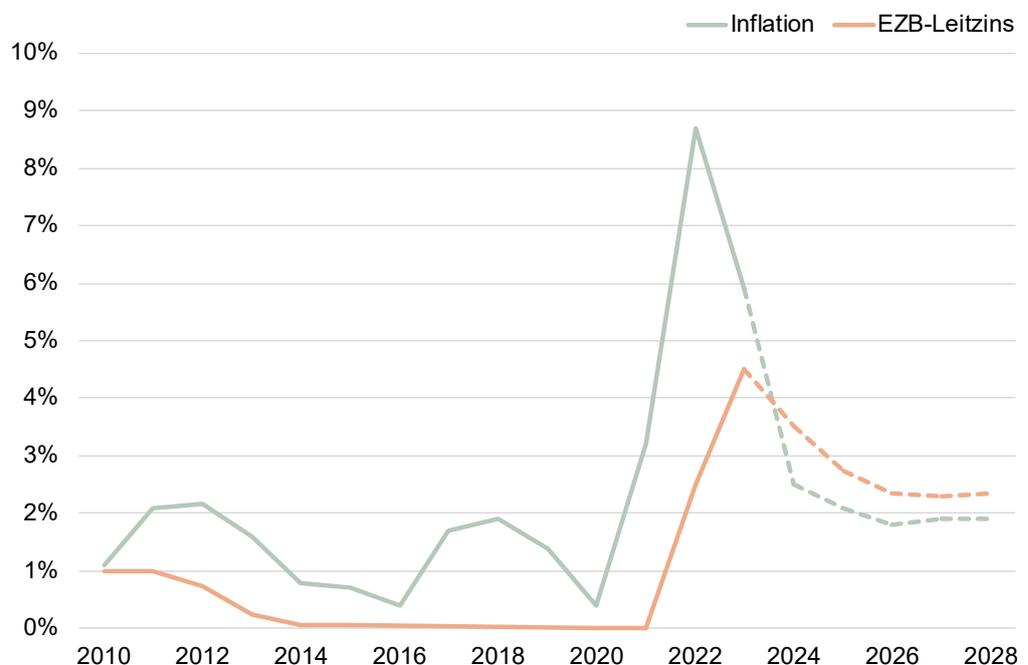
Datenstand: 30.06.2024

## Erste Zinssenkung seit Jahren

Am 6. Juni 2024 beschloss die Europäische Zentralbank (EZB), den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte zu senken. Ab dem 12. Juni 2024 liegt der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte im Euroraum bei 4,25 %.

Die Reflexion der Daten und Trends für 2024 zeigt, dass die Inflationsrate in Deutschland wahrscheinlich ihren Höhepunkt erreicht hat und zu sinken begonnen hat, was mit den Mustern in der Eurozone übereinstimmt. Obwohl dieser Rückgang auf nachlassende Preisdrücke hinweisen könnte, bleibt die Kerninflationrate möglicherweise erhöht, was darauf hindeutet, dass die EZB eine vorsichtige Haltung beibehalten würde.

### EZB-Leitzins und Inflation



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Focus Economics

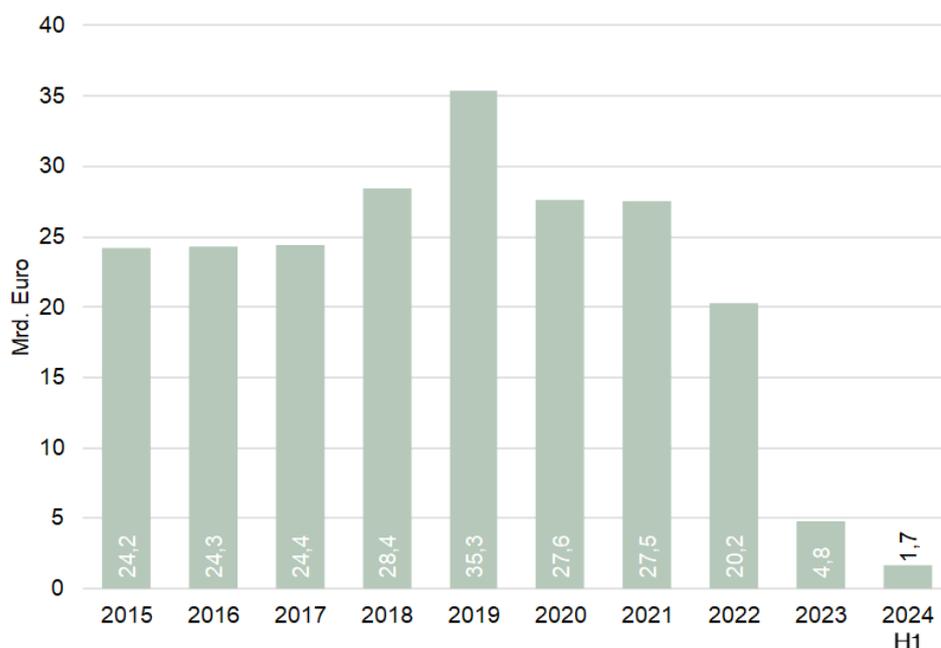
Eine schrittweise und vorsichtige Anpassung der Geldpolitik wird erwartet, mit der Möglichkeit weiterer leichter Senkungen der EZB-Leitzinsen im Laufe des Jahres, sollte sich der Abwärtstrend bei der Inflation fortsetzen. Angesichts der

aktuellen Niveaus wird jedoch davon ausgegangen, dass die Zinssätze deutlich über den Durchschnittswerten des letzten Jahrzehnts bleiben werden. Dieses Szenario deutet darauf hin, dass die höheren Zinssätze weiterhin die Immobilien- und Finanzmärkte in Deutschland beeinflussen und Investitionsentscheidungen sowie Marktdynamiken im Verlauf des Jahres 2024 prägen werden.

