



LAGEBERICHT UND JAHRES-
ABSCHLUSS NACH HGB 2024



Legende zur Navigation durch
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	103
IMPRESSUM	111



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Der zusammengefasste Lagebericht berichtet über die Geschäftsentwicklung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („die Gesellschaft“), Frankfurt am Main, und des Konzerns („DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG). Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises, der integraler Bestandteil des Konzernabschlusses ist, wird [☺ im Konzernanhang ab S. 112](#) aufgeführt.

Aufstellung und Ausrichtung

Geschäftstätigkeit

Erwerb und wertorientierte Entwicklung von Gewerbeimmobilien

Die DEMIRE erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in Regionalzentren, Mittelstädten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Dabei bildet die Objektqualität im Zusammenhang mit dem Standort ein wesentliches Investitionskriterium. Das Portfolio zeichnet sich durch immobilienwirtschaftliche Potenziale und Attraktivität sowohl für international agierende als auch für regionale Mieter aus.

Dabei weisen diese Märkte aufgrund der tendenziell hohen Stabilität von in der Region ansässigen mittelständischen Unternehmen und der öffentlichen Verwaltung eine besondere Stabilität bezüglich der Mieternachfrage auf (vgl. [☺ bulwiengesa – Büroimmobilienmarkt – Investmentchance an Sekundärstandorten 2021 Demire Sekundärstandorte.pdf](#)). Ein effizientes Immobilienmanagement in derartigen Regionen erfordert ein besonderes Verständnis für die regionalen Märkte sowie ein gut funktionierendes Netzwerk zu lokalen Privatunternehmen und Mietern der öffentlichen Hand – über beides verfügt DEMIRE in besonderem Maße. Das Unternehmen richtet seinen Portfoliofokus vom Grundsatz her auf einen Mix aus Büro-, Handels- und Hotelobjekten. Mit einer aktuellen Übergewichtung von

Büroimmobilien betrachtet die DEMIRE die Rendite-/Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien als angemessen.

Die Gesellschaft legt Wert auf Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von immobilieigenen Potenzialen. Daher rechnet die DEMIRE auch weiterhin mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen und soliden Werten im Rahmen der Marktentwicklung.

Der Geschäftsansatz ist grundsätzlich auf Portfoliowachstum ausgerichtet, wobei die Gesellschaft nicht-strategiekonforme Objekte wieder abgibt. Die erfolgreiche Verlängerung der Unternehmensanleihe 2019/2024 bis zum Jahresende 2027 führt zu einer vorübergehenden Anpassung der Strategie zur langfristigen Stabilisierung der Geschäftstätigkeit. Dafür soll der Verschuldungsgrad weiter reduziert werden. Dies wird voraussichtlich unter anderem über Immobilienverkäufe erfolgen, sodass vorläufig von einer sich verkleinernden Portfoliobasis ausgegangen wird.

Die DEMIRE entwickelt die Organisation operativ und prozessual mit zahlreichen Maßnahmen weiter. Neben Kostendisziplin wird die operative Leistung durch gezielte Steuerung des externen Property-Managements und weiterer Dienstleister sowie den Ausbau der internen Asset- und Portfoliomanagementstrukturen gesteigert.

Börsennotierung ermöglicht Aktionären Beteiligung am Wachstum

Die Wertpapiere der DEMIRE sind im Regulierten Markt (Prime-Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Im Mittelpunkt der unternehmerischen Weiterentwicklung steht für die DEMIRE die Erfüllung der Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre. In ihrem Sinne soll der Portfoliowert des Unternehmens wachsen. Gleichzeitig strebt das Unternehmen die Erwirtschaftung stabiler Erträge an.

Bei möglichen Zukäufen konzentriert sich das Unternehmen auf Assets mit Entwicklungspotenzialen. Verkauft werden wirtschaftlich reife Assets und kleinere, nicht zum Kernbestand gehörende Objekte. Zum Stichtag liegen für Objekte mit



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

einem Marktwert von EUR 76,7 Millionen Kaufangebote vor, sodass diese zum Verkauf klassifiziert sind. Die Kaufangebote unterliegen einem weiteren Prüfungsprozess und führen gegebenenfalls nicht zu einem Verkaufsabschluss. Zum Bilanzstichtag verfügte die DEMIRE über einen Immobilienbestand von 51 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 603.450 m² und einem Marktwert von rund EUR 779,3 Millionen (inklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien). Die Büroimmobilie Cielo in Frankfurt am Main ist in diesen Kennzahlen nicht enthalten, da sie in einem Joint Venture gehalten und at-equity bilanziert wird.

Gliederung des Geschäfts in drei Segmente

Die DEMIRE gliedert ihr Geschäft in drei Segmente: das Segment „Bestandsportfolio“, das Segment „Fair Value REIT“ und das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“. Das strategisch bedeutsame Segment Bestandsportfolio enthält die Vermögenswerte und Tätigkeiten derjenigen Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE, die nicht dem Tochterunternehmen Fair Value REIT-AG zuzuordnen sind. Das Segment Fair Value REIT bildet die Investmentaktivitäten im direkten wie auch indirekten Immobilienbesitz dieser selbst börsennotierten Tochtergesellschaft mit REIT-Status im Konzernzusammenhang ab. Im Segment Zentralbereich/Sonstiges werden die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Investor Relations, Recht, IT und Compliance zusammengefasst.

Ziele und Strategie

Der 2019 aufgestellte strategische Mittelfrist-Plan REALize Potential für die weitere Entwicklung der DEMIRE gibt grundsätzlich weiter die Zielrichtung der Unternehmensstrategie vor, wurde jedoch aufgrund der Marktgegebenheiten und der im Jahr 2024 erfolgreich abgeschlossenen Verlängerung der Unternehmensanleihe bis Ende 2027 angepasst. Langfristig verfolgt die DEMIRE folgende Ziele:

1. Steigerung der Portfolioqualität für ein risikoadjustiertes Unternehmenswachstum
2. Wiederherstellung der nachhaltigen Dividendenfähigkeit
3. Erreichung des Investment-Grade-Ratings

Für das Erreichen dieser Ziele verfolgt das Unternehmen vier zentrale Stoßrichtungen bzw. strategische Hebel:

1. **Transactions** – Fortlaufende Optimierung der Portfoliostruktur und Schaffung zusätzlicher Liquidität für die Senkung des Verschuldungsgrades; mittelfristiges Ziel des Portfoliowachstums in Sekundärlagen entsprechend der Marktsituation
2. **Management** – Ausschöpfung von Immobilienpotenzialen durch aktives und wertorientiertes Immobilienmanagement
3. **Financials** – Senkung des Verschuldungsgrades und langfristige Stabilisierung der Finanzierungsstruktur
4. **Processes** – Realisierung von Optimierungspotenzialen in Abläufen und Strukturen

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

Transactions

Das langfristige Ziel des Portfoliowachstums wird zurzeit zurückgestellt, um die DEMIRE durch eine Senkung des Verschuldungsgrades für neues Wachstum strategisch auszurichten. Dafür sollen Immobilien verkauft werden, womit sich der Immobilienbestand in den nächsten beiden Jahren voraussichtlich verkleinern wird. Mit der zusätzlichen Liquidität soll auch in Potenziale im Portfolio investiert werden, um das Portfolio wertschaffend und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Nach Abschluss der Stabilisierung der Finanzierungsstruktur fokussiert sich die Gesellschaft bei Zukäufen weiter strategisch auf Regionalzentren, Mittelstädte und aufstrebende Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Zur Optimierung der Risikostruktur diversifiziert die DEMIRE das Portfolio in einem dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angemessenen Verhältnis in die Nutzungsarten Büro, Handel und Sonstige (inklusive Hotel).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Der langfristig angestrebte Ausbau des Portfolios ermöglicht die Realisierung von Skaleneffekten, die sich positiv auf die Kostenstruktur auswirken. So können beispielsweise Verwaltungs-, Finanzierungs- und Dienstleistungskosten weiter gesenkt werden.

Management

Über ein kontinuierlich verbessertes wertorientiertes Immobilienmanagement will die Gesellschaft weitere Immobilienpotenziale heben. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem der Ausbau der internen Portfolio- und Asset-Management-Kapazitäten. Diese Kapazitätsstärkung ermöglicht dem Portfolio- und Asset-Management beispielsweise die Entwicklung dezidierter Einzelobjektstrategien, auch unter der Berücksichtigung steigender Nachhaltigkeitsanforderungen. Zugleich ist es so möglich, sich auf Bestandsmieterbetreuung und Neuvermietung zu fokussieren sowie die Kostenstrukturen auf Einzelobjektebene durch die intensive Steuerung des Property- und Facility-Managements zu verbessern.

Im Rahmen des Portfoliomanagements arbeitet die Gesellschaft aktiv an der Optimierung der Portfoliostruktur und der konsequenten Umsetzung der ABBA-Strategie. Dabei werden kleine, wenig rentable Objekte an nicht-strategischen Standorten und Lagen abgegeben und strategiekonforme Objekte erworben. Objekte, die aufgrund veränderter Marktgegebenheiten einer Restrukturierung bedürfen, werden mit dem aktiven Asset-Management-Ansatz der DEMIRE neu positioniert. Einen weiteren Schwerpunkt des Portfoliomanagements bildet die fortlaufende Weiterentwicklung der Immobilien insbesondere unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien.

Darüber hinaus pflegt die DEMIRE ihr regionales Netzwerk zu Verwaltungen, Wirtschaftsverbänden, Maklern und anderen regionalen Immobilienakteuren und erweitert dieses nach Möglichkeiten.

Financials

Die DEMIRE prüft laufend die finanziellen Leistungsindikatoren mit dem Ziel der Optimierung. Dabei richtet das Unternehmen sein besonderes Augenmerk auf die Kostenstrukturen. Neben dem Monitoring der Leistungsindikatoren werden insbesondere nicht-operative Kosten regelmäßig überprüft und einem Benchmarking unterzogen.

Mit einem proaktiven Liquiditätsmanagement wurden im Jahr 2024 schrittweise finanzielle Reserven für finanziellen Gestaltungsraum zur Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 aufgebaut (nominal EUR 499 Millionen). Nach Teilrückzahlung der Anleihe sanken die liquiden Mittel seit dem Jahresende 2023 (EUR 120 Millionen) auf EUR 45 Millionen zum Jahresende 2024. Insgesamt sanken die Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Jahresende 2023 (EUR 791 Millionen) auf EUR 490 Millionen. In Abhängigkeit von weiteren Liquiditätszuflüssen, insbesondere aus Immobilienverkäufen, soll die Unternehmensanleihe 2019/2027 teilweise frühzeitig zurückgeführt werden.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2024 auf EUR 13,8 Millionen (+31,6% zum Vorjahr) im Wesentlichen aufgrund von höheren Beratungskosten im Zusammenhang mit der Anleiheverlängerung. Im erneut positiven Finanzergebnis von EUR 10,4 Millionen (-0,9% zum Vorjahr) spiegelt sich insbesondere der Ertrag aus dem Rückkauf von Anleihen unter par im Rahmen der Restrukturierung der Anleihe wider. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value, ohne Gesellschafterdarlehen) sank, primär bedingt durch die Teilrückzahlung der Anleihe unter par und Immobilienverkäufe, gegenüber dem Jahresende 2023 (57,7%) auf 40,9%.

Processes

Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Arbeit an der Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. Im Jahr 2024 hat der DEMIRE-Konzern seine Prozesse weiter optimiert und vereinheitlicht. So wurde der Bereich Asset-Management organisatorisch neu ausgerichtet und eine Position Head of



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Asset-Management besetzt. Gleichzeitig wurde das Transaktionsteam neu organisiert und personell verstärkt. Ende 2024 wurde ein zentrales digitales Dokumentenmanagementsystem eingeführt. Zugleich wurde ein zweites Rating bei der Ratingagentur Scope für die Unternehmensanleihe 2019/2027 eingeholt. Des Weiteren wurde unser Nachhaltigkeitsbericht im Jahr 2024 zum zweiten Mal von der EPRA mit Gold ausgezeichnet, sodass wir auch in diesem Bereich nachweislich höchsten Transparenzanforderungen genügen.

Unternehmenssteuerung

Steuerung: Kenngrößen richten sich auf Ertrags- und Wertentwicklung aus

Zur Steuerung unseres Unternehmens nutzen wir eine Reihe wirtschaftlicher Kennzahlen. Sie beziehen sich auf die Dimensionen Ertrag und Liquidität sowie den bilanziellen Vermögenswert.

Auf der Ertragsseite nutzt die DEMIRE als wesentliche Kennzahlen Mieterträge sowie das operative Ergebnis, wie es in den Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten und ohne Zinsen des Shareholder Loan (FFO I) abgebildet wird. Zur Steigerung des FFO I hat das Management die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf sowie durch aktives Portfoliomanagement zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Nettokaltmiete pro m², die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, umlagefähige Nebenkosten, Mietausfälle sowie das Nettobetriebsergebnis der Immobilien (NOI) durch regelmäßige Auswertungen überwacht und aktiv gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte miteinander. Für die DEMIRE AG stellen die nach handelsrechtlichen Regelungen ermittelten Umsatzerlöse und das Jahresergebnis die zentralen Messgrößen dar.

Neben der Ertragssituation beobachten wir auch laufend die Liquiditätslage. Auf Ebene des Konzerns werden die Ertrags- und Liquiditätsströme aggregiert und bewertet.

Den Zinsaufwendungen kommt ebenfalls eine wesentliche Bedeutung zu, da sie das Finanzergebnis und somit auch das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung erheblich beeinflussen. Ein aktives und laufendes Management des Fremdfinanzierungsportfolios, verbunden mit einer kontinuierlichen Marktbeobachtung und -bewertung, hat zum Ziel, das Finanzergebnis im Rahmen der Marktgegebenheiten zu optimieren.

Die wesentliche bilanzbezogene Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist die Veränderung des Net Asset Value (NAV), bereinigt um Dividendenausschüttungen.

Eine weitere Kennzahl im Konzern stellt der Net-Loan-to-Value (Net-LTV) dar, der gemäß der Definition der Unternehmensanleihe 2019/2027 als Finanz- und Leasingverbindlichkeiten (ohne Shareholder Loan) abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe [S. 26](#)).

Unternehmensführung: Vorstand und Aufsichtsrat

Das Mutterunternehmen des Konzerns ist die DEMIRE AG. Sie wird durch den Vorstand geleitet, der eigenverantwortlich die Geschäfte führt und die strategische Ausrichtung des Unternehmens bestimmt. Die Umsetzung der Strategie erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands und wird von ihm regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert. Im ersten Quartal 2024 bestand der Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert, dem Finanzvorstand Herrn Tim Brückner und dem Vorstand Transaktion Herrn Ralf Bongers. Im April 2024 wurde Herr Prof. Dr. Goepfert vom Aufsichtsrat abberufen und Herr Frank Nickel vom Aufsichtsrat zum neuen Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Die Überwachung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser bestand im Geschäftsjahr 2024 aus drei Mitgliedern, die auf der Hauptversammlung 2024 im Amt bestätigt bzw. berufen wurden. Den Vorsitz hatte Herr Markus Hofmann inne, stellvertretender Vorsitzender war Herr Frank Hölzle. Bis Mitte Mai war Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ebenfalls Aufsichtsrätin. Frau Prof. Dr. Hennig trat im Mai 2024 zurück.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Herr Ernö Theuer wurde daraufhin im Mai 2024 gerichtlich als Aufsichtsratsmitglied bestellt und im November 2024 in der Hauptversammlung gewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zu einer verantwortungsbewussten Leitung und Überwachung des Unternehmens im Sinne der Prinzipien einer guten Corporate Governance. Die Grundsätze sind Voraussetzung für nachhaltigen Unternehmenserfolg und zentrale Richtschnur für das Verhalten im Geschäftsalltag der DEMIRE AG. Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt: Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen der Geschäftspartner und Mitarbeitenden sowie der Öffentlichkeit in das Unternehmen. Sie erhöht seine Wettbewerbsfähigkeit und sichert das Vertrauen der Finanzpartner in die DEMIRE AG.

Portfolio

Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

Am 31. Dezember 2024 umfasste das Bestandsportfolio 51 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 59) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt 603.450 m² (Vorjahr: 858.392 m²).

Der **Marktwert der Immobilien** betrug am 31. Dezember 2024 insgesamt EUR 779,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1.075,6 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 63% (Vorjahr: 59%) den größten Anteil aus. Ungefähr 29% entfallen auf Handelsimmobilien (Vorjahr: 26%). Etwa 8% gehen auf sonstige Immobilien (insbesondere Hotel) zurück (Vorjahr: 15%). Der Marktwert je Quadratmeter beträgt durchschnittlich EUR 1.291 (Vorjahr: EUR 1.253) und liegt über alle Immobilienklassen hinweg deutlich unter den Wiederherstellungskosten, also den Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus.

TOP-10-MIETER (ZUM 31. DEZEMBER 2024)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	6,7	11,8
2	IMOTEX	Handel	5,4	9,6
3	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	3,2	5,7
4	Roomers	Hotel	2,1	3,8
5	Sparkasse Südholstein	Büro	1,9	3,3
6	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	1,7	3,1
7	comdirect bank AG	Büro	1,4	2,4
8	BWI GmbH	Büro	1,3	2,3
9	CFH Penta Rostock GmbH	Hotel	1,2	2,2
10	Stadt Freiburg	Büro	1,2	2,1
Summe			26,1	46,2
Sonstige			30,3	53,8
Gesamt			56,4	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete excl. Nebenkosten



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 57

Prognosebericht 68

BILANZ 70

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 72

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 73

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 111

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert ¹ in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstands- quote ² in %	WALT in Jahren
Büro	33	490,6	63,0	385,8	1.271	36,3	9,60	7,4	15,1	3,6
Einzelhandel	14	225,7	29,0	188,8	1.195	17,0	9,29	7,5	15,0	6,2
Sonstige	4	63,0	8,1	28,8	2.185	3,2	12,52	5,0	15,9	15,6
Gesamt 31.12.2024	51	779,3	100,0	603,5	1.291	56,4	9,63	7,2	15,1	4,6
Gesamt 31.12.2023	59	1.075,6	100,0	858,4	1.253	76,7	9,00	7,1	13,1	4,6
Veränderung (in %/pp)	-8	-27,5%	0	-29,7%	3,1%	-26,5%	6,9%	0,1	2,0	0,0

¹ Der Marktwert (in EUR Millionen) stellt die Summe der Verkehrswerte des Immobilienportfolios der DEMIRE zum Berichtsstichtag dar. Abweichend zur Bilanzsumme „Bestandsportfolio gesamt“ werden keine bilanzierten Erbbaurechte sowie Betriebsvorrichtungen berücksichtigt.

² Exklusive als Projektentwicklung klassifizierter Immobilien



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Portfolio- und Asset-Management

Die DEMIRE definiert aktives Asset-Management als wesentlichen Faktor zur Erreichung einer langfristig positiven Entwicklung des Portfolios. Das setzt regelmäßigen Kontakt zu allen Beteiligten, insbesondere den Mietern, voraus. Dies trug auch wesentlich dazu bei, dass im abgelaufenen Jahr trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erfolgreich vermietet werden konnte.

Auch das aktive Portfoliomanagement ist Bestandteil unseres umfassenden Asset-Management-Ansatzes und hat zum Ziel, den Immobilienbestand langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig zu halten. Im Zuge dessen arrondiert die DEMIRE das Portfolio fortlaufend und nutzt attraktive Akquisitionsoportunitäten ebenso wie gezielte Verkäufe von kleinen und nicht mehr strategiekonformen Objekten sowie repositionierten Objekten mit ausgereiztem Wertsteigerungspotenzial.