## II. Büroinvestmentmarkt Deutschland

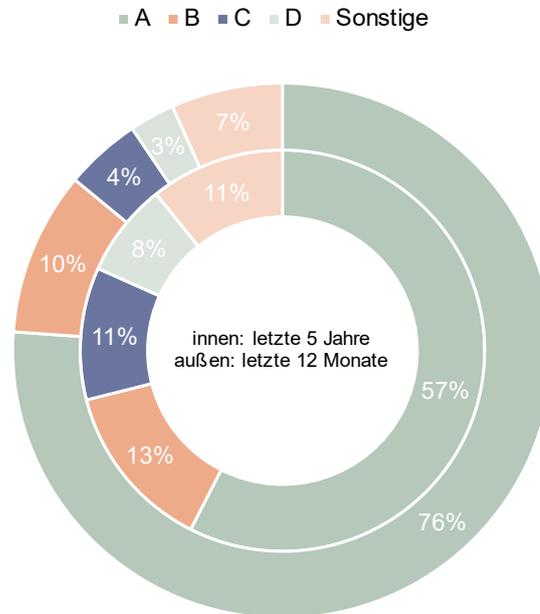
Die Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt für Büroimmobilien war 2023 sehr gering und blieb auch in der ersten Hälfte des Jahres 2024 gedämpft. Im Jahr 2023 betrug das Transaktionsvolumen 4,8 Mrd. Euro. Das waren rund 76 % weniger als im Vorjahr und war damit der stärkste Rückgang aller Nutzungsarten. Auch das erste Halbjahr 2024 war mit einem Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. Euro sehr umsatzschwach. Im Volumen-Ranking der Immobilieninvestitionen belegten Büroimmobilien in den letzten zwölf Monaten (Juli 2023 bis Juni 2024) nach Wohnimmobilien, Industrie- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien nur den vierten Platz.

**Bürotransaktionsvolumen Deutschland**



Die Zahl der institutionellen Anleger, die ihr Geld in Büros investieren wollen, ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Sie gehören zwar immer noch zum Ankaufsprofil der meisten risikoaversen Investoren, aber viele von ihnen wollen angesichts des Strukturwandels in diesem Sektor den Anteil der Büros in ihren Portfolios reduzieren. Darüber hinaus müssen die in Frage kommenden Büroimmobilien überdurchschnittlich gut und gleichzeitig nicht zu groß sein. Für die meisten Investoren ist ein hohes zweistelliges Millionenvolumen die Grenze, die bevorzugten Ankaufsvolumina liegen meist deutlich unter 50 Millionen Euro. Viele Büroobjekte, insbesondere in A-Städten, sind daher im aktuellen Marktumfeld nicht liquide. Gemessen am Transaktionsvolumen wurden in den letzten zwölf Monaten dennoch rund 76 % der Bürokäufe in den sieben A-Städten getätigt, was wahrscheinlich die erhöhte Risikoaversion widerspiegelt.

### Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie\*

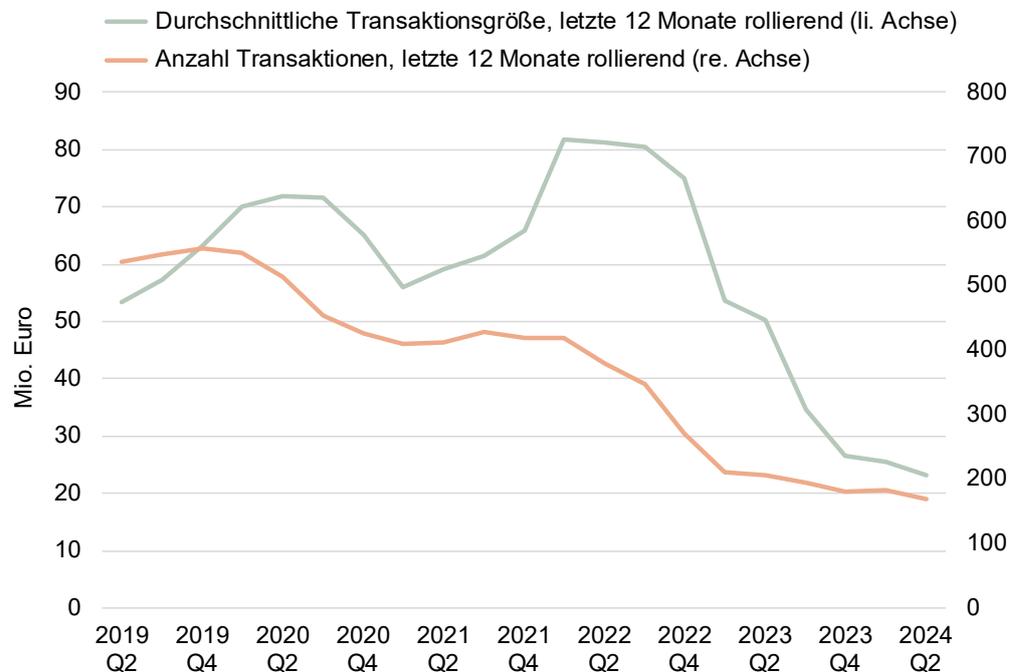


Quelle: Savills / \* basierend auf Bulwiengesa-Klassifizierung

Im Bereich kleiner bis mittlerer Volumina treten Family Offices und Privatinvestoren in die Lücke, die institutionelle Anleger hinterlassen. Objekte, die für privates Kapital zu groß sind, haben es im aktuellen Umfeld jedoch schwer, einen Käufer zu finden.