Die Bewertung des Gesamtportfolios erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2024 durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.075,6 Millionen auf EUR 779,3 Millionen geht auf abgeschlossene Verkäufe von vier Immobilien mit einem Marktwert zum 31. Dezember 2023 von insgesamt EUR 112,3 Millionen, die Dekonsolidierung des Limes-Portfolios (Marktwert zum 31. Dezember 2023: EUR 152,0 Millionen) und die Immobilienbewertung zum Jahresende 2024 von EUR – 32,1 Millionen zurück.

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2024 lag mit rund 68.400 m² leicht unter dem Niveau des Vorjahres (rund 74.400 m²), was im Wesentlichen auf das schwache wirtschaftliche Umfeld im Berichtsjahr zurückzuführen war. 29,4% der Vermietungsleistung 2024 entfallen auf Neuvermietungen und 70,6% auf Anschlussvermietungen. Der Mietertrag mit EUR 65,3 Millionen ist insbesondere aufgrund der Immobilienverkäufe rückläufig, gegenläufig wirkten Mietindexierungen (Vorjahr: EUR 78,5 Millionen).

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios – ohne als Projektentwicklungen klassifizierte Immobilien – belief sich zum Bilanzstichtag auf 15,1% und liegt damit über dem Vorjahreswert von 13,1%. Eine wesentliche Ursache für den gestiegenen Leerstand ist das Auslaufen von Mietverträgen ohne Nachvermietung, insbesondere die Insolvenz des ehemaligen Mieters MeinReal in Querfurt. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios blieb unverändert zum Vorjahr bei 4,6 Jahren.

Die annualisierten Vertragsmieten des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr Like-for-Like im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Leerstands um – 3,2% gesunken. Gegenläufig wirkten die Indexierungen von Mietverträgen. Betrachtet man das Mietwachstum differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN IN 2024

Assetklasse	Like-for-Like-Mietentwicklung
Büro	– 1,1%
Handel	– 7,6%
Sonstige	– 2,2%
Summe	– 3,2%

Aktives Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr 2024 wurden sieben Immobilien in Leipzig (LogPark), Lohfelden, Osnabrück, Bayreuth (Karl-Marx-Straße), Hamburg, Dortmund und Bad Kreuznach für insgesamt EUR 123,8 Millionen veräußert, das entspricht einem kumulierten Abschlag auf den Marktwert zum 31. Dezember 2023 von 3,5%, spiegelt jedoch den extern validierten Marktwert zum jeweiligen Veräußerungszeitpunkt wider. Die Verkaufsverträge für Hamburg, Dortmund und Bad Kreuznach mit einem kumulierten Verkaufsvolumen von EUR 12,7 Millionen wurden Ende 2024 unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte in Bad Kreuznach im Januar 2025, in Dortmund im



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Februar 2025 und wird für Hamburg voraussichtlich bis zum zweiten Halbjahr 2025 erfolgen.

VERÄUSSERUNGEN 2024

Ort	Assetklasse	Marktwert (31.12.2023) in EUR	Verkaufspreis in EUR
LogPark Leipzig	Logistik	103.250.000	103.250.000
Lohfelden	Büro	1.510.000	1.350.000
Osnabrück	Einzelhandel	4.010.000	3.795.000
Bayreuth, Karl-Marx-Straße	Büro	3.480.000	2.650.000
Hamburg ¹	Einzelhandel	9.000.000	7.950.000
Dortmund ¹	Büro	1.880.000	1.780.000
Bad Kreuznach ¹	Büro	5.170.000	3.000.000
Summe		128.300.000	123.775.000

¹ Vertragsabschluss erfolgte im Jahr 2024, erwarteter Nutzen-Lasten-Wechsel im Jahr 2025

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren stellen Größen dar, die nicht unmittelbar der Steuerung des Unternehmens dienen, aber für den Erfolg der Unternehmensentwicklung und den Unternehmenswert der DEMIRE eine elementare Rolle spielen. Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren beruhen dabei auf Kompetenzen, Wettbewerbsvorteilen und Qualifikationen, die im Rahmen der laufenden Unternehmenstätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind. Als zentrale Leistungsindikatoren betrachten wir unsere Mitarbeitenden sowie die Pflege unseres Netzwerks tatsächlicher und potenzieller Mieter und das umfassende Thema Nachhaltigkeit.

Mitarbeitende

KOMPETENZTRÄGER UND ZENTRALE ENTWICKLUNGSTREIBER

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 28 Mitarbeitende (31. Dezember 2023: 34 Mitarbeitende). In die Zahlen einbezogen sind alle konsolidierten Gesellschaften. Die Reduktion der Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Immobilie LogPark in Leipzig zurückzuführen. Die von der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH unmittelbar beschäftigten Mitarbeitenden konnten in neue Anstellverhältnisse bei dem Käufer bzw. dessen Verwalter überführt werden.

Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Die Altersstruktur der Mitarbeitenden fächert sich breit auf. Rund 14% der Mitarbeitenden sind jünger als 30 Jahre, in der Altersgruppe 30–40 Jahre finden sich rund 31% der Mitarbeitenden und rund 45% im Bereich 40–50 Jahre. Über 50, aber unter 60 Jahre sind es rund 3% der Mitarbeitenden und über 60 Jahre knapp 7%.

Die DEMIRE setzt in ihrer Unternehmensstruktur auf flache Hierarchien. Wir bieten motivierten und engagierten Mitarbeitenden vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben und Betätigungsfelder. Kurze Entscheidungswege und direkte, offene Kommunikation zwischen allen Ebenen liefern gute Voraussetzungen für eine konstruktive Zusammenarbeit. Das Unternehmen gestaltet die Rahmenbedingungen in dem Bewusstsein, dass unsere Mitarbeitenden der Kern unseres Unternehmenserfolgs und ein wesentlicher Baustein für das Erreichen der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele sind.

Ein markt- und leistungsorientiertes Vergütungssystem unterstützt die Fokussierung der Führungskräfte und der Mitarbeitenden auf das Erreichen der Unternehmens- und Bereichsziele. Die Vergütung wird unternehmensintern regelmäßig überprüft und den unternehmensweiten operativen wie auch persönlichen Zielen angepasst.

Unsere Mitarbeitenden haben die Möglichkeit zur internen und externen Weiterbildung und damit zur Weiterentwicklung ihrer persönlichen und fachlichen



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Kompetenzen. Damit stellen wir sicher, dass ihre Einsatzmöglichkeiten im Einklang mit den Anforderungen der Unternehmensentwicklung stehen.

Wir bieten unseren Beschäftigten ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld: Unseren Mitarbeitenden stehen moderne Arbeitsplätze und großzügige Aufenthaltsflächen zur Förderung der Teambildung zur Verfügung. Damit wird der gezielte Austausch von Wissen innerhalb der Belegschaft und die Kooperation in unterschiedlichen Arbeits- und Projektgruppen unterstützt.

Die flachen Hierarchien sowie die Bildung von bereichsübergreifenden Projektgruppen begünstigen die Kommunikation zwischen den Abteilungen und Mitarbeitenden mit unterschiedlichen Berufserfahrungen. Als Beitrag zur Gesundheit und Fitness der Beschäftigten werden Zuschüsse zu den Kosten von Fitnessstudioverträgen geleistet. Angebote wie mobiles Arbeiten und die Möglichkeit des Arbeitens in Teilzeit berücksichtigen die individuellen Lebensumstände der Beschäftigten. Zusätzlich bietet die DEMIRE ihren Beschäftigten ein kostenloses Deutschland-Ticket an.

DIE DEMIRE BEGRÜSST DIVERSITÄT UND VIELFALT

Nach Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Diversität einen positiven Einfluss auf die Kultur und den Geschäftserfolg des Unternehmens. Die DEMIRE AG begrüßt eine integrative Arbeitsumgebung und eine offene Arbeitskultur, in der individuelle Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden. Wir setzen auf ein vielfältiges Team, in dem jeder Einzelne seine individuellen Potenziale und Stärken voll entfalten und nutzen kann.

Mieter- und Netzwerkpflege

Der Geschäftserfolg der DEMIRE beruht zu einem nicht unerheblichen Teil auf der Fähigkeit des Unternehmens, die Beziehungen zum Umfeld zu pflegen und weiter auszubauen. Über einen regelmäßigen und partnerschaftlichen Austausch mit unseren Mietern stellen wir sicher, dass wir potenziellen Handlungsbedarf zur langfristigen Sicherung des Mietverhältnisses frühzeitig erkennen.

Auf der operativen Seite stehen wir regelmäßig in einem konstruktiven Austausch mit zahlreichen Kooperationspartnern. Wir binden sie je nach Erfordernis und Projektzyklus in unsere Prozesse ein. Bei den Partnern handelt es sich um Fachexperten (unter anderem Juristen, Architekten, Baufachleute) und solche Partner, die über besondere Vor-Ort-Kenntnisse verfügen (unter anderem Makler, lokale Behörden).

ENGE BEGLEITUNG DER MIETER

Unser Unternehmen setzt auf eine vertrauensvolle Mieterbeziehung. Unsere verantwortlichen Mitarbeitenden stehen in einem regelmäßigen Austausch mit den Mietern – telefonisch, aber auch durch eine regelmäßige Betreuung unmittelbar vor Ort.

Über die Gestaltung der Mietverträge strebt die DEMIRE in der Regel langfristige Mietverhältnisse an. Dazu werden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu Beginn eines Mietverhältnisses von beiden Seiten genau geprüft und besprochen. Dies erhöht für beide Seiten die Planbarkeit und minimiert für die DEMIRE die Ausfallrisiken.

Die enge Begleitung der Mieter bewährte sich auch im vergangenen Jahr. Durch konstruktiven Dialog gelang es in den weit überwiegenden Fällen, individuelle Lösungen zu finden, sodass Mietausfallrisiken in Grenzen gehalten werden konnten. Zudem konnten mit einer Vielzahl von Mietern sogenannte Green-Lease-Klauseln vereinbart werden, die es in Zukunft ermöglichen, Verbrauchsdaten des Mieters besser zu erfassen und Effizienzen in der Bewirtschaftung zu heben.

VERNETZUNG

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, des Verbands der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Im Zuge dessen unterstützen wir die EPRA-Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften. Seit dem Geschäftsjahr 2020 legen wir umfangreiche Finanzkennzahlen nach Definition der EPRA vor und seit 2022 veröffentlichen wir einen EPRA-Nachhaltigkeitsbericht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Des Weiteren ist die DEMIRE Mitglied im DIRK e.V., dem Deutschen Investor Relations Verband. Der Verband vertritt die Interessen der deutschen börsennotierten Unternehmen am Kapitalmarkt und bietet ihnen fachliche Unterstützung, Zugang zu Netzwerken und praxisnahes Kapitalmarktwissen bei der Optimierung des Dialogs zwischen Kapitalmarktteilnehmern.

Nachhaltigkeit

HÖCHSTE EPRA-AUSZEICHNUNG FÜR DEN NACHHALTIGKEITSBERICHT

In den vergangenen Jahren gewannen neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die Sozial- und Umweltfaktoren erheblich an Bedeutung. Aus diesem Grund vertieft die DEMIRE in den letzten Jahren die Auseinandersetzung mit dem Thema und erstellte im Jahr 2024 den dritten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht. Dieser wurde von der EPRA erneut mit der höchstmöglichen Auszeichnung für Transparenz, dem Gold Award, anerkannt, was unsere verstärkten Transparenzbemühungen im Nachhaltigkeitsreporting honoriert. Wir streben eine weitere Verbesserung des ESG-Berichtswesens an und wollen die Transparenz bezüglich der ESG-Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit kontinuierlich erhöhen.

ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

Unser Unternehmen ist bestrebt, in jeder Situation verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln. Dabei beachten wir im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ökologische und soziale Aspekte und agieren nach den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Wir unterstützen Maßnahmen, die helfen, Energie zu sparen und Emissionen zu reduzieren. Auch in Zukunft wird unser Unternehmen auf den nachhaltigen Umgang mit Umweltressourcen achten und die Auswirkungen seines unternehmerischen Handelns auf diese berücksichtigen. Ein verantwortungsbewusster und fairer Umgang mit unseren Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit ist für uns selbstverständlich und leitet sich aus unserem hohen Anspruch einer verantwortungsbewussten Unternehmenskultur ab.

Unser Unternehmen ist bestrebt, Nachhaltigkeit durch die Implementierung von Leitlinien im Konzern weiter zu verankern, wofür unter anderem eine abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe etabliert wurde, um eine Nachhaltigkeitsstrategie als festen Bestandteil des Unternehmenshandelns zu integrieren. Als erste Ziele wurden insbesondere eine spürbare Senkung des unternehmenseigenen CO₂-Ausstoßes (Scope 1 und 2), die Erfassung der CO₂-Emissionen und Verbräuche unserer Immobilien sowie Einsparungen über optimierte Gebäudetechnik identifiziert. Darüber hinaus haben wir im Rahmen der Anforderungen der Europäischen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) im Jahr 2024 eine Wesentlichkeitsanalyse erstellt. Die von der EU geplanten gesetzlichen Änderungen werden wir im Laufe des Jahres 2025 beobachten und bewerten und unsere zusätzlichen Berichtspflichten daran ausrichten. Parallel ist es jedoch unser Ziel, die Datenqualität und Abdeckung des EPRA-Nachhaltigkeitsberichts weiter zu steigern.

Im Jahr 2019 hat sich unsere Gesellschaft einem externen Audit zur Dokumentation und Anwendung der Grundsätze guter Unternehmensführung anhand der Standards des Instituts für Corporate Governance (ICG) unterzogen und wurde nach erfolgreicher Zertifizierung im Jahr 2020 als Mitglied aufgenommen. Die gemäß den Regularien des ICG erforderlichen Rezertifizierungen und Selbstauditorien werden seitdem in den vorgegebenen zeitlichen Abständen absolviert und bestätigten bisher die Einhaltung der Standards.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland im Jahr 2024 maßgeblich von konjunkturellen und strukturellen Belastungen geprägt, wozu insbesondere eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten zählten. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2024 einen Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2% gegenüber dem Vorjahr aus (2023: -0,1%). Auch im Arbeitsmarkt zeigt sich im Jahr 2024 die konjunkturelle Schwächephase. Mit 6,0% lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswerts.

Nach den hohen Inflationsraten der beiden Vorjahre schwächte sich die Preisentwicklung 2024 deutlich ab. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich im Jahr 2024 eine Steigerung von 2,2% gegenüber dem Vorjahr (2022: 5,9%). Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Dienstleistungen zurückzuführen.

Die sich abschwächende Inflationsrate nahm die Europäische Zentralbank (EZB) zum Anlass, den Leitzins schrittweise von 4,5% zu Jahresbeginn auf 3,0% im Dezember 2024 zu senken.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Im Jahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt leicht nach einem schwachen Vorjahr. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 35,3 Milliarden gehandelt und damit 14% mehr als im Vorjahr. Die Gründe für die leichte Belebung werden insbesondere in den sinkenden Leitzinsen der EZB gesehen. Angesichts eines Fortschreitens des Zinssenkungszyklus sieht JLL eine weitere moderate Belebung des Investmentmarktes im Jahr 2025.

Der Branchenverband BAUINDUSTRIE ermittelt für das Jahr 2024 einen realen Umsatzrückgang von 3,5% im Vergleich zum Vorjahr. Für das Jahr 2025 erwartet der Verband einen weiteren Umsatzrückgang von 1,4%, vor allem bedingt durch zurückgehende Investitionen im Wohnungsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2024 skizziert.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnet im Jahr 2024 eine leichte Erholung des Umsatzes nach dem historisch niedrigen Vorjahreswert. JLL berechnet in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 2,7 Millionen m²; das sind 6% mehr als im sehr nachfrageschwachen Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 6,8% und damit 100 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Sowohl die steigenden Leerstände als auch die schwachen Umsätze im Vermietungsmarkt beruhen laut JLL auf der schwierigen konjunkturellen Lage. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten, wie in den Vorjahren, um insgesamt 6% zu, was insbesondere mit der weiterhin hohen Nachfrage der Mieter nach hochwertigen Flächen begründet wird.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr belebt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses Savills einen Umsatz von EUR 5,3 Milliarden für das Jahr 2024, womit das Vorjahresergebnis um 10% übertroffen und weiterhin ein niedriger Umsatz im Vergleich zum Zehnjahresmittel verbucht wurde. Bürotransaktionen fielen im Berichtsjahr auf einen Umsatzanteil von 16% an allen gewerblichen Immobilieninvestments. Die Spitzenrendite liegt in den A-Städten bei 4,4% und damit 100 Basispunkte über dem Mittel der letzten zehn Jahre.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels ist im Jahr 2024 real um 1,1 % gestiegen, wie das Statistische Bundesamt vermeldet. Dabei kam es im zweiten Halbjahr 2024 zu einer deutlichen Belegung der Einzelhandelsaktivität. Im Onlinehandel stieg der Umsatz im Berichtsjahr überdurchschnittlich real um 5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien konnte im Jahr 2024 deutlich zulegen. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich um rund 28 % auf rund EUR 6,1 Milliarden. Den größten Anteil am Investmentmarkt erzielten High-Street-Einzelhandelsimmobilien mit 47 % (Vorjahr: 31 %) gefolgt von Fachmärkten und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 33 % (Vorjahr: 59 %) und Shoppingcentern mit 15 % (Vorjahr: 5 %).

Die Bruttoanfangsrenditen fielen je nach Nutzungsart und Lage zum Jahresende 2024 unterschiedlich aus. Sie reichten von rund 4,6 % (–20 Basispunkte zum Vorjahr) für Handelsimmobilien in den 1A-Lagen der Topstädte über 4,7 % bis 5,8 % (+0 Basispunkte zum Vorjahr) für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren bis zu 7,5 % (+30 Basispunkte zum Vorjahr) für Shoppingcenter an B-Standorten.

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate stieg das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2024 im Vorjahresvergleich um rund 5 % auf EUR 1,4 Milliarden. Damit lag das Investitionsvolumen rund 56 % unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Insbesondere Portfoliotransaktionen fehlten weiterhin im Markt. Im vierten Quartal 2024 belebte sich die Transaktionsaktivität spürbar, und angesichts zu erwartender aufhellender Rahmenbedingungen ist laut BNP Paribas Real Estate im Jahr 2025 mit weiter steigenden Umsätzen zu rechnen.

DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Der Vermietungsumsatz auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schrumpfte nach Erhebungen des internationalen Maklerunternehmens Cushman & Wakefield im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen um 8 %. Die Spitzenmieten und Spitzenrenditen haben sich im Jahr 2024 seitwärts entwickelt. Für 2025 wird mit steigenden Spitzenmieten und sinkenden Spitzenrenditen gerechnet. Die Umsätze auf dem Vermietungsmarkt sollen zumindest stabil bleiben. Auf dem Transaktionsmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien setzte sich im Jahr 2024 die Erholung fort und die Umsätze erhöhten sich um 3 % zum Vorjahr.

Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2024 erneut herausfordernd. Die DEMIRE profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich zu A-Standorten weniger stark von Renditeschwankungen betroffen, wie gemeinsame Studien der DEMIRE und bulwiengesa in der Vergangenheit aufgezeigt haben. Dennoch mussten im Geschäftsjahr 2024 marktbedingte Abwertungen im Immobilienbestand vorgenommen werden, die sich jedoch im marktüblichen Umfang bewegten und somit niedriger als im Vorjahr ausfielen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2024 hat die DEMIRE einmal mehr und insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor widrigen Umstände im Hinblick auf die Steuerungsgrößen Mieteinnahmen und FFO I erfolgreich abgeschlossen, musste aber insbesondere durch marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios und die Entkonsolidierung des Limes-Portfolios ein negatives Jahresergebnis ausweisen. Mieterträge und FFO I als wesentliche Steuerungsgrößen haben sich im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt. Nach der erfolgreichen Portfoliobereinigung der vergangenen Jahre und unseren Bestrebungen seit Sommer 2022, durch Verkäufe zusätzliche Liquidität zu generieren, wurden im Jahr 2024 die Verkäufe von insgesamt vier Objekten, darunter der LogPark in Leipzig, abgeschlossen. Durch die Verkäufe sowie aufgrund der Abwertungen im Immobilienbestand in Höhe von EUR 58,7 Millionen verringerte sich der Wert des Portfolios in der Bilanz, ohne zur Veräußerung gehaltene Immobilien, zum Stichtag auf EUR 724,7 Millionen (Vorjahr: EUR 947,3 Millionen). Die Verkäufe von drei weiteren Immobilien, die bereits zum Ende des Jahres 2024 unterzeichnet waren und voraussichtlich im Jahr 2025 an die Käufer übergehen werden, sind als zum Verkauf klassifizierte Immobilien bereits nicht mehr in diesem Portfoliowert enthalten, sondern zusammen mit weiteren Objekten als zur Veräußerung gehaltene Immobilien ausgewiesen (EUR 76,7 Millionen; Vorjahr: EUR 149,1 Millionen).

SOLL-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Mio.	IST 2023	Prognose 30. September 2024	IST 2024
Mieterträge	78,5	64,0–66,0	65,3
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	36,7	deutlich sinkend	23,4

Im Geschäftsjahr 2024 hat die DEMIRE ihre Anleihe 2019/2024 bis Ende 2027 verlängert. Als Teil einer umfassenden Transaktion wurden die Konditionen der Anleihe mit einem vor der Transaktion ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen angepasst. Die Anleiherestrukturierung wurde mit einer Zustimmung der Gläubiger von über 90 % bei einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 des deutschen Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) Anfang September 2024 durch die Anleihegläubiger beschlossen. Anschließend begann die Veröffentlichung des nachfolgend beschriebenen öffentlichen Rückkaufangebots (Tenderangebots). Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgte im November 2024.

Die Transaktion umfasste neben der Verlängerung der Laufzeit der Anleihe 2019/2024 weitere Elemente. Hierzu gehörte unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen. Anschließend kaufte die DEMIRE Anleihen zu einem vorher festgelegten maximalen Preis von 76,25 % des Nennwerts im Rahmen eines Tenderangebots zurück. Für den Rückkauf setzte die DEMIRE Liquidität im Umfang von EUR 55,7 Millionen ein und nutzte ein Gesellschafterdarlehen von EUR 93,5 Millionen des größten Aktionärs der Gesellschaft. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 22 % per annum verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Nach Durchführung der Rückzahlung zu par und des Tender Offers reduzierte sich der Anleihebetrag auf EUR 252,5 Millionen. Der Rückkauf im Rahmen des Tender Offers erlaubte es der DEMIRE, einen Ertrag von EUR 37,7 Millionen zu erzielen.

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine Barverzinsung von 5,00 % und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wurde, nach Zustimmung auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2024, ein Großteil der Immobiliengesellschaften



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Bis zur vollständigen Rückzahlung der Anleihe wird die DEMIRE auf Dividendenzahlungen oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre verzichten. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3,00% durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine weitere zusätzliche Gebühr von 2,00% ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab Beginn des Jahres 2027 ein Zins von 3,00% auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Diese zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen.

Hinsichtlich des Limes-Portfolios mit den vier Objekten in Essen, Kassel, Köln (Max-Glomsda-Straße) und Aschheim befanden sich der Vorstand und die Geschäftsführung der Gesellschaften lange Zeit in sehr aussichtsreichen Verhandlungen über die Verlängerung des zum 30. Juni 2024 ausgelaufenen Darlehensvertrags zwischen den Limes-Gesellschaften und der DZ HYP AG („DZ HYP“) über einen ausstehenden Darlehensbetrag in Höhe von ca. EUR 82,89 Millionen („DZ HYP-Darlehen“). Die in der Vergangenheit ausgetauschten Angebote konnten jedoch aufgrund des Verhandlungsergebnisses mit den Anleihegläubigern nicht angenommen werden, womit die Limes-Tochtergesellschaften mit Ablauf des 30. Juni 2024 zahlungsunfähig wurden. Trotz weiterer Verhandlungen mit der DZ HYP über die Verlängerung des DZ HYP-Darlehens auch nach dem 30. Juni 2024 unter Einbeziehung des Hauptaktionärs der DEMIRE kam es zu keiner Einigung, sodass die Limes-Tochtergesellschaften am 22. Juli 2024 Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung über ihr Vermögen stellen mussten. Nach weiteren erfolglosen Verhandlungen mit der DZ HYP wurde Anfang Dezember 2024 über alle vier Limes-Gesellschaften das Insolvenzregelverfahren eröffnet.

In den Ergebnissen des Jahres 2024 spiegeln sich trotz erfolgreichen Erreichens der wesentlichen Steuerungsgrößen die Herausforderungen des schwierigen makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Umfelds wider. Der bewährte

aktive Managementansatz half uns, auch in diesem Umfeld bestmögliche Ergebnisse zu erzielen. Außerdem lassen sich in diese funktionierende Plattform zukünftige Akquisitionen leicht und zu geringen Grenzkosten integrieren.

Im Geschäftsjahr 2024 profitierte die Gesellschaft weiterhin und maßgeblich von niedrigen Finanzierungskosten. In Anbetracht des allgemein angestiegenen Zinsniveaus und der verlängerten Anleihe 2019/2027 im November 2024 sind jedoch ab dem Geschäftsjahr 2025 deutlich höhere Finanzierungskosten erkennbar.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet, auch wenn die Entwicklung des Transaktionsmarktes für Immobilien angesichts eines unsicheren makroökonomischen Umfelds und der gestiegenen Zinsen für eine im Jahr 2024 schwache Nachfrage nach Immobilieninvestitionen sorgte. Vier Objekte konnten für in Summe EUR 111,0 Millionen veräußert und an Käufer im Geschäftsjahr 2024 übertragen werden. Für weitere drei Objekte mit einem Verkaufspreis von EUR 12,7 Millionen ist ein Nutzen-Lasten-Wechsel im Jahr 2025 geplant. Trotz überwiegend indexierter Mietverhältnisse sank die annualisierte Vertragsmiete Like-for-Like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, um – 3,2% (Vorjahr: – 3,5%), wesentlich bedingt durch die Insolvenz des ehemaligen Mieters MeinReal in Querfurt. Die EPRA-Leerstandsquote, die als Projektentwicklung klassifizierte Objekte ausnimmt, stieg demnach im Stichtagsvergleich um 200 Basispunkte auf 15,1%. Der WALT blieb gegenüber dem Jahresende 2023 stabil bei 4,6 Jahren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2024 operativ erfolgreich im Hinblick auf die Steuerungskennzahlen und angesichts des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds gut entwickelt hat, wenngleich die Abwertung des Immobilienportfolios sowie die Entkonsolidierung der Limes-Gesellschaften zu einem negativen Jahresergebnis führen. Nach der erfolgreichen Verlängerung der Anleihe 2019/2024 liegt der Fokus im weiteren Geschäftsjahr 2025 auf der Refinanzierung von Bankdarlehen, der Wahrnehmung von Verkaufsoptionen sowie der weiteren Stärkung des Asset-Managements. Aufgrund der Verkäufe und der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 einen Rückgang des Mietertrags und der FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen des Gesellschafterdarlehens).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterträge (EUR 65,3 Millionen; Vorjahr: EUR 78,5 Millionen) und das Ergebnis aus der Vermietung (EUR 44,5 Millionen; Vorjahr: EUR 56,2 Millionen) haben sich 2024 gegenüber dem Vorjahr primär aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2023 und 2024 erwartungsgemäß deutlich reduziert. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien liegt bei EUR – 7,3 Millionen (Vorjahr: EUR – 14,3 Millionen). Im Wesentlichen aufgrund der Marktlage ist das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR – 48,9 Millionen; Vorjahr: EUR – 146,3 Millionen) negativ, fällt jedoch signifikant weniger stark negativ aus als im Vorjahr. Zusätzlich ergibt sich ein marktbedingter negativer Beitrag aus der Fair-Value-Anpassung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien (EUR – 9,8 Millionen; Vorjahr: EUR – 30,5 Millionen), wobei die Abschläge im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer ausfallen. Des Weiteren steigen die Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen durch die Entkonsolidierung der insolventen Limes-Gesellschaften deutlich an (EUR – 48,8 Millionen; Vorjahr: EUR – 16,7 Millionen). Somit kommt es zu einem verbesserten, wenngleich nach wie vor negativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EUR – 93,0 Millionen; Vorjahr: EUR – 187,9 Millionen). Das Finanzergebnis (EUR 10,4 Millionen; Vorjahr: EUR 10,5 Millionen) bleibt in Summe nahezu unverändert, verzeichnet aber sowohl höhere Finanzaufwendungen als auch höhere Finanzerträge durch die Anleiherückkäufe unter par als im Vorjahr.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	2024	2023	Veränderung	in %
Mieterträge	65.285	78.519	-13.234	-16,9
Erträge aus Nebenkostenumlagen	16.932	23.004	-6.072	-26,4
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	-36.044	-43.126	7.082	-16,4
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	-1.699	-2.161	462	-21,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	44.474	56.236	-11.762	-20,9
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	109.714	70.450	39.264	55,7
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-117.003	-84.784	-32.219	38,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-7.289	-14.334	7.045	-49,1
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48.923	-146.280	97.357	-66,6
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-9.753	-30.527	20.774	-68,1
Wertminderungen von Forderungen	-48.817	-16.745	-32.072	> 100
Sonstige betriebliche Erträge	1.022	1.043	-21	-2,0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ¹	-13.836	-10.514	-3.322	31,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.894	-26.826	16.932	-63,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-93.016	-187.947	94.931	-50,5
Finanzergebnis	10.396	10.486	-90	-0,9
Ergebnis vor Steuern	-82.620	-177.461	94.841	-53,4
Laufende Ertragsteuern	-1.750	-12.638	10.888	-86,2
Latente Steuern	-3.109	38.133	-41.242	> 100
Periodenergebnis	-87.479	-151.966	64.487	-42,4
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-86.483	-147.190	60.707	-41,2
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,82	-1,40	0,58	-41,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,82	-1,40	0,58	-41,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 65,3 Millionen (Vorjahr: EUR 78,5 Millionen). Der Rückgang geht erwartungsgemäß auf die Verkäufe der letzten Jahre zurück. Dem stehen gegenläufige Effekte aus Mietindexierungen und Neuvermietungen gegenüber. Die Mieterträge liegen in der Spanne der im September 2024 veröffentlichten Prognose von EUR 64,0 bis 66,0 Millionen.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 16,9 Millionen (Vorjahr: EUR 23,0 Millionen) umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Die **Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen** beinhalten Mietnebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen von Mietanreizen und Wertminderungen von Mietforderungen sowie Rechts- und Beratungskosten und Personalkosten im Zusammenhang mit der Vermietung. Sie betragen im Berichtsjahr EUR 36,0 Millionen (Vorjahr: EUR 43,1 Millionen). Insgesamt ist das **Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien** im Geschäftsjahr 2024 um 20,8 % auf EUR 44,5 Millionen (Vorjahr: EUR 56,2 Millionen) zurückgegangen, was insbesondere auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen ist.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien erreichte im Geschäftsjahr 2024 EUR –7,3 Millionen (Vorjahr: EUR –14,3 Millionen) resultierend aus abgeschlossenen Verkäufen von vier Objekten in Leipzig (LogPark), Lohfelden, Osnabrück und Bayreuth. Marktbedingt wurden die Objekte mit einem Abschlag von im Mittel 1,1 % zum Marktwert des 31. Dezember 2023 veräußert.

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bewertungsergebnis) belief sich auf EUR –48,9 Millionen (Vorjahr: EUR –146,3 Millionen). Während ein überwiegender Teil der Immobilien eine weitere Wertabschreibung aufgrund marktbedingt niedrigerer Multiplikatoren verzeichnete, wurden einzelne Immobilien im Portfolio aufgrund objektspezifischer Faktoren aufgewertet. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte belief sich auf EUR –9,8 Millionen (Vorjahr: EUR –30,5 Millionen).

Die **Wertminderungen** von Finanz- und sonstigen Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 48,8 Millionen (Vorjahr: EUR 16,7 Millionen) und beziehen sich primär auf eine Abwertung im Zusammenhang mit Darlehen des Limes-Portfolios.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** blieben gegenüber dem Vorjahr (EUR 1,0 Millionen) mit EUR 1,0 Millionen unverändert.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** stiegen 2024 auf EUR 13,8 Millionen (Vorjahr: EUR 10,5 Millionen), insbesondere bedingt durch höhere Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der Verlängerung der Anleihe 2019/2027 einmalig angefallen waren.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken auf EUR 9,9 Millionen (Vorjahr: EUR 26,8 Millionen). Nachdem im Vorjahr Aufwendungen in Höhe von EUR 24,1 Millionen für die Stichtagsbewertung von Optionen im Zusammenhang mit der at-equity bewerteten Objektgesellschaft Cielo angefallen waren, sind im Berichtsjahr in diesem Zusammenhang EUR 4,0 Millionen entstanden. Zudem sind im Berichtsjahr durch die Entkonsolidierung der insolventen Limes-Gesellschaften Aufwendungen von EUR 4,9 Millionen angefallen.

Als Folge all dessen beläuft sich das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR –93,0 Millionen, nach EUR –187,9 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** bleibt im Jahr 2024 nahezu unverändert bei EUR 10,4 Millionen (Vorjahr: EUR 10,5 Millionen). Die Finanzerträge erhöhten sich von EUR 21,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 44,8 Millionen im Berichtsjahr im Wesentlichen durch den Anleiherückkauf unter par im Rahmen der Verlängerung der Unternehmensanleihe. Der Anteil der Verlustübernahme von Minderheitsgesellschaftern sank auf EUR –1,7 Millionen (Vorjahr: EUR 5,1 Millionen), primär bedingt durch die im Jahresvergleich weniger starke Abwertung des Immobilienportfolios der Beteiligungsgesellschaften der Fair Value REIT-AG. Die Finanzaufwendungen stiegen auf EUR 32,8 Millionen (Vorjahr: EUR 17,1 Millionen) durch höhere Zinsaufwendungen, insbesondere für die verlängerte Anleihe 2019/2027 und das Gesellschafterdarlehen,



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 57

Prognosebericht 68

BILANZ 70

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 72

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 73

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 111

sowie Wertminderungen im Zusammenhang mit der insolventen Objektgesellschaft in Kassel (Limes-Portfolio).

Der **latente Steueraufwand** lag bei EUR –3,1 Millionen (Vorjahr: EUR 38,1 Millionen). Im Vorjahr hatte es noch einen deutlich stärkeren Effekt als Folge der Auflösung von latenten Steuerschulden primär aufgrund der negativen Fair-Value-Anpassungen des Immobilienportfolios gegeben.

Das **Periodenergebnis** belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf EUR –87,5 Millionen, nach EUR –152,0 Millionen im Vorjahr.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) messen das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns. Es entspricht dem Ergebnis vor Steuern, das durch die Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigt wird.

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 82.619	- 177.461	94.842	- 53,4
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.713	- 5.086	6.799	> 100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 80.906	- 182.547	101.641	- 55,7
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.289	14.334	- 7.045	- 49,1
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	58.676	176.807	- 118.131	- 66,8
± Sonstige Bereinigungen ¹	40.894	32.868	8.026	24,4
FFO I vor Steuern und Minderheiten	25.953	41.461	- 15.508	- 37,4
± Laufende Ertragsteuern	- 2.574	- 4.720	2.146	- 45,5
FFO I nach Steuern und vor Minderheiten	23.380	36.741	- 13.361	- 36,4
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	20.502	31.446	- 10.944	- 34,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.877	5.295	- 2.418	- 45,7
± Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen (inkl. Effekt auf laufende Ertragsteuern)	2.851	0	2.851	
FFO I nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen	26.231	36.741	- 10.510	- 28,6
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	23.354	31.446	- 8.092	- 25,7
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.877	5.295	- 2.418	- 45,7
FFO I nach Steuern und vor Minderheiten	23.380	36.741	- 13.361	- 36,4
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 7.289	- 18.954	11.665	- 61,5
FFO II nach Steuern und vor Minderheiten	16.091	17.787	- 1.696	- 9,5
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	12.904	9.867	3.037	30,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.187	7.920	- 4.733	- 59,8
± Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen (inkl. Effekt auf laufende Ertragsteuern)	2.851	0	2.851	



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
FFO II nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen	18.942	17.787	1.155	6,5
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.756	9.867	5.889	59,7
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.187	7.920	-4.733	-59,8
FFO I nach Steuern und Minderheiten	20.502	31.446	-10.944	-34,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,19	0,30	-0,11	-35,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,19	0,30	-0,11	-35,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	106.023	-510	-0,5
FFO II nach Steuern und Minderheiten	12.904	9.867	3.037	30,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,09	0,03	35,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,09	0,03	35,9
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	106.023	-510	-0,5

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 29,9 Millionen, Vorjahr: EUR 2,6 Millionen)
- Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,0 Millionen, Vorjahr: EUR 1,1 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,0 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen (EUR 4,2 Millionen, Vorjahr: EUR 11,7 Millionen)
- Aufwand aus Wertminderungen auf Darlehensforderungen und sonstige außerordentliche Abschreibungen (EUR 61,5 Millionen, Vorjahr: EUR 16,7 Millionen)
- Zahlungsunwirksame Aufwendungen aus Finanzinstrumenten (EUR 4,0 Millionen, Vorjahr: EUR 24,1 Millionen)

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) verringerten sich im Geschäftsjahr 2024 primär aufgrund geringerer Mieterträge nach Verkäufen von Immobilien auf EUR 23,4 Millionen (Vorjahr: EUR 36,7 Millionen). Nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 20,5 Millionen (Vorjahr: EUR 31,4 Millionen). Ab dem Berichtsjahr 2024 weist die DEMIRE zusätzlich die FFO I nach Steuern, vor Minderheiten und vor Zinsen auf Gesellschafterdarlehen aus und nutzt diese neue Kennzahl ab sofort als neue Steuerungsgröße im Rahmen der Unternehmensprognose. Laut Definition bleibt in den FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen) der Zinsaufwand im Zusammenhang mit dem ausgereichten Gesellschafterdarlehen unberücksichtigt und zugleich werden die ertragsteuerlichen Effekte dieser Zinsaufwendungen bei der Berechnung bereinigt. Die FFO I

(nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen) lagen bei EUR 26,2 Millionen (Vorjahr: EUR 36,7 Millionen).