Eine stark steigende Dynamik auf dem Investmentmarkt ist unseres Erachtens nur möglich, wenn viele Vermieter ihre Liquidität nur durch gleichzeitige Verkäufe sichern können. Dies würde das Angebot so stark erhöhen, dass die Preise wieder ins Rutschen kommen würden. Diesem steigenden Angebot stünde auf der Nachfrageseite reichlich Kapital gegenüber, das bisher aufgrund zu hoher Renditeanforderungen nicht platziert werden konnte. Wie wahrscheinlich ein solches Szenario ist, lässt sich nicht abschätzen. Angesichts der seit zwei Jahren weitgehend unveränderten Zinssätze halten wir es jedoch für möglich. Dies gilt in erster Linie für Büros: Hier zeigen sich bei Objekten in ungünstigen Lagen zunehmend Vermietungsschwierigkeiten. Zudem ist es sehr teuer oder gar unmöglich, solche Objekte zu refinanzieren. Hinzu kommt, dass viele institutionelle Investoren den Büroanteil in ihren Portfolios reduzieren wollen und auch ohne Liquiditätsdruck Objekte verkaufen wollen. Aus demselben Grund gibt es für manche Büros nur wenige Käufer, unabhängig vom Preis. In diesem Wissen dürften sich einige Vermieter dazu entschließen, nicht die schlechtesten Objekte zu verkaufen, sondern diejenigen, die sich in der aktuellen Marktphase am ehesten verkaufen lassen.

## Transaktionszahl und -größe



Quelle: Savills

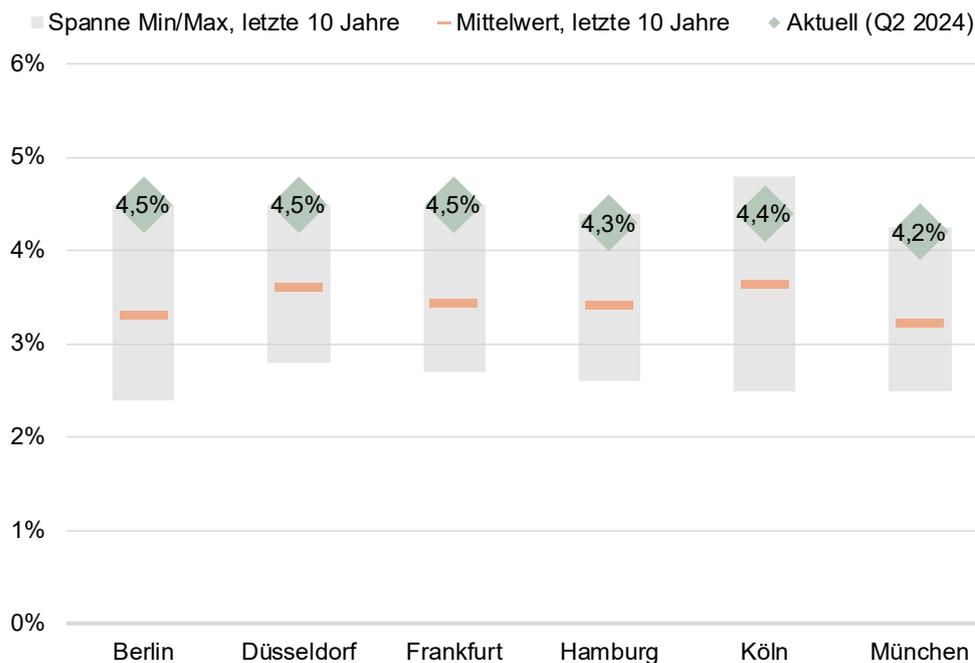
Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien haben sich in den Top-6-Büromärkten im Vergleich zum 1. Quartal 2024 im Durchschnitt seitwärts bewegt. Der Anstieg der Renditen ist damit vorerst gestoppt. Wir gehen davon aus, dass der Zinsanstieg inzwischen vollständig in den Anfangsrenditen eingepreist ist und ihre weitere Entwicklung maßgeblich von Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Investmentmarkt und fundamentalen Entwicklungen auf den Vermietungsmärkten bestimmt wird.

Die niedrigste Spitzenrendite weist München mit 4,2 % auf, gefolgt von Hamburg (4,3 %) und Köln (4,4 %). In Berlin, Düsseldorf und Frankfurt liegen die Spitzenrenditen zum Ende des zweiten Quartals 2024 bei jeweils 4,5 %.

Aus der Sicht des Eigentümers/Investors bedeuten stabile Anfangsrenditen auch, dass der größte Teil der Gesamtrendite aus den Mieten und deren Wachstum stammt. Dies war im letzten Zyklus weitgehend nicht der Fall und stellt in gewisser Weise eine Rückkehr zur Normalität im Immobiliensektor dar. Unserer Ansicht nach liegen genau hier die Chancen. Erstens ist der aktuelle Zykluswechsel dadurch gekennzeichnet, dass die Preise sehr stark korrigiert haben, die Mieten für Spitzenbüros aber weiter steigen. Vereinfacht gesagt, können Investoren jetzt den gleichen Cashflow wie vor der Zinswende kaufen, allerdings zu einer um 2 Prozentpunkte höheren Anfangsrendite. Zweitens hat die Kombination aus starkem Zinsanstieg und hoher Inflation zu einer Rezession im Bausektor geführt, was ein weiteres Mietwachstum in Marktsegmenten mit zumindest stabiler Flächennachfrage begünstigt. Drittens und letztens ist die neue Regelung besonders attraktiv für Investoren, die sich mit Immobilien auskennen, d. h. die sowohl über ausgezeichnete Fachkenntnisse in der Vermögensverwaltung als auch über lokale

Marktkennnisse verfügen und daher in der Lage sind, einen Geschäftsplan umzusetzen, der sich auf die Steigerung der Mieteinnahmen und nicht auf eine Renditekompression konzentriert.

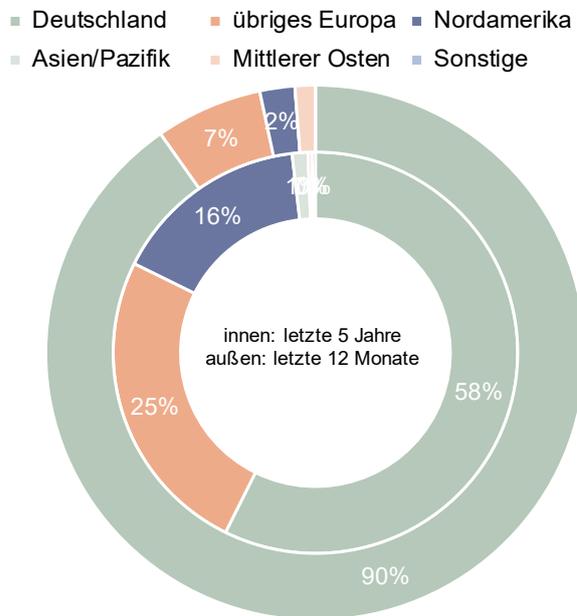
### Bürospitzenrenditen



Quelle: Savills / Hinweis: Immer Quartalsendwerte

Auf inländische Investoren entfielen in den letzten 12 Monaten rund 90 % des Transaktionsvolumens. Damit hat sich der Anteil dieser Käufergruppe im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre (58 %) deutlich erhöht. Auf Investoren aus anderen europäischen Ländern entfielen in den letzten 12 Monaten rund 7 %. Französische SCPIs zeigen ein relativ hohes Interesse auf der Käuferseite. Auf nordamerikanische Käufer entfiel nur ein Anteil von rund 2 %. Asiatische Investoren haben sich weitgehend zurückgezogen. Seit dem Beginn des Krieges gegen die Ukraine halten sich vor allem Investoren aus Asien mit Investitionen in Europa zurück.

### Bürotransaktionsvolumen nach Käuferherkunft

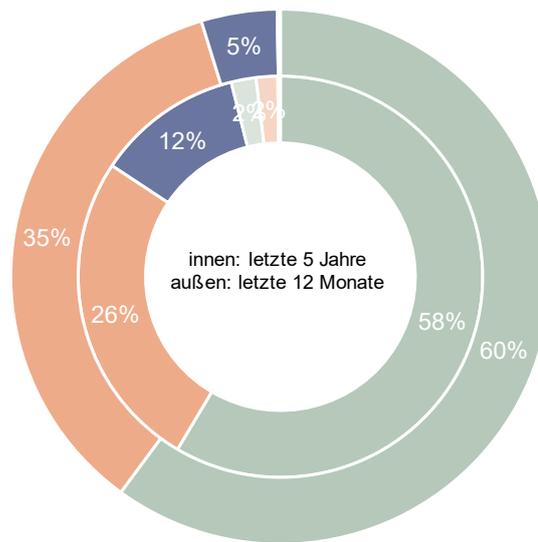


Quelle: Savills

Auch auf der Verkäuferseite dominierten in den letzten 12 Monaten inländische Investoren mit einem Volumenanteil von 60 %. Auf andere europäische Verkäufer entfiel ein Anteil von 35 %. Der Anteil der Nordamerikaner belief sich auf rund 5 %, was deutlich unter dem Anteil von 12 % der letzten fünf Jahre liegt.

### Bürotransaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft

- Deutschland
- übriges Europa
- Nordamerika
- Asien/Pazifik
- Mittlerer Osten
- Sonstige



Quelle: Savills

## H. Allgemeine Bewertungsannahmen & begriffliche Definitionen

### I. Allgemeine Bewertungsannahmen

Bewertungen, Wertgutachten und Kurzgutachten und alle sonstigen Berichte (nachfolgend zusammenfassend „Gutachten“) werden vom Auftragnehmer („Savills“) auf Basis der folgenden Allgemeinen Annahmen bei der Erstellung von Wertgutachten und Berichten (die „Allgemeinen Bewertungsannahmen“) erstellt. Sollten sich alle oder einzelne dieser Bewertungsannahmen als unrichtig erweisen, kann Anlass zu einer Überprüfung der im Gutachten getroffenen Bewertungen bestehen.

Soweit sich aus dem Gutachten von Savills (insbesondere in einem etwa vorhandenen Abschnitt spezifischer Bewertungsannahmen und Schlussfolgerungen im Gutachten) oder dem Auftragschreiben nichts Gegenteiliges ergibt, geht Savills bei der Bewertung insbesondere von folgenden Annahmen aus:

#### **Informationen des Auftraggebers**

Der Auftraggeber (sowie ggf. dessen Beauftragte) hat Savills vollständige, richtige und aktuelle Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt, deren Übermittlung Savills im Rahmen der Auftragsdurchführung erbeten hat oder die zur Durchführung der vereinbarten Leistung erkennbar von Bedeutung sind. Der Auftraggeber hat keine anderen wesentlichen Tatsachen zurückgehalten, die Einfluss auf den Wert der im Gutachten berücksichtigten Grundstücke und Gebäude (zusammen die „Immobilien“, jede eine „Immobilie“) haben können. Savills hat keine eigenen Informationen bei Behörden, Registern oder Gerichten eingeholt.

Soweit nicht anders vereinbart und im Gutachten nicht anders angegeben, hat Savills eine Außenbesichtigung der Immobilien durchgeführt. Klarstellend wird festgehalten, dass Savills anlässlich der Besichtigung keine Untersuchung des baulichen Zustands oder etwa vorhandener Schäden und Mängel der Immobilien und keine Überprüfung hierzu gehöriger Anlagen und Einrichtungen (wie etwa der Heizungsanlage oder elektrischer Anlagen) durchführt.

Savills hat auch im Falle einer Besichtigung keine Vermessung der Immobilien durchgeführt.

#### **Eigentumsverhältnisse**

Soweit im Gutachten nicht anders angegeben, bewerten wir die Grundstücke als Eigentum und gehen davon aus, dass kein Erbbaurecht vorliegt.

Es wird unterstellt, dass das Eigentum an den Immobilien keinen Beschränkungen oder Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

---

unterliegt und keine Ansprüche oder Verpflichtungen in diesem Zusammenhang entstehen.

Darüber hinaus sind etwaige Belastungen der Immobilien mit Grundpfandrechten in Abteilung III des Grundbuchs nicht Gegenstand der Prüfung und Bewertung von Savills.

### **Gebäude**

Die zu bewertende Gebäude befinden sich in einem baulich einwandfreien Zustand. Es sind keine wesentlichen (verborgenen oder erkennbaren) baulichen Mängel oder Schäden (zum Beispiel Hausschwamm) vorhanden, die die Bewertung beeinflussen könnten.