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 16,1 Millionen (Vorjahr: EUR 17,8 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 12,9 Millionen (Vorjahr: EUR 9,9 Millionen). Die sonstigen Bereinigungen der FFO beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 40,9 Millionen, nach EUR 32,9 Millionen im Vorjahr. Im Wesentlichen gehen die Bereinigungen im Berichtsjahr auf einmalige Refinanzierungskosten zurück (EUR 29,9 Millionen; Vorjahr: EUR 2,6 Millionen) und Wertminderungen insbesondere auf Darlehen von EUR 61,5 Millionen (Vorjahr: EUR 16,7 Millionen).



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 57

Prognosebericht 68

BILANZ 70

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 72

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 73

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 111

ENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Die Segmentinformationen werden unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung abzüglich Konsolidierungsbuchungen dargestellt.

Im Jahr 2024 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Außenumsätze	163.670	147.967	28.262	24.006	0	0	191.931	171.973
Umsatzerlöse gesamt	163.670	147.967	28.262	24.006	0	0	191.931	171.973
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47.991	-151.872	-10.685	-24.935	0	0	-58.676	-176.807
Sonstige Erträge	617	372	159	440	246	230	1.022	1.043
Segmenterlöse	116.295	-3.533	17.737	-488	246	230	134.277	-3.791
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-113.181	-84.743	-3.799	0	-23	-41	-117.003	-84.784
Sonstige Aufwendungen	-745	-39.006	-10.570	-10.320	-98.975	-50.044	-110.290	-99.371
Segmentaufwendungen	-113.926	-123.749	-14.369	-10.320	-98.998	-50.085	-227.293	-184.154
EBIT	2.369	-127.282	3.368	-10.808	-98.752	-49.856	-93.016	-187.946
Finanzerträge	526	883	400	297	43.876	20.362	44.803	21.542
Finanzaufwendungen	-13.208	-4.377	-1.247	-1.173	-18.301	-11.600	-32.757	-17.150
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	63	1.007	0	0	0	0	63	1.007
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	-1.713	5.086	0	0	-1.713	5.086
Ertragsteuern	-723	12.438	1.453	2.743	-5.590	10.314	-4.860	25.495
Periodenergebnis	-10.973	-117.331	2.261	-3.855	-78.767	-30.780	-87.479	-151.966
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	56.038	153.435	9.238	22.195	5.664	-10.209	70.941	165.422
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.057	1.522	643	639	48.817	16.745	50.517	18.906



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die beiden Segmente „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“ umfassen Teilbereiche des Bestandsportfolios, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ enthält im Wesentlichen die Aktivitäten der DEMIRE AG in ihrer Funktion als Konzernholding.

Das Segment „Bestandsportfolio“ erzielte im Jahr 2024 Umsätze von EUR 163,7 Millionen, nach EUR 148,0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2024 belief sich auf EUR – 11,0 Millionen, nach EUR – 117,3 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte im Jahr 2024 Umsätze von EUR 28,3 Millionen, nach EUR 24,0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2024 belief sich auf EUR 2,3 Millionen, nach EUR – 3,9 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielte im Jahr 2024 Umsätze von EUR 0 Millionen, nach EUR 0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2024 belief sich auf EUR – 78,8 Millionen, nach EUR – 30,8 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden im Jahr 2024 Umsätze von EUR 191,9 Millionen erzielt, nach EUR 172,0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich im Jahr 2024 auf EUR – 87,5 Millionen, nach EUR – 152,0 Millionen im Vorjahr.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im [☞ Konzernanhang ab S. 151](#).

Vermögenslage

NETTOVERMÖGENSWERT (NAV)

Der NAV (früher EPRA-NAV) ist der Wert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte des Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten, bereinigt um die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern sowie den Firmenwert aus latenten Steuern.

NET ASSET VALUE (NAV/NNNAV)

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	218.105	303.589	- 85.484	- 28,2
Latente Steuern	39.999	37.915	2.084	5,5
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
NAV (unverwässert)	258.103	341.504	- 83.400	- 24,4
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	2,45	3,24	- 0,79	- 24,4
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	0	510	- 510	- 100,0
NAV (verwässert)	258.103	342.014	- 83.910	- 24,5
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	105.513	106.023	- 510	- 0,5
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	2,45	3,23	- 0,78	- 24,2

Im Jahr 2024 verringerte sich der verwässerte NAV um 24,5% auf EUR 258,1 Millionen, nach EUR 342,0 Millionen Ende 2023, maßgeblich aufgrund der Abwertung des Immobilienportfolios und der Entkonsolidierung des Limes-Portfolios. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 105,5 Millionen ergibt sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 2,45, nach EUR 3,23 Ende 2023. Die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,5 Millionen (- 0,5%) aufgrund des Auslaufens eines Aktienoptionsprogramms.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Bilanzsumme sinkt um 28,3 %

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 951,2 Millionen (Vorjahr: EUR 1.327,5 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 28,3 % gesunken.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Marktwerte von insgesamt EUR 779,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1.075,6 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen und wird im [Konzernanhang E 1.3 ab S. 131](#) erläutert.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	793.115	1.029.555	- 236.440	- 23,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	81.395	148.877	- 67.482	- 45,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	76.680	149.100	- 72.420	- 48,6
Summe Vermögenswerte	951.190	1.327.532	- 376.342	- 28,3

Zum 31. Dezember 2024 verringerten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 236,4 Millionen auf EUR 793,1 Millionen (Vorjahr: EUR 1.029,6 Millionen). Größten Anteil am Rückgang hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Minus von EUR 222,6 Millionen, was im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der Limes-Gesellschaften (EUR -138,5 Millionen), das negative Bewertungsergebnis (EUR -48,9 Millionen) und die Umgliederung von Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (EUR -46,3 Millionen) zurückzuführen ist. Aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 11,2 Millionen) wirkten gegenläufig.

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen wurden mit EUR 25,2 Millionen (Vorjahr: EUR 25,2 Millionen) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen an das Joint Venture im Zusammenhang mit dem Ankauf des Cielo. Die Ausleihungen und finanziellen Vermögenswerte sanken insbesondere aufgrund von Wertberichtigungen auf Darlehen ebenfalls im Zusammenhang mit Cielo auf EUR 37,7 Millionen (Vorjahr: EUR 48,4 Millionen).

Zum 31. Dezember 2024 sanken die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 67,5 Millionen auf EUR 81,4 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 148,9 Millionen). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Zahlungsmittel, die sich insbesondere als Folge der Zahlungsmittelabflüsse im Zusammenhang mit dem Anleiherückkauf auf EUR 44,8 Millionen belaufen (Vorjahr: EUR 120,0 Millionen). Gegenläufig wirkten der Anstieg der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte um EUR 9,7 Millionen auf EUR 19,5 Millionen.

Zum 31. Dezember 2024 wurden insgesamt sechs Immobilien (EUR 76,7 Millionen) als Vermögenswerte zum Verkauf gehalten (Vorjahr: EUR 149,1 Millionen).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	218.105	303.589	-85.484	-28,2
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	23.818	29.696	-5.878	-19,8
Summe Eigenkapital	241.923	333.285	-91.362	-27,4
Schulden				
Summe langfristige Schulden	535.699	279.982	255.717	91,3
Summe kurzfristige Schulden	173.568	714.265	-540.697	-75,7
Summe Schulden	709.267	994.247	-284.980	-28,7
Summe Eigenkapital und Schulden	951.190	1.327.532	-376.342	-28,3

Finanzschulden sinken um 38,6 %

Das Konzerneigenkapital sank im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 241,9 Millionen (Vorjahr: EUR 333,3 Millionen). Der Rückgang ist auf das negative Periodenergebnis von EUR 87,5 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote betrug aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme 25,4 %, nach 25,1 % zum Jahresende 2023. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 71,0 Millionen (Vorjahr: EUR 72,0 Millionen) aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 312,9 Millionen bzw. auf 32,9 % der Konzernbilanzsumme (Vorjahr: EUR 405,3 Millionen bzw. 30,5 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2024 auf EUR 535,7 Millionen (Vorjahr: EUR 280,0 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 173,6 Millionen (Vorjahr: EUR 714,3 Millionen). Maßgeblich geht der Anstieg der langfristigen und der Rückgang der kurzfristigen Schulden auf die im vierten Quartal 2024 verlängerte Anleihe 2019/2027 zurück. Die Summe der Schulden sank im DEMIRE-Konzern zum

31. Dezember 2024 auf EUR 709,3 Millionen (Vorjahr: EUR 994,2 Millionen) im Wesentlichen bedingt durch die teilweise Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 im Zusammenhang mit deren Verlängerung bis Ende 2027.

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 486,0 Millionen (Vorjahr: EUR 791,1 Millionen) ist die im Jahr 2019 emittierte und im vierten Quartal verlängerte Anleihe 2019/2027, die nach Rückkäufen und der Verlängerung zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 225,0 Millionen ausgewiesen wird (Vorjahr: EUR 497,6 Millionen), enthalten. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten über EUR 162,7 Millionen (Vorjahr: EUR 291,2 Millionen) und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 97,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen). Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2024 beträgt 54,2 % (Vorjahr: 51,5 %). Zum Bilanzstichtag bestand eine variable Zinsvereinbarung über EUR 34,2 Millionen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der verlängerten Anleihe zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 deutlich um 261 Basispunkte auf 4,35 % per annum (ohne Zinsen des Shareholder Loans, vgl. [Kapitel Gesamteinschätzung des Vorstands](#)), nach 1,74 % per annum Ende 2023. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten stieg von 1,1 Jahren Ende 2023 auf 2,9 Jahre Ende 2024.

Zum 31. Dezember 2024 erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 23,8 Millionen (Vorjahr: EUR 10,0 Millionen) im Wesentlichen aufgrund von Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihe 2019/2024. Daneben wurde zum Stichtag ein negativer Marktwert von Optionen, die im Zusammenhang mit dem Joint Venture Cielo stehen, in Höhe von EUR 28,1 Millionen (Vorjahr: EUR 24,1 Millionen) abgebildet.

Die passiven latenten Steuern haben sich leicht auf EUR 40,0 Millionen (Vorjahr: EUR 37,9 Millionen) erhöht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen für Sachverhalte, für die die DEMIRE AG oder ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten Dritter abgegeben haben, folgende Haftungsverhältnisse:

Die Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von EUR 222,6 Millionen (Vorjahr: EUR 358,4 Millionen). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von EUR 353,3 Millionen (Vorjahr: EUR 358,4 Millionen).

Im Rahmen der Verlängerung der Unternehmensanleihe 2019/2024 hat die DEMIRE eine luxemburgische Holding-Struktur eingeführt (siehe [☞ Konzernanhang A.3.3, Seite 106](#)). Mit Einbringungsvertrag hat die DEMIRE als Sicherheit für die Anleihe 89,9% der Anteile an ihren bisher unmittelbar gehaltenen Tochtergesellschaften zu Marktwerten auf die LuxCo-Struktur übertragen. Weitere Gesellschaften wurden zu unterschiedlichen Anteilen eingebracht. Nicht auf die LuxCo-Struktur übertragen wurden die insolventen Limes-Gesellschaften.

FINANZLAGE

Finanzmanagement

Das Finanzmanagement des DEMIRE-Konzerns sichert die Liquiditätssteuerung und die Finanzierung und trägt durch die zentrale Liquiditätsanalyse zur Optimierung der Mittelflüsse innerhalb der Gruppe bei. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung für den Gesamtkonzern und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Hierbei liegt der Fokus auf einem langfristigen, stabilen und kostenoptimierten Finanzierungsmix, der die operative Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützt.

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele von Kapitalmanagement und -steuerung sind im [☞ Anhang zum Konzernjahresabschluss ab S. 155](#) dargestellt. Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 44,8 Millionen (Vorjahr: EUR 120,0 Millionen) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	34.525	40.709	-6.184	-15,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	88.611	65.421	23.190	35,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-198.309	-43.556	-154.753	<100
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-75.173	62.574	-137.747	<100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	44.816	119.989	-75.173	-62,6

Liquidität zum Abbau des Verschuldungsgrades eingesetzt

Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2024 ist insgesamt negativ aufgrund des teilweisen Rückkaufs der Unternehmensanleihe im Rahmen ihrer Verlängerung bis Ende 2027. Der primär daraus resultierende negative Cashflow aus



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Finanzierungstätigkeit kann vom positiven operativen Cashflow und positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit im Jahr 2024 nicht vollständig ausgeglichen werden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Ende des Geschäftsjahres 2024 EUR 34,5 Millionen (Vorjahr: EUR 40,7 Millionen). Der Rückgang spiegelt die verkleinerte Portfoliobasis nach Verkäufen wider.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2024 auf EUR 88,6 Millionen nach EUR 65,4 Millionen im Jahr 2023. Den Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen (EUR – 14,0 Millionen; Vorjahr: EUR – 12,9 Millionen) wirkten Einzahlungen aus Verkaufserlösen von EUR 106,9 Millionen (Vorjahr: EUR 78,3 Millionen) positiv entgegen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei EUR – 198,3 Millionen (Vorjahr: EUR – 43,6 Millionen). Hierin enthalten sind im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR – 246,0 Millionen (Vorjahr: EUR – 48,1 Millionen), insbesondere für den Rückkauf der Anleihe (EUR 200,0 Millionen), und die gezahlten Zinsen auf Finanzschulden (EUR 27,4 Millionen; Vorjahr: EUR 14,8 Millionen) sowie Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden von EUR 93,5 Millionen (Vorjahr: EUR 23,3 Millionen), worunter das Gesellschafterdarlehen fällt.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2024 EUR – 75,2 Millionen (Vorjahr: EUR 62,6 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 44,8 Millionen (Vorjahr: EUR 120,0 Millionen).

Der DEMIRE-Konzern war während des gesamten Berichtszeitraums im Jahr 2024 jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Im Jahr 2024 kam es zu einer Einigung mit den Anleihegläubigern zu einer Verlängerung der Unternehmensanleihe (siehe [Kapitel Wirtschaftsbericht, Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns](#)). Zugleich konnte die zum 30. Juni 2024 auslaufende Bankfinanzierung der Limes-Gesellschaften, bestehend aus den vier Objekten in Essen, Kassel, Aschheim und Köln

(Max-Glomsda-Straße), nicht mit der finanzierenden Bank prolongiert werden, sodass sich die Objektgesellschaften zum Veröffentlichungszeitpunkt des vorliegenden Berichts in einem Insolvenzverfahren befinden (vgl. [Konzernanhang 3.4 Entwicklung der Limes-Tochtergesellschaften ab S.106](#)).

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Nettoverschuldungsgrad sinkt deutlich

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value [Net-LTV]) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden ohne Gesellschafterdarlehen zu den Total Assets abzüglich Goodwill und Zahlungsmitteln. Er entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten ¹	415.953	816.992
Zahlungsmittel	44.816	119.989
Nettoverschuldung	371.137	697.003
Summe Vermögenswerte	951.190	1.327.532
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	– 44.816	– 119.989
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	906.374	1.207.543
Net-LTV (in %)	40,9	57,7

¹ Ohne Gesellschafterdarlehen und dessen abgegrenzte Zinsen

Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 40,9% gegenüber dem Vorjahr mit 57,7% primär aufgrund der Immobilienverkäufe und der Teilrückkäufe der Unternehmensanleihe unter par deutlich gesunken. Die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 401,0 Millionen auf EUR 416,0 Millionen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen konzentrieren sich im Wesentlichen mit EUR 255,9 Millionen auf die Unternehmensanleihe im Geschäftsjahr 2027 und mit EUR 228,5 Millionen auf das Gesellschafterdarlehen inklusive kapitalisierter Zinsen im Jahr 2028. Zum 31. Dezember 2024 stellt sich der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN

in EUR Mio.	2025	2026	2027	2028	2029	ab 2030
	75,9	41,5	259,1	228,5 ¹	6,0	6,0

¹ In der Darstellung wird angenommen, dass die Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen kapitalisiert werden.

Covenants der Unternehmensanleihe eingehalten

Im Zuge der Verlängerung der Unternehmensanleihe 2019/2027 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig zu berichten. Die Definitionen der zu berichtenden Covenants sind in den Anleihebedingungen der Anleihe 2019/2027 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 31.12.2024

	NET-LTV	ICR
Covenant	max. 70 %	min. 1,50
Wert	40,9 %	2,17

Zum 31. Dezember 2024 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2027 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2025 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2024, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2024 keine finanziellen Verpflichtungen. Auch im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen aus den Kaufverträgen.

Es bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten insgesamt in Höhe von EUR 16,8 Millionen (Vorjahr: EUR 144,8 Millionen). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr geht insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft mit dem Umbauprojekt in Essen zurück. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 6,4 Millionen (Vorjahr: EUR 8,5 Millionen).



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 57

Prognosebericht 68

BILANZ 70

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 72

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 73

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 111

Wirtschaftliche Entwicklung der AG

Im Folgenden wird die Entwicklung der Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie hält keine eigenen Immobilien und erzielte im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeitenden ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 28 (Geschäftsjahr 2023: 27 Mitarbeitende).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2024 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Ergänzende Vorschriften aus der Satzung ergeben sich nicht.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr bestanden die wesentlichen Treiber für den Jahresfehlbetrag aus den vorgenommenen Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund gesunkener Marktwerte sowie aus Aufwendungen aus Verlustübernahme infolge von Abwertungen von Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen bei Tochtergesellschaften. Gegenläufig, jedoch nicht vollständig kompensierend wirkten sonstige betriebliche Erträge aus dem Anleiherückkauf.

ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	4.005	4.972	-967	-19,4
Sonstige betriebliche Erträge	56.010	21.591	34.419	<100
Personalaufwand	-5.177	-4.730	-447	9,5
Abschreibungen	55.633	64	55.569	<100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	36.207	9.953	26.254	<100
Erträge aus Beteiligungen	248	3.719	-3.471	-93,3
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	61.052	9.712	51.340	<100
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.214	17.623	1.591	9,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.343	508	2.835	<100
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-43.097	-57.140	14.043	-24,6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.009	-19.967	18.958	-94,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-28.099	-11.031	-17.068	<100
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-35	-142	107	-75,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-25.388	-44.903	19.515	-43,5
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-101	-7.474	7.373	-98,6
Jahresfehlbetrag	-25.489	-52.377	26.888	-51,3
Verlustvortrag	-78.138	-25.761	-52.377	<100
Bilanzverlust	-103.627	-78.138	-25.489	32,6

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistungen für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE. Im Wesentlichen aufgrund von niedrigeren Managementgebühren sanken die Umsatzerlöse der DEMIRE um EUR 1,0 Millionen auf EUR 4,0 Millionen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich deutlich um EUR 34,4 Millionen von EUR 21,6 Millionen im Jahr 2023 auf EUR 56,0 Millionen erhöht und umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Unter-pari-Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 in Höhe von EUR 47,5 Millionen (Vorjahr: EUR 16,0 Millionen) sowie einen Ertrag aus der Einbringung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in die DEMIRE Holding XV SCSp zum Zeitwert in Höhe von EUR 8,1 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen).

Der **Personalaufwand** erhöhte sich leicht auf EUR 5,2 Millionen (Vorjahr: EUR 4,7 Millionen).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** in Höhe von EUR 91,8 Millionen (Vorjahr: EUR 10,0 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus einmaligen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 29,3 Millionen im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024 (Vorjahr: EUR 3,7 Millionen) sowie aus Abschreibungen auf Darlehensforderungen gegen die Limes-Gesellschaften in Höhe von EUR 53,0 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) und Abschreibungen auf Zinsforderungen auf diese Darlehensforderungen in Höhe von EUR 2,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2024 wurde auf Basis der bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge** ein Ertrag in Höhe von insgesamt EUR 61,1 Millionen (Vorjahr: EUR 9,7 Millionen) vereinnahmt. Dieser ergab sich insbesondere aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der Objektgesellschaft des LogParks in Leipzig in der Höhe von EUR 58,9 Millionen aufgrund der Veräußerung des Objekts (Vorjahr: EUR 6,0 Millionen).