Es wird vorausgesetzt, dass bei Errichtung oder Umbau der Gebäude keine schädlichen oder gefährlichen Materialien oder Bauweisen eingesetzt wurden, wie z.B. Tonerdeschmelzzement, kalziumchloridhaltige Zusätze, Holzwolleplatten zur dauerhaften Isolierung oder vergleichbare Materialien. Es bestehen keine Gesundheitsgefahren für die Mieter oder Nutzer aufgrund des Zustands der Gebäude, insbesondere nicht wegen Schimmel oder Asbest. Savills hat diesbezüglich keine Untersuchungen angestellt.

Die Besichtigung der Immobilie durch Savills und das von Savills erstellte Gutachten stellen kein Baugutachten und keine Garantie für den Reparaturzustand der Immobilie dar.

### **Grund und Boden**

Savills unterstellt, dass der Grund und Boden für die bestehende oder geplante Bebauung geeignet und insbesondere ausreichend tragfähig ist, keine ungewöhnliche Bodenbeschaffenheit vorliegt und insoweit keine zusätzlichen oder ungewöhnlichen Kosten (z.B. für zusätzliche Fundamentarbeiten oder Entwässerungssysteme) entstehen werden. Im Boden befinden sich keine archäologisch bedeutsamen Gegenstände, Kampfstoffe oder Munition, deren Beseitigung zu zusätzlichen Kosten oder Verzögerungen führen könnten, sowie keine Bodenschätze.

### **Ver- und Entsorgung; Zugang**

Die Immobilien sind an das öffentliche Gas-, Strom-, Wasser-, Telekommunikations-, Abwasser, Straßennetz und ggf. Fernwärme angeschlossen oder können voraussichtlich ohne unangemessen hohe Kosten angeschlossen werden. Der Anschluss an die vorgenannten Infrastrukturen ist durch Grundeigentum, Dienstbarkeiten oder ähnliche dingliche Rechte dauerhaft gesichert.

### **Kontaminierung von Grundstücken und Gebäuden**

Die Immobilien (Grund und Boden sowie die Gebäude) sind frei von Kontaminierung gleich welcher Art. Die Immobilien werden und wurden in der Vergangenheit nicht zu Zwecken genutzt, die eine Kontaminierung als sicher oder wahrscheinlich erscheinen lassen, und es ist auch nicht davon auszugehen, dass eine Kontaminierung künftig eintreten wird. Savills hat keine Untersuchungen im Zusammenhang mit oder mit dem Ziel der Feststellung von Kontaminierungen von Boden oder Gebäuden durchgeführt.

### **Rechtliche Verhältnisse**

Die Gebäude sind auf der Grundlage entsprechender Baugenehmigungen errichtet worden und entsprechen allen gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen. Alle notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen zur Nutzung der Immobilien (insbesondere von Behörden, Nachbarn oder sonstigen Dritten) liegen vor, sind nicht befristet und unterliegen auch keinen unangemessenen Bedingungen.

Die Vermietung der Grundstücke und Gebäude unterliegt keinen unüblichen Einschränkungen hinsichtlich der Auswahl der Mieter oder Höhe der Miete.

### **Mietverträge; Sonstige Verträge**

Die Mieter der zu bewertende Gebäude sind kreditwürdig und zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Mietvertrag in der Lage. Es bestehen keine Mietrückstände oder wesentlichen Vertragsverletzungen. Savills geht davon aus, dass die vorgelegten Mietverträge und alle anderen Savills vorgelegten Verträge rechtswirksam sind, die Schriftform eingehalten ist und keine Umstände vorliegen, die einer Partei das Recht zu einer vorzeitigen Beendigung (durch Kündigung, Anfechtung oder in sonstiger Weise) geben könnten.

### **Steuern, Erschließungsbeiträge, Gebühren**

Alle grundstücksbezogenen Steuern, öffentliche Abgaben und Beiträge sind im Zeitpunkt der Erstellung der Bewertung bereits vollständig erhoben und entrichtet worden. Insbesondere wird unterstellt, dass keine Anlieger- und Erschließungsbeiträge oder ähnliche öffentliche Beiträge mehr erhoben werden können.

### **Baulasten; Denkmalschutz; Sanierungs-/Entwicklungsgebiete u.ä.**

Die zu bewertenden Immobilien sind nicht mit Baulasten belastet, die Anlass zu einer Reduzierung der Bewertung geben könnten.

Keines der zu bewertenden Grundstücke oder Gebäude steht unter Denkmalschutz.

---

Die Immobilien befinden sich nicht in Sanierungs- Entwicklungs- oder anderen Satzungsgebieten im Sinne des zweiten Kapitels des BauGB (§§ 136 – 191 BauGB).

Es wird unterstellt, dass der Wert der Immobilien weder gegenwärtig noch künftig durch Planungen oder Vorschläge (etwa zum Bau von Straßen oder zu stadtplanerischen Maßnahmen) negativ beeinflusst werden.

Savills hat keine eigenen Untersuchungen (etwa lokale Ermittlungen, Anfragen oder Auswertung von Veröffentlichungen) unternommen, um Faktoren, die den Wert der Immobilien, jetzt oder in Zukunft, beeinträchtigen können, zu ermitteln.

### **Öffentliche Fördermittel**

Soweit im Gutachten nicht anders dargestellt, wird die tatsächlich erfolgte oder mögliche Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sowie auch damit etwa im Zusammenhang stehende Verpflichtungen oder Einschränkungen bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

### **Auskünfte von Behörden**

Mündliche Auskünfte von Behörden sind rechtlich nicht verbindlich. Bei der Bewertung wird die Richtigkeit etwa erhaltener mündlicher Auskünfte unterstellt, Savills kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit im Gutachten oder anderen Berichten erwähnter mündlicher Auskünfte von Behörden übernehmen.

### **Versicherung**

Die Immobilien sind durch rechtswirksame Verträge hinsichtlich der Höhe und der Art des Versicherungsschutzes angemessen versichert.

### **Steuern**

Soweit im Gutachten nicht anders dargestellt, wurden Steuern oder Aufwendungen, die infolge einer Veräußerung entstehen können, nicht berücksichtigt. Ausnahmen hiervon können in normierten Bewertungsverfahren begründet sein.

Umsatzsteuer ist in der Bewertung i.d.R. nicht berücksichtigt.

### **Einbauten und Ausstattung**

Nicht berücksichtigt wird der goodwill oder den Wert von Einbauten und Ausstattung, die lediglich für die unmittelbaren gegenwärtigen Benutzer der Immobilien von Wert sind.

### **Bewertung von Portfolien**

Soweit in dem Gutachten nicht anders verzeichnet, wird jede Immobilie – auch sofern sie Teil eines Portfolios ist – einzeln bewertet.

### **Insolvenz**

Savills berücksichtigt bei der Bewertung nicht, welchen Einfluss eine etwaige Bestellung eines Insolvenzverwalters, eines Zwangsverwalters oder die Anordnung der Zwangsversteigerung auf die Wahrnehmung der Immobilien im Markt und ihren Wert haben könnte und inwieweit der Wert der Immobilien in diesen Fällen realisierbar wäre.

### **Drittquellen**

Die Bewertung basiert auf Marktinformationen, die uns aus zahlreichen Quellen, einschließlich anderer Gutachter oder Makler – bisweilen auch mündlich – zur Verfügung gestellt wurden. Einige stammen aus öffentlichen Datenbanken wie dem Grundbuch oder privaten Datenbanken und Brancheninformationsdiensten, die Savills abonniert hat. Savills kann nicht garantieren, dass derartige Informationen, auf die wir uns verlassen haben, korrekt sind, mit Ausnahme der Fälle, in denen wir eine direkte Beteiligung an den in dem Gutachten als Vergleichswerte verwendeten Transaktionen hatten.

## **II. Mieten und Einkünfte**

### **1. Istmiete**

#### **Definition**

In unseren Wertermittlungen sind die tatsächlichen Mieteinnahmen (oder Istmiete) definiert als die tatsächliche gezahlte Miete zum Bewertungsstichtag. Sie spiegeln die Mietzahlungen nach Abzug von umlagefähigen Kosten wider (z.B. Heizung, Strom), aber vor Abzug nicht umlagefähiger Kosten. Darüber hinaus verstehen sich die Mieteinnahmen exklusive Mehrwertsteuer.

## **Ermittlungsmethode**

Falls im Gutachten nicht anders dargelegt, haben wir die Istmiete für jede vermietbare Einheit entsprechend der vom Auftraggeber oder seiner Berater zur Verfügung gestellten Mieterliste berücksichtigt.

Für den Fall, dass das Datum der Mieterliste vor dem Bewertungsstichtag liegt, kann es bei Vergleichen der Mieterliste und unserer Wertermittlung geringfügige Abweichungen bezüglich der Istmiete und der Leerstandsrate geben.

Das liegt unter anderem an Mietverträgen, welche zwischen diesen Daten auslaufen. Für den Fall, dass das Mietende von vermietbaren Flächen vor dem Bewertungsstichtag liegt, betrachten wir diese in unserer Wertermittlung zum Bewertungsstichtag als leer stehend (auch wenn diese laut Datum der Mieterliste vermietet sind).

## **2. Marktmiete**

### **Definition**

Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie oder Flächen innerhalb einer Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermietet wird, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Marktmiete versteht sich exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### **Ermittlungsmethode**

Wir recherchieren vergleichbare Mieten unter Berücksichtigung der Lage, des Zustandes und der Ausstattung der zu bewertenden vermietbaren Einheiten, sowie auch von Incentives seitens des Eigentümers wie Ausbauzuschüsse und mietfreie Zeiten. Unsere interne Datenbank verfügt darüber hinaus auch über tatsächliche, in der Vergangenheit abgeschlossene als auch aktuell angebotene Mieten am Markt.

Eine Übersicht der ausgewählten vergleichbaren Mieten findet sich in der Anlage zum Gutachten unter „Markt- und Standortanalyse – Vergleichsmieten“.

Darüber hinaus haben wir auch alle kürzlich abgeschlossenen Mietverträge des Bewertungsobjektes analysiert, eine entsprechende Übersicht findet sich auch in der Anlage zum Gutachten unter „Markt- und Standortanalyse – Vergleichsmieten“.

Abschließend verifizieren wir unsere Annahme bezüglich der Marktmiete, indem wir uns mit unseren Vermietungskollegen abstimmen bzw. Marktberichte anderer Marktteilnehmer diesbezüglich heranziehen.

---

### 3. Potentialmiete

#### Definition

Die Potentialmiete stellt die Miete dar, welche innerhalb eines kurzfristigen Zeitraums durch Abvermietung des Bewertungsobjekts erreichbar sein sollte. Die Potentialmiete versteht sich exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### Ermittlungsmethode

Die Potentialmiete ist in unserer Wertermittlung dargestellt als „gemischter“ Betrag, welcher die Istmiete für alle vermieteten Mietflächen und die Marktmiete aller potentiell vermietbarer Leerstandsflächen berücksichtigt.

### 4. Reinertrag (NRI)

#### Definition

Der Reinertrag ist definiert als die tatsächlich gezahlte Miete abzüglich aller nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie stellen den Nettozahlungsfluss zu einem bestimmten Zeitpunkt oder einer Periode dar, welcher vom Bewertungsobjekt erwirtschaftet wird.

#### Ermittlungsmethode

Grundsätzlich werden folgende regelmäßige nicht umlagefähige Kosten von der tatsächlich gezahlten Miete abgezogen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- andere nicht umlagefähige Betriebskosten
- Erbbauzinsen (sofern anwendbar)
- Darüber hinaus werden noch folgende fallbezogene Kosten von der tatsächlichen Miete während des Betrachtungszeitraums der Zahlungen abgezogen:
  - Renovierungs-/ Ausbaurkosten
  - Instandhaltungsstau (sofern anwendbar)
  - Leerstandkosten
  - Vermietungsprovisionen

### III. Werte und Ergebnisse

#### 5. Marktwert

##### Definition

**Marktwert („Market Value“)** in Anlehnung an die RICS Valuation - Global Standards 2022, welche die IVSC International Valuation Standards beinhalten und von der Royal Institution of Chartered Surveyors („RICS“) als sogenanntes „Red Book“ herausgegeben werden.