Die **Erträge aus Beteiligungen** lagen bei EUR 0,2 Millionen, nach EUR 3,7 Millionen im Vorjahr.

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 19,2 Millionen (Vorjahr: EUR 17,6 Millionen) ergaben sich überwiegend aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft (EUR 16,4 Millionen) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (EUR 2,9 Millionen).

Der **Zinsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2024 EUR 28,1 Millionen (Vorjahr: EUR 11,0 Millionen). Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 43,1 Millionen (Vorjahr: EUR 57,1 Millionen) und setzten sich im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Ausleihungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zusammen.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf EUR – 25,4 Millionen, nach EUR – 44,9 Millionen im Vorjahr.

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt im Geschäftsjahr 2024 EUR – 25,5 Millionen (Vorjahr: EUR – 52,4 Millionen). Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust beläuft sich demzufolge auf EUR – 103,6 Millionen (Vorjahr: EUR – 78,1 Millionen).

VERMÖGENSLAGE

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	568.202	694.290	– 126.088	– 18,2
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	42.651	59.033	– 16.382	– 27,8
Aktiva gesamt	610.853	753.322	– 142.469	– 18,9

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Passiva				
Eigenkapital	161.766	187.255	– 25.489	– 13,6
Rückstellungen	33.738	19.924	13.814	69,3
Verbindlichkeiten	415.350	546.144	– 130.794	– 23,9
Passiva gesamt	610.853	753.322	– 142.469	– 18,9



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2024 bei EUR 610,9 Millionen. Das entspricht einem Rückgang von 18,9% gegenüber dem Vorjahr (31. Dezember 2023: EUR 753,3 Millionen).

Das **Anlagevermögen** verringerte sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um EUR 126,1 Millionen auf EUR 568,2 Millionen (Vorjahr: EUR 694,3 Millionen), was insbesondere auf geringere Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Tilgungsleistungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen ist. Der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 118,4 Millionen ist durch drei Faktoren beeinflusst. Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf Ausleihungen in Höhe von EUR 33,7 Millionen. Die Ausleihungen gegen das Limes-Portfolio wurden aufgrund der Kündigung der Darlehensverträge fällig gestellt und in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgliedert (EUR 69,6 Millionen). Zusätzlich wurden Ausleihungen von Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 147,0 Millionen getilgt.

Das **Umlaufvermögen** inklusive Rechnungsabgrenzungsposten verringerte sich um 27,8% auf EUR 42,7 Millionen, nach EUR 59,0 Millionen zum Vorjahresstichtag. Das Umlaufvermögen ist aufgrund der Fälligkeit der Darlehensforderungen gegenüber den Gesellschaften des Limes-Portfolios angestiegen (der Ausweis erfolgte im Vorjahr in den Ausleihungen an verbundene Unternehmen). Diese wurden zum 23. Juli 2024 mit einem Betrag von EUR 69,6 Millionen von den Ausleihungen an verbundene Unternehmen in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgliedert. Hieraus bestanden zum 31. Dezember 2024 noch Zinsforderungen in Höhe von EUR 2,6 Millionen. Auf die Darlehensforderungen wurden im Geschäftsjahr 2024 Abschreibungen in Höhe von EUR 53,0 Millionen sowie auf die Zinsforderungen Abschreibungen in Höhe von EUR 2,6 Millionen vorgenommen. Zum Stichtag bestehen noch Darlehensforderungen in Höhe von EUR 16,5 Millionen. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 10,7 Millionen (Vorjahr: EUR 29,6 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das **Eigenkapital** der Gesellschaft von EUR 187,3 Millionen zum 31. Dezember 2023 durch den Jahresfehlbetrag 2024 auf EUR 161,8 Millionen zum 31. Dezember 2024.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich aufgrund der geringeren Bilanzsumme von 24,9% am 31. Dezember 2023 auf 26,5% zum 31. Dezember 2024.

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 33,7 Millionen zum 31. Dezember 2024 (31. Dezember 2023: EUR 19,9 Millionen) betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Anleiherrefinanzierung sowie Steuerrückstellungen, sonstige Personalkosten und Kosten für die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlusserstellung und -prüfung.

Die **Verbindlichkeiten** der Gesellschaft verringern sich im Wesentlichen durch den Teilrückkauf der Anleihe 2019/2024 von EUR 546,1 Millionen zum 31. Dezember 2023 auf EUR 415,4 Millionen zum 31. Dezember 2024. Gegenläufig wirkten die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 97,3 Millionen und die Steigerung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um EUR 42,5 Millionen auf EUR 61,7 Millionen (Vorjahr: EUR 42,6 Millionen).

FINANZLAGE

Das Finanzmanagement der Gesellschaft erfolgt nach Vorgaben des Vorstands analog zur Geschäftsordnung. Vorrangige Ziele sind die Liquiditätssicherung und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Abgesehen von einem Darlehen wurden die Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), zum Bilanzstichtag eingehalten. Dieses Darlehen wurde zwischenzeitlich mit der finanzierenden Bank bis zum 30. Juni 2026 verlängert.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE AG.

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	55.562	- 36.652	92.214	< 100
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	162.451	77.808	84.643	< 100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 236.971	- 51.453	- 185.518	< 100
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 18.958	26.318	- 45.276	< 100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	10.668	29.626	- 18.958	- 64,0

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2024 ein Mittelzufluss von EUR 55,6 Millionen, nach einem Mittelabfluss von EUR 36,7 Millionen im Vorjahr. Die wesentliche Veränderung im Cashflow resultiert aus den Beteiligungserträgen nach dem Verkauf des Objekts LogPark in Leipzig und dem verbesserten Periodenergebnis.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf EUR 162,5 Millionen, nach EUR 77,8 Millionen im Vorjahr. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Dividendenauszahlungen.

Aus Finanzierungstätigkeit entstand für die DEMIRE AG im Geschäftsjahr 2024 ein Cashflow von EUR -237,0 Millionen, nach EUR -51,5 Millionen im Jahr 2023. Die Abweichung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Teilrückkäufe der Unternehmensanleihe zurückzuführen. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus dem Gesellschafterdarlehen und von Finanzierungen von Verbindlichkeiten in verbundenen Unternehmen.

Abgesehen von dem zwischenzeitlich verlängerten Darlehen war die DEMIRE im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

PROGNOSEBERICHT

Das für 2024 prognostizierte Jahresergebnis ist im Rahmen der Erwartungen höher als im Vorjahr ausgefallen. Im Jahr 2025 wird aufgrund des sich abzeichnenden niedrigeren Verwaltungsaufwands, der im Vorjahr im Rahmen der Refinanzierung der Unternehmensanleihe einen hohen Einmaleffekt aufwies, ein deutlich verbessertes Ergebnis erwartet.

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Ein Darlehen in Höhe von EUR 33,9 Millionen, das ursprünglich zum 30. November 2024 auslaufen sollte, wurde zunächst um zwei Monate bis 30. Januar 2025 verlängert. Im Januar 2025 wurde dieses Darlehen bis zum 30. Juni 2026 prolongiert und der Zins marktüblich angepasst.

Aus einem außergerichtlich beigelegtem Rechtsverfahren flossen der Tochtergesellschaft Fair Value REIT-AG im März 2025 Barmittel von EUR 567.000 zu.

Weitere Ereignisse, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von relevanter Bedeutung für den Geschäftserfolg sind, traten nach dem Berichtsstichtag nicht ein.

SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“

DIVIDENDE

Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE aufgrund des fehlenden Bilanzgewinns im Geschäftsjahr 2023 keine Dividende ausgeschüttet. Auch für das Geschäftsjahr 2024 wird angesichts des fehlenden Bilanzgewinns keine Dividende ausgeschüttet. Dies ist gemäß der Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/2027 erst wieder nach Ende von deren Laufzeit möglich.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gemäß § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2024

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2024 über ein voll eingezahltes Gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324,00, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden zum Stichtag 2.264.728 Stück von der DEMIRE AG selbst gehalten. Die Aktien der DEMIRE sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Nach dem Stichtag haben sich keine Änderungen ergeben.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, existieren nicht.

DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL, DIE 3 % DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

a) per 31. Dezember 2024

Im Jahr 2024 ist der Gesellschaft eine Stimmrechtsmitteilung von Apollo Global Management Inc. zugegangen, die auf der Homepage der DEMIRE veröffentlicht ist. Per 31. Dezember 2024 hielten demnach die folgenden Aktionäre Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 3 %, 5 % oder 10 %:

- Die Apollo Gruppe hielt über die AEPF III 15 S.à r.l. insgesamt 58,61 % der Aktien
- Die Wecken-Gruppe von Herrn Klaus Wecken, Basel, Schweiz, hielt über verschiedene Tochtergesellschaften insgesamt 32,14 % der Aktien

Die von der Apollo-Gruppe und von der Wecken-Gruppe gehaltenen Stimmrechte werden aufgrund eines zwischen der Apollo-Gruppe und der Wecken-Gruppe bestehenden Acting in Concert wechselseitig zugerechnet. Sowohl die Apollo-Gruppe als auch die Wecken-Gruppe hielten daher jeweils (mittelbar) 90,75 % der Stimmrechte an der Gesellschaft.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 3 %, 5 % oder 10 % der Stimmrechte übersteigen, liegen der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts nicht vor.

INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DES VORSTANDS UND DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG

Ernennung und Abberufung des Vorstands

Gemäß § 84 AktG werden die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederholung der Bestellung ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie über Abschluss, Änderung und Kündigung der mit ihnen abzuschließenden Anstellungsverträge. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Änderungen der Satzung

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstands betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Die Satzung der DEMIRE macht in § 20 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, die Fassung des § 5 der Satzung, in dem unter anderem Höhe und Einteilung des Grundkapitals festgelegt sind, entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital anzupassen.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

Genehmigtes Kapital

Das Genehmigte Kapital 2019/I ist zum 10. Februar 2024 ausgelaufen und wurde nicht genutzt.

a) per 31. Dezember 2024

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich zum 20. November 2029 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024/I).

Die Ermächtigung kann in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Dazu gehört auch, dass die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festgelegt werden kann.

Bei Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien sollen von mindestens einem Kreditinstitut, einem Wertpapierinstitut oder sonstigen Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein- oder mehrmalig das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

1) wenn die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gegen Bareinlagen zu einem Ausgabebetrag ausgegeben werden, der den Börsenpreis der schon bestehenden Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet und der anteilige Betrag der gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien am Grundkapital 20 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Eintragung dieser Ermächtigung in das Handelsregister oder – sofern der nachfolgende Betrag geringer ist – zum jeweiligen Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt. Auf die Begrenzung auf 20 % des Grundkapitals sind anzurechnen:

(a) Aktien, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) ausgegeben werden oder auszugeben sind, sofern und soweit diese während der Laufzeit dieser Ermächtigung in sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, und



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

(b) eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre veräußert werden.

2) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Immobilien oder Immobilienportfolios (auch über den Erwerb von Immobiliengesellschaften oder Teilen davon), Unternehmen, Betrieben, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, oder anderen einlagefähigen Vermögensgegenständen oder Ansprüchen auf den Erwerb von Vermögensgegenständen, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft oder ihre Konzerngesellschaften;

3) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen und

4) um Inhabern von Wandlungs- oder Optionsrechten, die von der Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, ausgegeben werden, zum Verwässerungsschutz ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte oder nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/1 oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/1 die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

Bis zum 31. Dezember 2024 wurde das Genehmigte Kapital 2024/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Nach dem Stichtag haben sich keine Veränderungen ergeben.

Bedingtes Kapital

Das Bedingte Kapital 2020/I wurde im Geschäftsjahr 2024 nicht genutzt und auf der ordentlichen Hauptversammlung am 21. November 2024 durch das Bedingte Kapital 2024/I ersetzt.

a) per 31. Dezember 2024

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.888.662 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2024/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 21. November 2024 unter Tagesordnungspunkt 9 b) beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionsausübungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflichten zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum 31. Dezember 2024 wurde das Bedingte Kapital 2024/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Nach dem Stichtag haben sich keine Veränderungen ergeben.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen

Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 ist zum 10. Februar 2024 ausgelaufen und wurde nicht genutzt.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 27. April 2026 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals

der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung von Dritten ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten:

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots erfolgen. Im Falle des Erwerbs über die Börse darf der gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Mittelwert der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Bei einem öffentlichen Kaufangebot bzw. einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Mittelwert der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Das Volumen des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Annahme des Angebots bzw. die bei einer Aufforderung zur Abgabe von Angeboten abgegebenen Angebote der Aktionäre dieses Volumen überschreitet bzw. überschreiten, muss der Erwerb bzw. die Annahme unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen. Ein bevorrechtigter Erwerb bzw. eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär der Gesellschaft kann unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre vorgesehen werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft neben der Veräußerung über die Börse unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen, sie Dritten als Gegenleistung bei Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen als Gegenleistung zu übertragen sowie Mitarbeitenden zum Erwerb anzubieten, zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten zu verwenden oder auf andere Weise als über die Börse zu veräußern, sofern der Verkaufspreis den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet.

Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots kann weitere Bedingungen vorsehen.

WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE UNTER DER BEDINGUNG EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHME- ANGEBOTS STEHEN, UND DIE HIERAUS FOLGENDEN WIRKUNGEN

Der überwiegende Teil der bestehenden Fremdkapitalfinanzierungsverträge (unter anderem die Anleihe 2019/2027) sehen im Fall eines Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEM VORSTAND ODER ARBEIT- NEHMERN GETROFFEN SIND

Keiner der Vorstände oder Arbeitnehmer hat im Falle des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50 % der Stimmrechte oder einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht.

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 5. Februar 2025 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft www.demire.ag im Bereich Unternehmen unter der Rubrik Corporate Governance allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlusserklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Vergütungsbericht 2024

Der Vergütungsbericht im Sinne des § 162 Aktiengesetz (AktG) enthält Erläuterungen hinsichtlich der individuellen Vergütungen der gegenwärtigen und ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE AG“) im Geschäftsjahr 2024.

Im Vergütungsbericht finden sich detaillierte Informationen zum Vergütungssystem, die sowohl für das Verständnis der Angaben zur Vergütung der Leistungen der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder notwendig sind als auch zusätzliche Erläuterungen enthalten, wie die Vergütung die langfristige Entwicklung der DEMIRE AG fördert.

Die Erstellung des Vergütungsberichts nach § 162 AktG liegt in der Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Überblick über das Geschäftsjahr 2024

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAHR 2023

Der von der DEMIRE nach den Anforderungen des § 162 AktG erstellte Vergütungsbericht über die den gegenwärtigen und früheren Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im vorangegangenen Geschäftsjahr 2023 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 21. November 2024 mit einer Mehrheit von 99,08 % des vertretenen Kapitals gemäß § 120a Abs. 4 AktG gebilligt. Aufgrund der Billigung bestand mithin auch keine Veranlassung, die Berichterstattung anzupassen.

VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde ein neues Vergütungssystem („**Vergütungssystem neu**“) für die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG mit einer Mehrheit von 99,71 % des vertretenen Kapitals gebilligt ([🔗 www.demire.ag/hauptversammlung](https://www.demire.ag/hauptversammlung)).

Der Vorstandsdienstvertrag des Vorstands Herrn Tim Brückner wurde per Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert und per Verlängerungsvereinbarung vom 18./20. Juli 2024 zwischenzeitlich bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Die Vorstandsdienstverträge für Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender seit 1. Januar 2023, abberufen am 3. April 2024), Herrn Ralf Bongers (seit 1. April 2023) und Herrn Frank Nickel (Vorsitzender seit 3. April 2024) beinhalten das „Vergütungssystem neu“.

Da die vereinbarten Änderungen der Vergütung des Vorstands entsprechend den Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021, ebenso wie die Vereinbarungen selbst, ab dem **1. Januar 2022** in Kraft getreten sind, wurden den aktiven Vorstandsmitgliedern ab dem Geschäftsjahr 2022 Vergütungen nach den Vorgaben des neuen Vergütungssystems („**Vergütungssystem neu**“) gewährt. Dieses „Vergütungssystem neu“ wird mithin untenstehend dargestellt.

Der Vorstandsvertrag von Herrn Tim Brückner wurde im Jahr 2024 verlängert, tritt aber erst zum 1. Januar 2025 in Kraft, somit ist das „Vergütungssystem alt“ für das Geschäftsjahr 2024 noch relevant. Die diesbezüglichen, wesentlichen Eckpunkte des „Vergütungssystems alt“ werden aus diesem Grunde an entsprechender Stelle in diesem Vergütungsbericht dargestellt (siehe unten).

Eine regelmäßige Überprüfung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2024 festgelegt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat, welches in § 16 der Satzung niedergelegt ist, wurde von der Hauptversammlung am 28. April 2021 mit einer Mehrheit von 99,99% des vertretenen Kapitals ebenfalls gebilligt. Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde beschlossen, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 von EUR 30.000,00 auf EUR 40.000,00 je ordentliches Aufsichtsratsmitglied erhöht wird. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende erhält das Doppelte des vorgenannten Betrags.

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung niedergelegt – zur Anwendung gebracht.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2024 im Detail

ÜBERSICHT „VERGÜTUNGSSYSTEM NEU“

Das „Vergütungssystem neu“ für die Vorstandsmitglieder ist auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung der Gesellschaft ausgerichtet und damit als relevanter Baustein für die Umsetzung der Unternehmensstrategie der DEMIRE AG ausgestaltet.

In diesem Zusammenhang ist das „Vergütungssystem neu“ unterteilt in erfolgsabhängige und nicht erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile. Die Vergütung des Vorstands besteht aus Grundvergütung, Versorgungsaufwand, Nebenleistungen sowie einjähriger variabler Vergütung (Short-Term Incentive (STI) = Tantieme) und mehrjähriger variabler Vergütung (Long-Term Incentive (LTI) = virtuelles Aktienoptionsprogramm).

Die Höhe der variablen Vergütung bemisst sich hierbei an der Erreichung bestimmter vorab festgelegter Ziele.

Zur besseren Übersicht findet sich untenstehend eine entsprechende Tabelle, welche die wesentlichen Eckpunkte des „Vergütungssystems neu“ zusammenfasst.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Wesentliche Eckpunkte des Vergütungssystems seit dem 1. Januar 2022 („Vergütungssystem neu“)

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsunabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt wird.
Nebenleistungen	Bereitstellung eines Dienstwagens, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.
Versorgungsaufwand	Die Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI.