*„Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

##### Berechnungsmethode: Discounted-Cash-Flow (DCF)

Zur Ermittlung des Marktwertes des Bewertungsobjektes haben wir das DCF-Verfahren angewendet.

Die DCF-Methode ist ein zweistufiges finanzmathematisches Modell zur Ermittlung des Barwertes der zukünftigen Rendite des Bewertungsobjektes, welche als gegenwärtiger Wert angesehen wird. In diesem Zusammenhang wird eine detaillierte Berechnung der Einnahmen und der Ausgaben für eine „Halteperiode“ von üblicherweise 10 Jahren ausgeführt.

Dementsprechend beinhaltet unser DCF-Modell eine Schätzung der Bruttoeinnahmen von Periode zu Periode, z.B. Mieteinnahmen, und alle Ausgaben, welche nicht von Dritten ersetzt werden. Für jede Einschätzung des vorgenannten wird explizit eine Vielzahl von Variablen berücksichtigt. Zum Beispiel basiert die Einschätzung der Einnahmen substantiell und hauptsächlich auf den vorhandenen Mietverträgen als auch auf Vorhersagen zur Marktentwicklung. Ausgaben andererseits können regelmäßig in jeder Periode anfallen, z.B. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und nicht umlagefähige Betriebskosten.

Auch unregelmäßig anfallende Kosten wie Kosten für erwartete Renovierungen als auch Kosten die während Leerstandzeiten anfallen werden abgezogen, allerdings unter Berücksichtigung prognostiziert festgelegter, eingeplanter Zeitpunkte in der Zukunft.

Als Ergebnis wird der Reinertrag für jede Periode ermittelt. Dieser spiegelt die erwartete Entwicklung des Bewertungsobjektes über den angesetzten Betrachtungszeitraum wider.

Darüber hinaus wird auch der hypothetische Verkaufspreis zum angenommenen Verkaufszeitpunkt ermittelt. Grundsätzlich basiert der Verkaufspreis auf dem Reinertrag zum Marktniveau in der Zukunft nach der Halteperiode. Daher wird der Reinertrag zum Marktniveau mit einem

Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert, um den Bruttoverkaufspreis abzuleiten.

Falls allerdings feste Mietverträge nach der Halteperiode auslaufen, wird der Bruttoverkaufspreis mit dem Barwert einer möglichen over-/underrrent-Situation angepasst. Hierbei ist zu beachten, dass etwaige Anpassungen des Barwertes angezeigt werden als Anpassungen des Reinertrages, (berechnet als ewige Rente). Eventuelle Transaktionskosten werden vom Bruttoverkaufspreis abgezogen, was zum Nettoverkaufspreis (oder: Verkaufspreis) führt.

Abschließend werden beide Ergebnisse der zweistufigen Berechnung - z.B. die Summe aller Reinerträge und der hypothetische Kaufpreis – mit dem zum Bewertungsstichtag gültigen Diskontierungszinssatz des Bewertungsobjektes abgezinst.

Von diesem Bruttobarwert werden die üblichen Transaktionskosten wie z.B. Grunderwerbsteuer, Verkaufsprovision und Notargebühren abgezogen, was dann den Nettobarwert ergibt.

Die angesetzten Zinssätze werden ermittelt durch Vergleich von Marktzinssätzen (z.B. Zinssätze für risikoarme Anlagen), unter Beachtung von relativen Nachteilen von Eigentum an Immobilien. Diese werden generell berücksichtigt als Anpassung des Basiszinssatzes aufgrund von objektspezifischen Risiken, Risiken aufgrund von Illiquidität (Vermarktungsperioden, Transaktionskosten etc.) sowie aufgrund von potentiellen zusätzlichen Kosten für ein erforderliches Portfoliomanagement.

Diese Risiken werden anhand folgender Kategorien für jedes Objekt individuell abgeschätzt, z.B. mit Hilfe eines Objektratings:

- Qualität der Makrolage (z.B. Image des Standortes, soziodemografische Fakten, wirtschaftliche Fakten etc.)
- Qualität der Mikrolage (z.B. lokales Image, Eignung des lokalen Lieferantenmarktes für die spezifische Objektnutzung, Infrastruktur etc.)
- Qualität des Gebäudes (z.B. Alter und Zustand, Flächenkonzept, Architektur, Ausstattung, alternative Nutzung, Energiemanagement, Grundstückseigenschaften etc.)
- Qualität des Zahlungsflusses (z.B. Vermietungskonzept, Länge der Mietverträge, Verträge bezüglich Nebenkosten, Bonität der Mieter, aktueller Leerstand, Wiedervermietbarkeit)

Der Kapitalisierungszinssatz ist der Kehrwert des Vervielfältigers auf Potentialmiete abzüglich nicht umlagefähiger Kosten am Ende der Periode des Zahlungsflusses und leitet sich hauptsächlich aus der Qualität des Ratings des Standortes (inklusive des Bodenwertes) sowie der Gebäudequalität ab.

## IV. Zinssätze und Vervielfältiger

### 6. Bruttovervielfältiger

Der Bruttovervielfältiger gibt das Verhältnis von Marktwert zu Mieteinnahmen eines Bewertungsobjektes wieder. In unserem Gutachten stellen wir drei verschiedene Vervielfältiger dar:

- Bruttovervielfältiger auf Istmiete =  $\text{Marktwert} / \text{Istmiete}$
- Bruttovervielfältiger auf Marktmiete =  $\text{Marktwert} / \text{Marktmiete}$
- Bruttovervielfältiger auf Potentialmiete =  $\text{Marktwert} / \text{Potential-miete}$

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vervielfältiger auf Istmiete eines Bewertungsobjektes missverständlich sein kann, wenn das Bewertungsobjekt deutlich unter Markt vermietet ist bzw. deutlichen Leerstand aufweist. In diesen Fällen empfehlen wir auch die Vervielfältiger auf Markt- bzw. Potentialmiete zu berücksichtigen.

### 7. Nettoanfangsrenditen

Die Nettoanfangsrendite gibt das Verhältnis des Reinertrages (NRI) (Istmiete zum Stichtag der Bewertung, abzüglich der Kosten für Verwaltung, laufende Instandhaltung, Leerstand sowie anderer nicht umlagefähiger Kosten) zum Bruttomarktwert (Marktwert inklusive Transaktionskosten) wieder.

In unserem Gutachten stellen wir drei verschiedene Nettoanfangsrenditen dar:

- Nettoanfangsrendite auf Istmiete =  $\text{Reinertrag (NRI) aus aktueller Miete} / \text{Marktwert} + \text{Transaktionskosten}$
- Nettoanfangsrendite auf Marktmiete =  $\text{Reinertrag (NRI) aus angenommener Marktmiete} / \text{Marktwert} + \text{Transaktionskosten}$
- Nettoanfangsrendite auf Potentialmiete =  $\text{Reinertrag (NRI) aus angenommener Potentialmiete} / \text{Marktwert} + \text{Transaktionskosten}$

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Nettoanfangsrendite auf Istmiete eines Bewertungsobjektes missverständlich sein kann, wenn das Bewertungsobjekt deutlich unter Markt vermietet ist bzw. deutlichen Leerstand aufweist. In diesen Fällen empfehlen wir auch die Nettoanfangsrenditen auf Markt- bzw. Potentialmiete zu berücksichtigen.

## 24. TRENDINFORMATIONEN

### 24.1 Jüngster Geschäftsgang

Am 26. März 2024 ist ein Darlehensvertrag zwischen der DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG (DFH Fonds Nr. 76) als Kreditnehmerin und der UniCredit Bank GmbH als Kreditgeberin über eine Darlehensvaluta von EUR 60 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2029 und einem Zinssatz von 3,72 % p.a. geschlossen worden.

Die Darlehensvaluta des Darlehensvertrags zwischen der Gesellschaft und der DFH vom 28. Februar 2023 wurde durch Nachtragsvereinbarungen vom 7. Mai 2024, 30. August 2024 und 4. September 2024 auf insgesamt bis zu EUR 7,5 Mio. erhöht. Zum 4. September 2024 als letztem praktikablen Datum vor dem Datum dieses Prospekts, hat die Gesellschaft einen Betrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. unter dem Darlehen abgerufen. Auszahlungen unter dem Darlehen sind jederzeit kurzfristig und unbeding bis zur Ausschöpfung der Darlehensvaluta möglich und erfolgen auf Abruf in Textform durch die Gesellschaft innerhalb von fünf Bankarbeitstagen. Die Gesellschaft beabsichtigt, im Zusammenhang mit und während der Durchführung des Angebots zur Deckung der Kosten des Angebots weitere Beträge unter dem Darlehen in einer Höhe von bis zu EUR 5,8 Mio. abzurufen.

Nikolaus von Blomberg ist mit Auslaufen seines Geschäftsführungsvertrages zum 30. April 2024 aus dem Vorstand der Gesellschaft einvernehmlich ausgeschieden. Tobias Börsch wurde zum 1. Juli 2024 als Nachfolger bestellt.

Mit Ausnahme der vorstehend beschriebenen Entwicklungen des jüngsten Geschäftsganges haben sich seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen darüber hinausgehenden Entwicklungen oder Veränderungen ergeben, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft oder der DREI Gruppe genommen haben oder absehbar nehmen werden.

### 24.2 Aussichten

Nachdem das Transaktionsvolumen und die Investitionsaktivität in Gewerbe- und vor allem Büroimmobilien 2023 erheblich an Dynamik verlor und die niedrigsten Werte seit Jahren erreicht wurden, wird im Verlauf dieses Jahres aufgrund eines weitgehend stabilisierten Zins- und Finanzierungsumfeldes und damit einhergehenden gesunkenen Kreditkosten insbesondere durch einen Rückgang der Swap-Sätze damit gerechnet, dass wieder eine erhöhte Transaktionsaktivität auf dem Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien verzeichnet werden kann (Quelle: CBRE Outlook 2024). Parallel zur moderaten Erholung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes in Deutschland im Jahresverlauf steigt auch das Interesse von Investoren in Immobilieninvestitionen wieder (Quelle: CBRE Deutschland Investmentmarkt Q2 2024). Es wird erwartet, dass die Flächenumsätze sowie die Spitzenmieten wieder steigen werden (Quelle: BNP Büromarkt Deutschland Q2 2024). Nichtsdestotrotz bestehen weiterhin erhebliche Unwägbarkeiten in Bezug auf das makroökonomische Umfeld in Deutschland und damit einhergehend auch für die Entwicklung der Märkte für Gewerbeimmobilien bzw. Büroimmobilien in Deutschland. Aufgrund des zyklischen Verhaltens von Büroinvestitionen ist eine signifikante Steigerung des Investitionsvolumens erst zu erwarten, wenn die Perspektive auf ein stärkeres Konjunkturwachstum zurückkehrt und die Leitzinssätze nachhaltig sinken (Quelle: BNP Büroinvestmentmarkt Deutschland Q2 2024).

Die Gesellschaft geht davon aus, dass mit der erfolgreichen Durchführung des Umtausch- und Barangebotes ein perspektivisch börsennotiertes Unternehmen im Immobiliensektor mit einem Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland entstehen wird. Durch die Erzielung eines angestrebten regelmäßig positiven Nettoergebnisses aus den Mieterträgen der Immobilien und damit verbundenen stabilen jährlichen Ausschüttungen wird die DREI AG nach ihrer Einschätzung erstmalig für das Geschäftsjahr 2025 Dividenden an ihre Aktionäre ausschütten können.