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Tantieme (Short-Term Incentive)	Begrenzung/Cap: das Doppelte des Zielbetrags Leistungskriterien: – 25 %–50 % Unternehmenskennzahlen – 25 %–50 % operative Leistungskriterien – 10 %–30 % nichtfinanzielle Leistungskriterien (strategische Unternehmensziele, Environmental-, Social-, Governance-Ziele) Auszahlung: Am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft des Vorjahres festgestellt wird.
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	Begrenzung/Cap: Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt. Der Maximalwert und die Hürde der Aktienkurssteigerung werden durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegt. Ebenso werden der Maximalwert und die Hürde für die „Relative Total Shareholder Return“-Performance im Vorfeld durch den Aufsichtsrat festgelegt. Leistungskriterien: – 50 % jährliche Aktienkurssteigerung – 50 % Relative Total Shareholder Return Auszahlung: Am 31. März des Jahres nach Vesting (Vesting erfolgt vier Jahre nach dem Tag der Gewährung in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele)



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
	Begrenzung der für ein Geschäftsjahr gewährten Gesamtvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG: – Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto p. a. – Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 1.180.000,00 brutto p. a.
Maximalvergütung	Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrags vergüten („Abfindungs-Cap“). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.
Abfindungs-Cap	Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.
Malus- und Clawback-Regelung	Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate bezogene Vergütungsleistungen werden auf die Vergütung gemäß diesem Vergütungssystem angerechnet. Entsprechendes gilt für die Übernahme konzerninterner Vorstandsmandate. Bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate entscheidet der Aufsichtsrat, ob und inwieweit eine für diese gezahlte Vergütung anzurechnen ist.
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	

DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Grundvergütung im Geschäftsjahr 2024

Die Grundvergütung der Vorstandsmitglieder wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Schluss eines jeden Kalendermonats gezahlt und stellt für die Vorstandsmitglieder ein fixes Einkommen dar. Die jährliche Grundvergütung 2024 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 3. April 2024) EUR 420.000,00 brutto per annum (für 2024 entsprechend EUR 105.000,00 brutto), für den Finanzvorstand Herrn Tim Brückner EUR 252.000,00 brutto per annum, für den Vorstand Transaktionen Herrn Ralf Bongers EUR 235.000,00 brutto per annum und für den neuen Vorstandsvorsitzenden Herrn Frank Nickel (ab 3. April 2024) EUR 420.000,00 brutto per annum (für 2024 entsprechend EUR 315.000,00 brutto).

Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2024

Zusätzlich zur Grundvergütung stehen den Vorstandsmitgliedern Nebenleistungen zu. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Bereitstellung eines Dienstwagens, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Die D&O-Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10% des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung im Sinne des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG.

Zudem unterhält die Gesellschaft eine Unfallversicherung im Rahmen eines Gruppen-Unfallversicherungsvertrags mit Versicherungsleistungen in Höhe von EUR 500.000,00 für den Todesfall und EUR 500.000,00 für den Invaliditätsfall. Die Versicherungsprämien werden von der Gesellschaft getragen. Im Todesfall stehen



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

die Versicherungsleistungen entsprechend den Versicherungsbedingungen entweder einer vom Vorstand benannten Person oder den Erben zu.

Zudem wurde dem Vorstandsmitglied Herrn Tim Brückner die Übernahme der Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrags in der gesetzlichen Rentenversicherung vertraglich zugesagt, hierbei handelt es sich um eine Nettozuwendung. Ferner wurde dem Vorstandsmitglied Herrn Tim Brückner das Recht eingeräumt, den Verzicht auf die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens zu erklären und stattdessen eine Car Allowance als zusätzlichen Gehaltsbestandteil in Höhe von EUR 1.500,00 brutto monatlich zu erhalten. Mit diesem Gehaltsbestandteil sind dann auch alle Reisekosten des Vorstandsmitglieds (zum Beispiel Dienstreisen mit dem Privat-Pkw, Taxifahrten, Fahrten mit Mietwagen oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln) abgegolten, soweit bei Zurverfügungstellung eines Dienstwagens dieser genutzt worden wäre. Diese Regelungen gelten für Herrn Bongers entsprechend, bei der Übernahme der Kosten der privaten Altersvorsorge handelt es sich in diesem Fall um eine Bruttozuwendung.

In näherer Ausgestaltung der Regelungen des Vergütungssystems ist in den Vorstandsdienstverträgen geregelt, dass bei einer vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit, die durch Krankheit, Unfall oder aus einem anderen vom Vorstandsmitglied nicht verschuldeten Grund eintritt, das feste Jahresgehalt für die Dauer von bis zu sechs Monaten seit Beginn der Arbeitsunfähigkeit weitergewährt wird, längstens jedoch bis zur Beendigung des Vorstandsdienstvertrags. Das Vorstandsmitglied muss sich auf diese Zahlungen anrechnen lassen, was es von Kranken-, Rentenkassen oder sonstigen Versicherungen oder Versorgungswerken an Krankengeld oder Renten erhält, soweit die Leistungen nicht ausschließlich auf den Beiträgen des Vorstandsmitglieds beruhen.

Stirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vorstandsdienstvertrags, hat dessen Ehepartner/-in bzw. Lebenspartner/-in im Sinne von § 1 Lebenspartnerschaftsgesetz, ersatzweise die unterhaltsberechtigten Kinder als Gesamtgläubiger,

Anspruch auf unverminderte Gewährung des festen Jahresgehalts für den Sterbemonat und die drei folgenden Monate, längstens jedoch bis zum Ende der regulären Laufzeit des Vorstandsdienstvertrags.

Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2024

Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer freiwilligen gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.

DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Die variable Vergütung setzt sich aus einem einjährigen erfolgsabhängigen Bonus (Short-Term Incentive) sowie einem mehrjährigen erfolgsabhängigen Bonus (Long-Term Incentive) zusammen.

Kurzfristige variable Vergütung, welche im Geschäftsjahr 2024 ausgezahlt wurde (Tantieme 2023 nach dem „Vergütungssystem neu“)

Grundsätzliche Ausgestaltung (hier anzuwenden das „Vergütungssystem neu“)

Die Höhe der Tantieme bemisst sich nach der Erreichung von bestimmten, vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegten Zielvorgaben. Die Zielvorgaben für das Geschäftsjahr legt der Aufsichtsrat im Voraus bis zum Ende des Monats Januar des jeweiligen Geschäftsjahres fest. Jede Zielvorgabe kann eine Zielerreichung zwischen 0% und 200% haben, wobei der jeweilige Zielwert einer Zielerreichung von 100% (Zielwert) entspricht und ein Zielerreichungswert von unter 100% eine Zielunterschreitung und ein Zielerreichungswert von über 100% eine Zielüberschreitung darstellen. Die Obergrenze bei einer Zielüberschreitung ist bei dem Doppelten des Zielwerts (das heißt dem Wert bei einer Zielerreichung von 200%) festgesetzt. Bei der Festlegung der Zielvorgaben wählt der Aufsichtsrat Ziele aus, von denen 25% bis 50% Unternehmenskennzahlen, 25% bis 50% operative Leistungskriterien und 10% bis 30% nichtfinanzielle Leistungskriterien sein müssen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Finanzielle Leistungskriterien

Finanzielle Leistungskriterien sind unter anderem die wesentlichen Unternehmenskennzahlen und operative Leistungskriterien. Die Unternehmenskennzahlen beinhalten die im jeweiligen Prognosebericht der Gesellschaft veröffentlichten Kennzahlen (zum Beispiel Mieterträge oder Funds from Operations) sowie weitere Kennzahlen, die zur Beurteilung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft geeignet sind. Die operativen Leistungskriterien konzentrieren sich im Wesentlichen auf immobilienpezifische Kennzahlen wie zum Beispiel Kennzahlen bezüglich der Mieten und der Vermietungssituation. Darüber hinaus werden operative Kennzahlen genutzt, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft zu beurteilen. Dazu zählen etwa konkrete Ziele aus dem Personalbereich oder dem Beteiligungsmanagement der Gesellschaft. Dem Aufsichtsrat steht es offen, aus den vorbeschriebenen Leistungskriterien nach seinem billigen Ermessen einzelne oder alle Leistungskriterien bei der konkreten Bestimmung des Kriterienkatalogs für ein Geschäftsjahr zu wählen, vorausgesetzt, der Aufsichtsrat wählt bei der Festlegung der Zielvorgaben Ziele aus, von denen 25 % bis 50 % Unternehmenskennzahlen und 25 % bis 50 % operative Leistungskriterien sind.

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

Zu den nichtfinanziellen Leistungskriterien zählen strategische Unternehmensziele sowie ESG-Ziele wie Gesundheit, Compliance, Arbeitnehmersicherheit, Energie und Umwelt oder Unternehmenskultur. Auch hier steht es dem Aufsichtsrat offen, aus den vorbeschriebenen Leistungskriterien nach seinem billigen Ermessen einzelne oder alle Leistungskriterien bei der konkreten Bestimmung des Kriterienkatalogs für ein Geschäftsjahr zu wählen, vorausgesetzt, der Aufsichtsrat wählt bei der Festlegung der Zielvorgaben Ziele aus, von denen 10 % bis 30 % nichtfinanzielle Leistungskriterien sind.

Hiernach betrug die vertraglich vereinbarte Zieltantieme, also die Tantieme bei 100 % Zielerreichung, bei Herrn Brückner EUR 132.000,00 brutto, bei Herrn Bongers EUR 110.000,00 brutto.

FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

Finanzielle Leistungskriterien

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele (Prognosewerte zu Mieterträgen und FFO) und operative Leistungskriterien (Transaktions- und Vermietungsziele).

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

Die qualitativen Ziele bezogen sich insbesondere auf die strategischen Unternehmensziele, Environmental-, Social- und Governance-Ziele.

Der Aufsichtsrat kam hinsichtlich Herrn Brückner übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die gesteckten Ziele insgesamt in einem äußerst herausfordernden Marktumfeld nicht vollständig erreicht werden konnten. Insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Portfoliostrukturierung ließen sich aufgrund der Marktbedingungen nicht im vorgesehenen Umfang umsetzen, wodurch die gesetzten Vorgaben in diesem Bereich nicht vollständig realisiert wurden. Jedoch wurden die Ziele im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Umsetzung des Rückkaufs von Anleiheanteilen erreicht.

Darüber hinaus wurden die Unternehmenskennzahlen wie Mieteinnahmen und FFO trotz der Herausforderungen auf den Vermietungsmärkten planmäßig erreicht und teilweise übertroffen, sodass die Zielsetzungen in diesem Bereich insgesamt erfüllt wurden. Der weitere Abbau von Verwaltungsaufwendungen, der Ausbau der Digitalisierung sowie die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgten ebenfalls planmäßig und im Einklang mit den definierten Zielen.

Insgesamt gelangte der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass Herrn Tim Brückner eine Tantieme in Höhe von 79 % der Grundtantieme zustehen sollte.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

FÜR HERRN RALF BONGERS: Finanzielle Leistungskriterien

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele (Prognosewerte zu Mieterträgen und FFO) und operative Leistungskriterien (Transaktions- und Vermietungsziele).

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

Die qualitativen Ziele bezogen sich insbesondere auf die strategischen Unternehmensziele, Environmental-, Social- und Governance-Ziele.

Mit Blick auf die Tantiembemessung von Herrn Bongers sieht der Aufsichtsrat bei einer wertenden Gesamtbetrachtung ein Überschreiten der Zieltantieme – bezogen auf einen Betrachtungszeitraum von zwölf Monaten – als gerechtfertigt an, da Herr Bongers maßgeblichen Anteil an der für die DEMIRE existenziellen (zweiten) Transaktion des LogParks Leipzig hatte. Die Herbeiführung des entsprechenden Kaufvertragsabschlusses und der tatsächliche Vollzug desselben waren grundlegend für die später erfolgreich geführten Refinanzierungsverhandlungen betreffend die Anleihe 2019/2024 und damit letztendlich auch für den am 30. September 2024 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC testierten Jahresabschluss 2023. Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Herr Ralf Bongers eine Tantieme in Höhe von 115 % der Zieltantieme zustehen sollte.

VIRTUELLES AKTIONSOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE) IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Auszahlung Tranche 2020/2024

Für Herrn Brückner kam die Tranche 2020 im Jahr 2024 zur Auszahlung. Die Erfolgsziele des virtuellen Aktienoptionsplans bilden zu 50 % die jährliche Aktienkurssteigerung sowie zu 50 % der „Relative Total Shareholder Return“ („relativer TSR“), jeweils gemessen über die vierjährige Performance-Periode.

Bezogen auf die Komponente Aktienkurssteigerung ergab sich eine Zielerreichung von 0 %, für die Komponente relativer TSR eine Zielerreichung von 55 %, entsprechend eine Gesamtzielerreichung von 27 %. Die maximale Anzahl PSU für die Tranche 2020 betrug für Herrn Brückner 36.062 Stück, so dass insgesamt 9.848,29 PSU erdient

wurden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der erdienten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor „Vesting“; dieser betrug EUR 1,12, entsprechend ergibt sich der Auszahlungsbetrag von EUR 11.030,08.

BERECHNUNG TRANCHE 2020

zum 31.12.2023	Tim Brückner
Zuteilungsbeträge	EUR 185.000,00
Durchschnittliche Aktienkurse	EUR 5,13
Anzahl PSUs	36.062,38
Zielerreichung Aktienperformance	0 %
Zielerreichung relativer TSR	55 %
Zielerreichung gesamt	27 %
Erdiente PSUs	9.848,29
60 Handelstage Durchschnittsaktienkurs	EUR 1,12
Auszahlungsbetrag	EUR 11.030,08

Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2024/2028)

Den Vorstandsmitgliedern der DEMIRE AG sollen im Zuge einer langfristigen, aktienbasierten variablen Vergütung in Form eines virtuellen Aktienplans (Performance Share Plan) jährlich virtuelle Aktienoptionen (PSUs) gewährt werden. Es ist hierbei vorgesehen, dass die Tranchen der virtuellen Aktienoptionen jeweils am 1. Januar eines Jahres gewährt werden. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt sich aus einem im Vorhinein vertraglich vereinbarten jährlichen Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem 1. Januar eines jeden Jahres („Zeitpunkt der Gewährung“).

☰

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die Anzahl der gewährten PSUs wird in einem Gewährungsschreiben innerhalb von vier Wochen nach Gewährung den Vorstandsmitgliedern durch den Aufsichtsrat mitgeteilt.

Die gewährten PSUs werden jeweils nach einer Performance-Periode von vier Jahren nach dem Tag der Gewährung („**Zeitpunkt der etwaigen Erdienung**“, auch als „**Vesting**“ bezeichnet) in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele erdient. Dabei kann sich die Anzahl der ursprünglich gewährten PSUs innerhalb eines Korridors von 0 % bis 100 % je nach erreichter Performance entwickeln. Liegt die Performance unterhalb einer definierten Hürde in den jeweils beschriebenen Zielen, sollen 0 % der gewährten PSUs erdient werden. Ab Erreichung der jeweiligen Hürde erfolgt die Erdienung von 50 % bis 100 % der gewährten PSUs.

Die Auszahlung der erdienten PSUs erfolgt in bar als Eurobetrag jeweils am 31. März des Jahres nach Vesting. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der erdienten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor „Vesting“. Mithilfe der langfristigen variablen Vergütung in Form des Performance Share Plan sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands und der Anteilseigner im Hinblick auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts noch deutlicher aufeinander ausgerichtet werden. Zudem gewährleistet der Performance Share Plan eine langfristige Bindung des Vorstands an das Unternehmen und steigert dessen Motivation.

Leistungskriterien des Performance Share Plan für die Tranche 2024/2028

Die Erfolgsziele des virtuellen Aktienoptionsplans bilden zu 50 % die jährliche Aktienkurssteigerung sowie zu 50 % der „Relative Total Shareholder Return“ („relativer TSR“), jeweils gemessen über die vierjährige Performance-Periode.

Nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode erfolgt durch den Aufsichtsrat eine Überprüfung, inwiefern die Ziele erreicht wurden. An der individuellen Zielerreichung bemisst sich sodann, ob und wie viele virtuelle Aktien tatsächlich erdient wurden. Die Erdienung der maximal möglichen Anzahl an PSUs (100 % der

gewährten Anzahl an PSUs) erfolgt bei der Erreichung des vom Aufsichtsrat für jede Tranche vorab definierten Maximalwerts des Kurssteigerungsziels und des Maximalwerts des relativen TSR-Ziels. Die Erdienung von mindestens 50 % der gewährten PSUs erfolgt bei Erreichung der vom Aufsichtsrat für jede Tranche vorab definierten Kurssteigerungshürde und der relativen TSR-Hürde.

Jede Plantranche unterliegt einer Performance-Periode von vier Jahren. Die jährliche Aktienkurssteigerung wird als „Compound Annual Growth Rate“ über die vierjährige Performance-Periode berechnet. Der relative TSR vergleicht die Entwicklung des DEMIRE Total Shareholder Return mit der Entwicklung der Rendite des EPRA/NA-REIT Developed Europe Index ex UK über die vierjährige Periode.

Zu Beginn eines jeden Jahres – zum Zeitpunkt der Gewährung (siehe oben) – werden der Maximalwert und die Hürde für die jährliche Aktienkurssteigerung der DEMIRE AG durch den Aufsichtsrat festgelegt. Für die Tranche 2024 beträgt der Maximalwert 14 % per annum und die entsprechende Hürde 7 % per annum.

Ebenso werden der Maximalwert und die Hürde für die relative TSR-Performance im Vorfeld durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Maximalwert für den relativen TSR beträgt für die Tranche 2024 zehn Prozentpunkte, die entsprechende Hürde beträgt minus zehn Prozentpunkte.

Die Erreichung des Maximalwerts sowohl des Kurssteigerungsziels als auch des TSR-Ziels führt zur Erdienung von 100 % der gewährten Anzahl an PSUs. Die Erreichung der Hürde sowohl des Kurssteigerungsziels als auch des TSR-Ziels führt zur Erdienung von 50 % der gewährten Anzahl an PSUs.

Innerhalb des Korridors zwischen Hürde und Maximalwert innerhalb des jeweiligen Ziels erfolgt die Erdienung von 50 % bis 100 % der gewährten PSUs linear. Bei einer Performance unterhalb der Hürde in den jeweiligen Zielen verfallen die gewährten PSUs jeweils.

Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs ist nicht vorgesehen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.

In näherer Ausgestaltung der LTI-Regelung hat der Aufsichtsrat Ausführungen zum Verwässerungsschutz in das LTI-Programm aufgenommen. Führt die DEMIRE AG hiernach während der Laufzeit des LTI Kapitalmaßnahmen durch, die einen Einfluss auf den Wert der realen Aktien haben, wird das Vorstandsmitglied hinsichtlich der ihm gewährten PSUs wie die Inhaber realer Aktien behandelt: Wird während der Laufzeit des LTI ein Aktiensplit durchgeführt oder werden Aktien zusammengelegt, erhöht oder mindert sich die Anzahl der PSUs entsprechend den jeweiligen Regeln für den Aktiensplit bzw. die Aktienzusammenlegung. Werden während der Laufzeit des LTI aus Mitteln der Gesellschaft den Aktionären Aktien („Gratisaktien“) gewährt, erhöht sich die Anzahl der PSUs entsprechend den Bezugsregelungen für die realen Gratisaktien.

Die Einbeziehung einer an den Aktienkurs gekoppelten Vergütungskomponente harmonisiert die Ziele und Interessen der Führungskräfte und Aktionäre.

Der den Vorständen hiermit gesetzte Anreiz, den Unternehmenswert – auch im eigenen Interesse – solide und nachhaltig zu erhöhen, wirkt sich somit zum Vorteil aller aus.

Ferner trägt die Anwendung des relativen Total Shareholder Return zur Objektivierung bei, da dieses Leistungskriterium an den Kapitalmarkt anknüpft und auch einen Vergleich mit Peers ermöglicht.

Gewährte PSUs im Geschäftsjahr 2024 (Tranche 2024/2028)

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 607.250 PSUs vorläufig gewährt [vertraglich vereinbarter, jährlicher Zuteilungsbetrag, geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung (Erläuterung „Zeitpunkt der Gewährung“ siehe oben)]:

GEWÄHRTE PSUS IM DETAIL

	Vertraglich vereinbarter jährlicher Zuteilungsbetrag	Zuteilungskurs (Ø Kurs der DEMIRE-Aktie 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung)	Anzahl vorläufig zugeteilter PSUs
Frank Nickel	EUR 242.418 brutto	0,881 ¹	275.107
Tim Brückner	EUR 192.000 brutto	1,120	171.429
Ralf Bongers	EUR 180.000 brutto	1,120	160.714

¹ Durch den unterjährigen Eintritt von Herrn Nickel zum 3. April 2024 ergibt sich ein anderer Zuteilungskurs.

Bestimmte Umstände des Ausscheidens können einen Verfall der PSUs, deren Performance-Periode noch nicht abgelaufen ist, nach sich ziehen („Bad Leaver“).

WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Details zu festgelegten Maximalvergütungen der Vorstände und deren Einhaltung im Geschäftsjahr 2024

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist der Höhe nach begrenzt. Die erfolgsabhängigen Bestandteile der Vergütung unterliegen Höchstgrenzen.

So ist für den STI (Tantieme) eine Höchstgrenze von 200 % des Zielbetrags vorgesehen.

Ferner sieht auch das LTI (virtuelles Aktienoptionsprogramm) diverse Cap-Regelungen vor.

Hinsichtlich der Tranche 2022/2026 wird nicht nur der Zuteilungsbetrag durch eine im Vertrag festgeschriebene, jährliche Größenordnung begrenzt. Es ist zudem auch keine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs vorgesehen. Zum Dritten ist die maximale Auszahlung pro PSU – unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs – auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wird aufgezeigt, dass die hiesigen Höchstgrenzen in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2024 gewährten und geschuldeten variablen Vergütungen sämtlich eingehalten wurden:

EINHALTUNG DER VORGEgebenEN MAXIMALBETRÄGE HINSICHTLICH DER VARIABLEN VERGÜTUNGSBESTANDTEILE IM GESCHÄFTSJAHR 2024

FRANK NICKEL – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 3. APRIL 2024

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2023)	Max. (für das GJ 2023)	Auszahlung (für das GJ 2023)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2024 (STI)	n/a	n/a	n/a
	LTI (Tranche 2024/2028)		605.545 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung in 2024
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2024/2028) = EUR 242.418	242.418		

TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 1. FEBRUAR 2019

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2023)	Max. (für das GJ 2023)	Auszahlung (für das GJ 2023)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2024 (STI)	132.000	264.000	104.115 (für das GJ 2023 s. o.)
	LTI (Tranche 2023/2027)		480.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	Auszahlung Tranche 2020/2024 in Höhe von 11.030
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 192.000	192.000		

RALF BONGERS – VORSTAND TRANSAKTIONEN SEIT 1. APRIL 2023

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2023)	Max. (für das GJ 2023)	Auszahlung (für das GJ 2023)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2024 (STI)	n/a	n/a	EUR 94.914 brutto (für das GJ 2023 s. o.)
	LTI (Tranche 2023/2027)		450.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung in 2024
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 180.000	180.000		

PROF. DR. ALEXANDER GOEPFERT – VORSTANDSVORSITZENDER BIS 3. APRIL 2024¹

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2023)	Max. (für das GJ 2023)	Auszahlung (für das GJ 2023)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2024 (STI)	n/a	n/a	n/a
	LTI (Tranche 2024/2028)		0 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung in 2024
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2024/2028) = EUR 0	0		

¹ Vgl. insoweit den nachfolgenden Abschnitt „Vergütungen bei Vertragsbeendigung – Abfindungsregelungen“

Zum anderen hat der Aufsichtsrat gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG eine Maximalvergütung festgelegt. Die Maximalvergütungen (Summe aus Grundvergütung, Nebenleistungen, einschließlich Versorgungsaufwand, sowie der kurz- und langfristigen Variablen) stellen sich vorliegend wie folgt dar:

- Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto per annum
- Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 1.180.000,00 brutto per annum



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die Maximalvergütung bezieht sich auf die Summe sämtlicher Zahlungen, die aus den Vergütungsregelungen in einem Geschäftsjahr resultieren. Diese Maximalvergütung kann stets erst rückblickend überprüft werden, wenn die Auszahlung aus der für das jeweilige Geschäftsjahr aufgelegten LTI-Tranche feststeht.

Im Geschäftsjahr 2024 endete die Laufzeit der LTI-Tranche 2020/2024. Herr Brückner erhielt eine Auszahlung in Höhe von EUR 11.030,08. Mit einer Gesamtvergütung von EUR 422.341,98 wurde die Maximalvergütung eingehalten.

Ansonsten kann im hiesigen Vergütungsbericht keine abschließende Beurteilung über die Einhaltung der Maximalvergütung erfolgen.

VERGÜTUNGEN BEI VERTRAGSBEENDIGUNG

Abfindungsregelungen

Im Falle des wirksamen Widerrufs der Bestellung zum Vorstandsmitglied im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG, ohne dass zugleich ein wichtiger Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB vorliegt, der die Gesellschaft zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, und ohne dass dem Widerruf eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsleitung im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG zugrunde liegt, können die Vorstandsdienstverträge eine Abfindung zur Abgeltung der Restvergütungsansprüche für die Zeit bis zum regulären Ende des Vorstandsdienstvertrags vorsehen. Dabei wird höchstens eine Vertragsrestlaufzeit von zwei Jahren berücksichtigt. Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit vergüten („Abfindungs-Cap“). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt. Es werden hierbei ausschließlich die folgenden Komponenten zur Berechnung berücksichtigt:

- das feste jährliche Grundgehalt
- 100 % der Tantieme (STI)
- 100 % des Zuteilungsbetrags des virtuellen Aktienoptionsprogramms (LTI)

Sollte das jeweilige Vorstandsmitglied aus „guten/wichtigen Gründen“ gekündigt haben, keine Verlängerung seines Vorstandsdienstvertrags erhalten haben oder sollte die Vorstandstätigkeit aufgrund von Behinderung (Invalidität), des Renteneintritts oder des Todes enden („Good Leaver“), so differenziert der Performance Share Plan wie folgt:

Im Falle der Behinderung (Invalidität) oder des Todes werden alle gewährten und erdienten PSUs unmittelbar zum dann gültigen Aktienkurs der DEMIRE AG ausbezahlt, unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In den übrigen Fällen des „Good Leavers“ ist eine beschleunigte ratierte Erdienerung der ausstehenden bzw. gewährten PSUs vorgesehen. Es erfolgen keine Gewährungen aus weiteren Tranchen. Die Auszahlung erfolgt zum ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt und unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In berechtigten Einzelfällen kann der Aufsichtsrat von diesen Regelungen abweichen.

Im Rahmen eines Vergleichs wurden folgende Beträge mit Prof. Dr. Alexander Goepfert vereinbart:

- Ausstehende Grundvergütung sowie STI 2023 und 2024 TEUR 292
- Abfindung TEUR 123
- Ansprüche aus dem LTI für 2023 bzw. 2024 ergeben sich wie folgt:

Für das Jahr 2023 werden 151.374 PSUs am 31. März 2027 fällig, wobei sich die Höhe des Brutto-Auszahlungsbetrags aus der Anzahl der vorgenannten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE 60 Handelstage vor dem 1. Januar 2027 ergibt.

Für das Jahr 2024 werden 108.817 PSUs anteilig (45/120) am 31. März 2028 fällig, wobei sich die Höhe des Brutto-Auszahlungsbetrags aus der Anzahl der vorgenannten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE 60 Handelstage vor dem 1. Januar 2028 ergibt.

- Die vorstehenden LTI-Positionen sind in den Tabellen nicht enthalten.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

Es sind keine nachvertraglichen Wettbewerbsverbote vorgesehen. Daher ist die Zahlung einer Karenzentschädigung im Vergütungssystem nicht vorgesehen.

Change of Control

Im Falle (a) des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50% der Stimmrechte oder (b) einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, kann der Aufsichtsrat über das Fortlaufen oder die vorzeitige Beendigung des virtuellen Aktienplans sowie die Abwicklung dieser vorzeitigen Beendigung nach eigenem Ermessen entscheiden. Entscheidet der Aufsichtsrat zugunsten einer vorzeitigen Auszahlung der PSUs im Zuge eines Kontrollwechsels, erfolgt diese, wenn möglich, unmittelbar, jedoch in keinem Fall später als drei Monate nach der Meldung des Kontrollwechsels oder einer vergleichbaren Situation. Kommt es innerhalb von zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel und bei Fortlaufen des virtuellen Aktienplans zu einer Einschränkung der Leitungsbefugnisse des Vorstandsmitglieds oder zu einer Reduzierung der dem Vorstandsmitglied vertraglich zugesagten Leistungen, so wird das Vorstandsmitglied im Falle einer Kündigung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Kontrollwechsel hinsichtlich der Abgeltung gewährter und noch zu erdienender Instrumente als „Good Leaver“ behandelt ([siehe unter Abfindungsregelungen](#)).

Weitere Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind nicht vorgesehen.

Malus/Clawback

Der Aufsichtsrat hat nach Maßgabe des § 87 Abs. 2 AktG die Möglichkeit, die Bezüge oder sonstigen Leistungen herabzusetzen.

Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat nach dem „Vergütungssystem neu“ nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) im Falle eines nachweislich vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verstoßes des Vorstandsmitglieds die für das Geschäftsjahr, in dem der Verstoß stattgefunden hat, gewährte Tantieme und die für das Geschäftsjahr gewährten PSUs teilweise oder vollständig auf null reduzieren.

Die Vorstandsdiensverträge in der bis zum 31. Dezember 2022 geltenden Fassung sahen eine entsprechende Regelung vor, allerdings bezogen auf nachweislich wesentliche grobe Verstöße gegen wesentliche Pflichten. Im Rahmen der Verlängerung der Vorstandsdiensverträge wurden die bisherigen Regelungen beibehalten. Diese Verengung gegenüber dem Wortlaut des Vergütungssystems war notwendig, um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass die entsprechenden Klauseln einer Inhaltskontrolle am Maßstab der §§ 305 ff. BGB standhalten und damit im Streitfall auch tatsächlich durchsetzbar sind.

In näherer Ausgestaltung der Malus/Clawback-Regelung des „Vergütungssystems neu“ hat der Aufsichtsrat im Rahmen der Vorstandsdiensverträge weitere Regelungen zu der seinerseits vorzunehmenden Ermessensentscheidung vorgenommen. Hiernach sind bei der von dem Aufsichtsrat zu treffenden Ermessensentscheidung die Schwere des Verstoßes, dessen Folgen für die Gesellschaft (insbesondere finanzielle Schäden und Reputationsschäden) sowie der Grad des Verschuldens des Vorstandsmitglieds zu berücksichtigen. Der Aufsichtsrat wird bei seiner Ermessensentscheidung zudem den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz beachten. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat das Vorstandsmitglied vor einer entsprechenden Entscheidung anzuhören und ihm hierzu unter Setzung einer angemessenen Frist („Anhörungsfrist“) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Eine Reduktion der variablen Vergütung um mehr als 50% kann nur bei Vorliegen eines vorsätzlichen groben Verstoßes des Vorstandsmitglieds oder bei der Verursachung eines substantiellen Schadens erfolgen. Eine etwaige Reduzierungsentscheidung kann der Aufsichtsrat nur innerhalb von drei Monaten ab dem Zeitpunkt treffen, ab dem der Vorsitzende des Aufsichtsrats von den für die Reduzierungsentscheidung



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

maßgeblichen Tatsachen Kenntnis erlangt hat (der Fristbeginn richtet sich nach § 626 Abs. 2 S. 2 BGB analog), in jedem Fall aber längstens bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt des groben Verstoßes. Bei Dauerverstößen ist auf den Beginn des Dauerverstoßes abzustellen. Während des Laufs der Anhörungsfrist sind die Fristen im vorstehenden Satz gehemmt (§ § 209 BGB analog).

Wurden die Tantieme oder die PSUs zum Zeitpunkt der Reduzierungsentscheidung bereits ausgezahlt, hat das Vorstandsmitglied die zu viel erhaltenen Zahlungen zurückzugewähren. Die Rückzahlungspflicht beschränkt sich auf den an das Vorstandsmitglied ausgezahlten Nettobetrag.

Außerdem ist die Gesellschaft in diesem Fall berechtigt, mit sonstigen Vergütungsansprüchen des Vorstandsmitglieds aufzurechnen. Die Einrede der Entreichering im Sinne des § 818 Abs. 3 BGB ist insoweit ausgeschlossen.

In näherer Ausgestaltung der Malus/Clawback-Regelung des Vergütungssystems hat der Aufsichtsrat im Rahmen der Vorstandsdiensverträge klargestellt, dass etwaige Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen das Vorstandsmitglied insbesondere aus § 93 Abs. 2 AktG sowie das Recht der Gesellschaft zum Ausspruch einer Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB von den entsprechenden Regelungen unberührt bleiben.

Im Jahr 2024 ist dem Aufsichtsrat kein Fall bekannt geworden, der Anlass gegeben hätte, von den Rückforderungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Eine Rückforderung ist daher auch nicht erfolgt.

Im Falle, dass das Vorstandsmitglied im jeweiligen Geschäftsjahr insgesamt länger als 90 Kalendertage arbeitsunfähig ist („Schwellenwert“), werden die Tantieme und die PSUs für das jeweilige Geschäftsjahr für jeden Tag einer im jeweiligen Geschäftsjahr über den Schwellenwert hinaus andauernden oder weiteren Arbeitsunfähigkeit um 1/365stel gekürzt. Sollte das Dienstverhältnis nicht während des gesamten Geschäftsjahres bestanden haben, wird der Schwellenwert von 90 Tagen entsprechend zeitanteilig gekürzt.

Leistungen Dritter

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten hinsichtlich seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Vergütung für Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe

Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate bezogene Vergütungsleistungen werden auf die Vergütung gemäß dem Vergütungssystem angerechnet. Entsprechendes gilt für die Übernahme konzerninterner Vorstandsmandate.

Herr Tim Brückner ist seit dem 20. Mai 2019 als Vorstandsvorsitzender der Fair Value REIT-AG bestellt.

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert war vom 1. Januar 2023 bis 3. Juli 2024 Mitglied des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG.

Herr Frank Nickel ist seit dem 3. Juli 2024 Mitglied des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG.

Es wurde im Rahmen eines Umlagevertrags mit der Fair Value REIT-AG vereinbart, dass die Gehaltsaufwendungen (fixe Vergütung) inklusive Personalnebenkosten sowie etwaige Zusatzvergütungen wie beispielsweise Firmenwagen von Herrn Tim Brückner anteilig der Fair Value REIT-AG weiterbelastet werden. Eine Umlage erfolgte hierbei im Verhältnis von 30%. Eine gesonderte Vergütung erhielt das Vorstandsmitglied Tim Brückner für seine Tätigkeit als Vorstand der Fair Value REIT-AG nicht.

Eine gesonderte Vergütung der Organstellung als Aufsichtsrat der Fair Value-REIT AG erhielten Prof. Dr. Alexander Goepfert und Frank Nickel, entsprechend dem Vergütungssystem, nicht.

Herr Prof. Dr. Goepfert ist Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln.

Herr Frank Nickel ist Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln.

Weitere konzernfremde Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate wurden ansonsten von den Herren Frank Nickel, Prof. Dr. Alexander Goepfert, Tim Brückner und Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2024 nicht begleitet.

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 im Detail Darstellung der gewährten und geschuldeten Vergütung (einschließlich des jeweiligen relativen Anteils) der Vorstandsmitglieder Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert, Herr Frank Nickel, Herr Tim Brückner und Herr Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2024 nach § 162 AktG

Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert, Herr Frank Nickel, Herr Tim Brückner und Herr Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2024 dargestellt. Die Darstellung enthält auch den jeweiligen relativen Anteil nach § 162 AktG. Es handelt sich dabei um die im Geschäftsjahr ausbezahlte Grundvergütung, die angefallenen Nebenleistungen, den ausbezahlten Versorgungsaufwand und die im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2023 verdient wurde.

Zudem werden Zahlungen im Rahmen des virtuellen Aktienoptionsprogramms dargestellt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Frank Nickel – Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2024	315.000	95,1
	Nebenleistungen 2024	13.500	4,1
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2024	2.594	0,8
Summe		331.094	100,0
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2023 (Auszahlung im September 2024)	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2024/2028	-	-
Summe		0	0,0
Gesamt			
Gesamtvergütung		331.094	100,0

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2024	252.000	59,7
	Nebenleistungen 2024	19.489	4,6
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2024	35.707	8,4
Summe		307.196	72,7
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2023 (Auszahlung im September 2024)	104.115	24,7
	LTI 2019/2023	-	-
	LTI 2020/2024	11.030	2,6
	LTI 2021/2025	-	-
	LTI 2022/2026	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2023/2027	-	-
	LTI 2024/2028	-	-
Summe		115.145	27,3
Gesamt			
Gesamtvergütung		422.341	100,0



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Ralf Bongers – Vorstand Transaktionen seit dem 1. April 2023

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2024	235.000	64,3
	Nebenleistungen 2024	8.286	2,3
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2024	27.243	7,5
Summe		270.530	74,0
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2023 (Auszahlung im September 2024)	94.914	26,0
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2023/2027	-	-
	LTI 2024/2028	-	-
Summe		94.914	26,0
Gesamt			
Gesamtvergütung		365.444	100,0

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GRMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Prof. Dr. Alexander Goepfert – Vorstandsvorsitzender vom 1. Januar 2023 bis 3. April 2024

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2024	105.000	20,0
	Nebenleistungen 2024	4.647	9,0
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2024	1.395	0,2
	Zahlungen im Rahmen eines Vergleichs (beinhaltet Grundvergütung STI 2023, STI 2024 sowie eine Abfindung)	415.000	78,9
Summe		526.042	100,0
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2023 (Auszahlung im September 2024)	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2024/2028	-	-
Summe		0	0,0
Gesamt			
Gesamtvergütung		526.042	100,0



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Gewährte und geschuldete Vergütung ehemaliger Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024

Aktuell läuft für das ehemalige Vorstandsmitglied Herrn Andreas Steyer noch eine Long-Term-Incentivierung fort, und zwar in Form eines Aktienoptionsplans. Herrn Steyer steht hierbei eine Long-Term-Incentivierung aus dem Aktienoptionsplans 2015 zu. Im Geschäftsjahr 2015 wurden hierbei aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausgewählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird (Equity-settled Share Option Plan). Der Optionsplan sieht ausschließlich die Möglichkeit vor, das Aktienoptionsprogramm in Aktien der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2. Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10% höher ist als der Basispreis. An Herrn Steyer wurden 400.000 Aktienoptionen ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die erste Tranche EUR 2,74. In der Berichtsperiode kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zu der Vorperiode. Die Optionslaufzeit beträgt neun Jahre ab dem Ausgabebetrag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit. In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm, wie auch im Vorjahr, kein Aufwand mehr entstanden.

Der Anspruch ist im Jahr 2024 verfallen.

DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Grundsätzliche Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat ist in § 16 der Satzung geregelt. Insofern wird sichergestellt, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stets dem von der Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem entspricht. Im Sinne des § 16 der Satzung haben die Aufsichtsratsmitglieder entweder einen Anspruch auf eine feste Vergütungskomponente oder alternativ auf Sitzungsgeld. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats kann eine jährlich zahlbare Vergütung festgelegt werden, über deren Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt so lange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Für Mitglieder von Ausschüssen kann neben der jährlich zahlbaren Vergütung ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Der Vorsitzende erhält den dreifachen, dessen Stellvertreter den doppelten Betrag der jährlich zahlbaren Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die Vergütung ist zahlbar binnen eines Monats nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner Ersatz aller ihnen durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeitende einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde wegen des deutlich gestiegenen Arbeitsumfangs der Aufsichtsratsmitglieder, der insbesondere auf die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, sowie der damit einhergehenden zeitlichen Belastung die Aufsichtsratsvergütung mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 von bislang EUR 30.000,00 auf EUR 40.000,00 je ordentliches Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrags. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls gezahlt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2024

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die den gegenwärtigen und ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern im Geschäftsjahr 2023 gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dargestellt. Im Sinne des § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Aufsichtsratsvergütung binnen eines Monats nach Ablauf des Geschäftsjahres fällig. Die untenstehende Darstellung umfasst die im Geschäftsjahr 2024 ausgezahlte feste jährliche Vergütung für die Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2023. Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2023 noch im Geschäftsjahr 2024 angefallen.

Vergleichende Darstellung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 AktG

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dargestellt, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeitenden der DEMIRE AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird, und zwar einschließlich etwaiger Sachbezüge, Boni, Pkw, Sozialversicherungsbeiträge, Zuschuss Mutterchaftsgeld, Wohnkostenzuschuss usw. Zur vergleichenden Darstellung wurde ein Durchschnittsgehalt aus den Gehältern sämtlicher Arbeitnehmer der DEMIRE AG (ohne die Vorstände) gebildet.

GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2024

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats				
Markus Hofmann (Vorsitzender seit 1. Januar 2023)	120.000	100	120.000	100
Frank Hölzle	80.000	100	80.000	100
Ernö Theuer (seit 2. Mai 2024) ¹	-	-	-	-
Dr. Kerstin Hennig (bis 1. Mai 2024)	40.000	100	40.000	100
Insgesamt	240.000	100	240.000	100

¹ Es wurde keine Vergütung im Jahr 2024 gezahlt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG NACH § 162 ABS. 1 NR. 2 AKTG FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020	
	in EUR		in EUR		in EUR	in %						
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands												
Prof. Dr. Alexander Goepfert (1. Januar 2023 bis 3. April 2024)	526.042 ¹		443.921		82.121	18	443.921	100	-	-	-	-
Frank Nickel (seit 3. April 2024)	331.095 ²		0		331.095	100	-	-	-	-	-	-
Tim Brückner	442.342		513.717		-91.375	-18	40.311	8	45.498	53	179.762	49
Ralf Bongers (seit 1. April 2023)	365.445		202.313 ³		163.132	81	202.313	100	-	-	-	-
Frühere Mitglieder des Vorstands												
Ingo Hartlief	0		1.350.000		-1.350.000	-100	635.380	89	-74.970	-9	-314.622	-28
Ralf Kind	-		-		-	-	-1.700.000	-100	-	-	-	-
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	108.817		97.398		11.419	12	1.918	2	-11.222	-11	11.046	12
Ertragsentwicklung												
Jahresfehlbetrag der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-87.479		-151.966		64.487	-42	-80.464	113	-133.089	-216	52.420	572
Jahresfehlbetrag der DEMIRE AG (in TEUR)	-25.489		-52.377		26.888	-51	-26.413	102	-58.807	-179	3.675	13

¹ Im Geschäftsjahr 2024 ist die Vergütung nur anteilig zu 3/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

² Im Geschäftsjahr 2024 ist die Vergütung nur anteilig zu 9/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

³ Im Geschäftsjahr 2023 ist die Vergütung nur anteilig zu 9/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Vergleichende Darstellung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 AktG

Die untenstehende Vergütung des Aufsichtsrats bezieht sich auf die jeweils im Geschäftsjahr ausgezahlte Vergütung, die im Vorjahreszeitraum erdient wurde.

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG NACH § 162 ABS. 1 NR. 2 AKTG FÜR DIE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %						
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats										
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 31. Dezember 2022)	0	120.000	-120.000	-100	0	0	30.000	33	0	0
Markus Hofmann (seit 1. Januar 2023)	120.000	0	120.000	-	-	-	-	-	-	-
Frank Hölzle	80.000	80.000	0	0	0	0	22.000	33	0	0
Ernö Theuer (seit 2. Mai 2024) ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prof. Dr. Kerstin Hennig (bis 1. Mai 2024)	40.000	40.000	0	0	0	0	10.000	33	12.500	71 ²
Arbeitnehmer										
Ø Arbeitnehmer	108.817	97.398	11.419	12	1.918	2	-11.222	-11	11.046	12
Ertragsentwicklung										
Jahresfehlbetrag der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-87.479	-151.966	64.487	-42	-80.464	113	-133.089	-216	52.420	572
Jahresfehlbetrag der DEMIRE AG (in TEUR)	-25.489	-52.377	26.888	-51	-26.413	102	-58.807	-179	3.675	13

¹ Im Jahr 2024 erfolgte keine Auszahlung einer Vergütung.

² Die Abweichung ergibt sich allein aus der proratorischen Auszahlung des Betrages für das Vorjahr.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

CHANCEN UND RISIKEN

Risikobericht

Grundprinzipien des DEMIRE-Risikomanagements

Die Risikopolitik der DEMIRE beinhaltet grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich zwischen Wachstumsambitionen und der Steigerung des Unternehmenswerts unter Beachtung des damit verbundenen Risikos. Unangemessene Risiken sollen vermieden werden. Das Risikomanagementsystem der DEMIRE ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie, wobei die Risikopolitik vom Vorstand vorgegeben wird.

Risikomanagementsystem

Die Ziele des Risikomanagementsystems der DEMIRE sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung des Unternehmens, die Risikofrüherkennung, die Überwachung der Einhaltung der aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Risikostrategie, die Steuerung der Risiken durch geeignete Maßnahmen sowie die Überwachung und Optimierung des Performance-Risiko-Verhältnisses. Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten sowie die regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie. Das konzernweite Risikomanagementsystem umfasst alle zum DEMIRE-Konzern gehörenden Gesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen worden sind, insbesondere auch die Fair Value REIT-AG.

RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

Das Früherkennungssystem der DEMIRE AG soll alle relevanten Risiken und deren Ursachen erfassen, sie quantifizieren und kommunizieren sowie sicherstellen, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt. Zudem wurde erstmals im Jahr 2020 mithilfe eines externen Dienstleisters eine Revisionsprüfung des Risikomanagementsystems durchgeführt, welche im Jahr 2023 erneut durchgeführt wurde.

Das Risikofrüherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt.

RISIKOIDENTIFIKATION UND -BEWERTUNG

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Unsere Mitarbeitenden sind grundsätzlich zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Die Risiken sind den jeweiligen Geschäftsbereichen gemäß Verantwortlichkeit zugewiesen. Sie werden auf prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und auf das potenzielle Schadensausmaß hin bewertet. Hierbei werden der beste, der erwartete und der schlechteste Fall zunächst brutto und – nach erfolgter Risikosteuerung – netto ausgewiesen.

RISIKOSTEUERUNG

Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig, gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung.

Risikotragfähigkeit

Ausgehend von den identifizierten und bewerteten Risiken wird die Risikotragfähigkeit ermittelt. Hierbei wird für die Risikoaggregation die Monte-Carlo-Methode verwendet. Hierdurch ist es möglich, sehr aussagekräftige Ergebnisse bezüglich der tatsächlichen Tragfähigkeit von Risiken durch die Gesellschaft – auch bei Extrem-szenarien – zu erzielen.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DEMIRE-Konzern ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise, mithin auch zum Bilanzstichtag, sowie gegebenenfalls auch ad hoc informiert. So wird eine vollständige und zeitnahe Information über wesentliche Risiken sichergestellt.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig, jedoch mindestens einmal jährlich umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investitionen sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Bei neuen Risiken mit hohem Risikofaktor oder stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

IT-SYSTEME

Die Steuerung und Überwachung der IT-Systeme erfolgt auf zentraler Ebene bei der DEMIRE AG. Um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten, wird der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt. Unser komplettes IT-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, wie zum Beispiel Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk des DEMIRE-Konzerns wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt.

WESENTLICHE MERKMALE DES RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENEN INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das übergeordnete Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS der DEMIRE ist es, die Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung sowie die Vermögenssicherung und Risikoverminderung sicherzustellen.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem des Rechnungslegungs- und Konsolidierungsprozesses stellt einen wesentlichen Baustein des Konzernrisikomanagements dar. Es umfasst alle rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung.

Die Rechnungslegungsprozesse sind darauf ausgerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Vermögens
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung

- Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Normenkonformität des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Die Konzern(zwischen)abschlüsse werden nach den gesetzlichen Vorgaben (gemäß dem Einheitsgrundsatz nach § 297 (3) HGB) aufgestellt, dessen wesentliche Merkmale die Aufwands- und Ertragskonsolidierung, die Schulden- und Kapitalkonsolidierung und bei Notwendigkeit die Zwischenergebniseliminierung darstellen.

Als rechtliches Mutterunternehmen stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG auch den Konzernabschluss auf. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die Marktbewertung aller Immobilien durch unabhängige externe Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls auf Konzernebene erfolgen die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für den Konzernanhang und den zusammengefassten Lagebericht. Diesen Prozessen vorgelagert erfolgen die Buchführung, die Jahresabschlusserstellung und die Zusammentragung zusätzlicher Informationen der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften nach einheitlichen Maßgaben, teils durch das externe Property-Management, teils über Geschäftsbesorgungsverträge durch die Mitarbeitenden der DEMIRE AG.

Die geforderten Auswertungen sowie die erstellten Quartals-, Zwischen- sowie Jahres- und Konzernabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. Im Sinne des Risikomanagements werden Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch konzerneigene Mitarbeitende überwacht und geprüft. Die an diesem Prozess beteiligten Mitarbeitenden erfüllen die qualitativen Anforderungen und werden regelmäßig geschult. Zudem bildet das Vier-Augen-Prinzip ein wichtiges Kontrollinstrument.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

- die klare Aufgabentrennung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten internen und externen Bereichen
- die Einbeziehung externer Spezialisten, soweit erforderlich, wie zum Beispiel bei der Gutachtenerstellung für den Marktwert von Liegenschaften

Gemeinsam mit unseren externen Dienstleistern und Beratern werden neue Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere offizielle Verlautbarungen fortlaufend bezüglich ihrer Relevanz und ihrer Auswirkungen auf den Konzern- und Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht analysiert. Bei Bedarf werden die Bilanzierungsvorgaben des Konzerns angepasst. Zur Sicherung der Angemessenheit der Bilanzierung und der zutreffenden Gesamtaussage des Konzern- bzw. Jahresabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichts werden folgende Maßnahmen und Kontrollen in einem strukturierten Prozess mit unseren Dienstleistern regelmäßig umgesetzt, evaluiert und fortentwickelt:

- Identifikation und Analyse der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche
- Monitoring und Plausibilitätskontrollen zur Überwachung der Prozesse und ihrer Ergebnisse auf Ebene des Vorstands und der operativen Einheiten
- präventive Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen sowie der für die Bilanzierung wesentlichen operativen Unternehmensprozesse
- Maßnahmen, die die ordnungsmäßige, vollständige und zeitnahe EDV-gestützte Verarbeitung von rechnungslegungsbezogenen Sachverhalten und Daten sicherstellen
- Maßnahmen zur Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie der Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Kontrollschwächen

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS. Zum 31. Dezember 2024 liegen keine Hinweise vor, dass das IKS der DEMIRE in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.¹

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.

Allgemeine Risikosituation

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die Ertragslage der DEMIRE, insbesondere aufgrund des konjunkturell bedingten schwierigen Marktumfelds, der weiterhin höheren Zinsen und gestiegenen Finanzierungskosten sowie der verkleinerten Portfoliobasis, negativ entwickelt. Die finanziellen und operativen Kennzahlen der Gesellschaft haben sich daher verschlechtert. Durch Vermietungserfolge und Kostendisziplin konnten die negativen Auswirkungen auf die Kennzahlen abgemildert werden.

Das Bewertungsergebnis aus der Immobilienbewertung bildet die verschlechterten Marktbedingungen ab. Die teilweise gestiegenen Cashflows der Immobilien wirkten gegenläufig. Dennoch hinterlässt das gesamtwirtschaftliche Umfeld in den finanziellen und operativen Kennzahlen des Konzerns Spuren. So werden die durchschnittlichen Finanzierungskosten in der Zukunft voraussichtlich weiter steigen.

Einzelrisiken

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken für den DEMIRE-Konzern. Hinsichtlich einer Risikoquantifizierung insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen von Zinsänderungen verweisen wir auf die [⌚ Sensitivitätsanalysen im Konzernhang im Kapitel „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ab S. 131](#).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“ = 0,2 bis 1 Millionen EUR, „niedrig“ = 1 bis 2,5 Millionen EUR, „mittel“ = 2,5 bis 5 Millionen EUR, „hoch“ = 5 bis 10 Millionen EUR, „sehr hoch“ = über 10 Millionen EUR) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“ = 0 % bis 5 %, „unwahrscheinlich“ = 5 % bis 25 %, „möglich“ = 25 % bis 50 %, „wahrscheinlich“ = 50 % bis 75 %,

„sehr wahrscheinlich“ = 75 % bis 100 %). Die nachfolgende Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

Der Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung beträgt ab dem Stichtag fünf Jahre.

WERTGRENZEN

von	bis	Eintrittswahrscheinlichkeit							
75 %	100 %	Sehr wahrscheinlich	niedrig	mittel	hoch	hoch	sehr hoch		
50 %	75 %	wahrscheinlich	niedrig	mittel	mittel	hoch	hoch		
25 %	50 %	möglich	niedrig	niedrig	mittel	mittel	hoch		
5 %	25 %	unwahrscheinlich	niedrig	niedrig	niedrig	mittel	mittel		
0 %	5 %	Sehr unwahrscheinlich	sehr niedrig	niedrig	niedrig	niedrig	mittel		
		Schadenshöhe	in EUR Mio. (ab)		0,2 (sehr niedrig)	1,0 (niedrig)	2,5 (mittel)	5,0 (hoch)	10,0 (sehr hoch)

Hinweis: Ermittlung der Wertgrenzen zu den Schadensausmaßklassen auf Basis der FFO-Ergebnisse der Vorjahre



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2024 beeinträchtigten die schwache konjunkturelle Lage und die weiterhin höheren Zinsen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht werden. Für das Jahr 2025 geben die Konjunkturoptionen eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der weiterhin erwarteten schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt die Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels voraussichtlich bis auf Weiteres schwach.

Die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes zusammen. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Handel mit Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes und andere Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit – wie im Vorjahr – im Durchschnitt als **mittel** eingestuft.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten zum Verkehrswert (Loan-to-Value-Verhältnis, „LTV“), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“), die Zinsdeckungsrate (Interest Coverage Rate, „ICR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern, was zu einer Verletzung der Covenant-Verpflichtungen aus den verschiedenen Fremdfinanzierungen führen könnte. In der Folge könnte die DEMIRE mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weitere Kreditsicherheit oder letztendlich mit der außerordentlichen Kündigung einzelner Finanzierungen oder sogar der Akkumulation von außerordentlichen

Kündigungen konfrontiert sein. Dies könnte zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Liquiditätslage der DEMIRE führen.

Alle Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen unter dem durch die jeweilige Finanzierungsvereinbarung liegenden erlaubten LTV der Finanzverbindlichkeiten auf. Die Unternehmensanleihe 2019/2027 sieht folgende Covenants vor: der LTV (Net Loan-to-Value Ratio) basierend auf Finanz- und Leasingverbindlichkeiten ohne Shareholder Loan abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand, die Zinsdeckungsrate (Interest Coverage Ratio, „ICR“) basierend auf dem konsolidierten EBITDA im Verhältnis zum Net Cash Interest (Zinsaufwendungen an Dritte abzüglich Zinserträge von Dritten abzüglich einmalige Finanzierungskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen). Zur Höhe der einzelnen Covenants, einschließlich deren Stand zum 31. Dezember 2024 für die Unternehmensanleihe, wird auf das [Kapitel Finanzlage im Wirtschaftsbericht](#) verwiesen. Die im Rahmen der Anleiheverlängerung vereinbarten neuen Covenants der verlängerten Unternehmensanleihe werden derzeit und bis auf Weiteres aus heutiger Sicht eingehalten (LTV < 70 %, ICR 1,5x).

Die internationale Ratingagentur Moody's hat das Rating für die Unternehmensanleihe 2019/2027 nach erfolgreicher Verlängerung der Anleihe Anfang November von Caa3 auf Caa2 angehoben. Im Dezember 2024 hat die Ratingagentur Scope das Rating der Unternehmensanleihe aufgenommen und mit B bewertet.

Die Einhaltung der betreffenden Covenants und Ratingbedingungen wird laufend überwacht und darüber an den Vorstand berichtet. Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus der Verschlechterung der Covenants sowie des Ratings und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein (Vorjahr: sehr niedrig).

Finanzierungsrisiken aus Bankdarlehen

Die Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2024 und 2025 hat die Gesellschaft proaktiv adressiert. Die geänderten Rahmenbedingungen auf den Kreditmärkten für Finanzierungen werden in der Unternehmensplanung abgebildet.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Zwischenzeitlich konnte die zum 30. Juni 2024 auslaufende Bankfinanzierung des Limes-Portfolios, bestehend aus den vier Objekten in Essen, Kassel, Aschheim und Köln (Max-Glomsda-Straße), nicht mit der finanzierenden Bank prolongiert werden, sodass sich die Objekte zum Veröffentlichungszeitpunkt des vorliegenden Berichts in einem Insolvenzverfahren befinden (siehe auch [Kapitel Prognosebericht, Erwartete Entwicklung des Konzerns](#)). Die zum Jahresende noch ausstehende Verlängerung eines Darlehens für drei Objekte im Portfolio konnte mit der finanzierenden Bank zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Die DEMIRE befindet sich darüber hinaus in Verhandlungen mit einer Bank zur Ablösung eines zum 30. Dezember 2025 auslaufenden Darlehens zur Finanzierung des Objekts in Rostock. Das Finanzierungsrisiko aus Bankdarlehen wird vom Vorstand derzeit als **mittel** (Vorjahr: mittel) eingestuft.

Zinsrisiken aus Bankdarlehen

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Neben der oben genannten Unternehmensanleihe handelt es sich hierbei um mit Immobilien besicherte Bankdarlehen mit fester Verzinsung. Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der ganz überwiegenden Festzinsvereinbarungen werden keine Derivate eingesetzt. In Anbetracht der Entwicklung der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank ist für zukünftige Finanzierungen mit stabilen bis leicht sinkenden Zinsen zu rechnen, wobei die Inflation sowie die aktuelle bzw. wahrscheinliche Entwicklung der Zinshöhe in der Unternehmensplanung bereits abgebildet werden. Das darüberhinausgehende Zinsrisiko schätzt der Vorstand, auch in Anbetracht erster Zinssenkungen der europäischen Zentralbank, als **sehr niedrig** (Vorjahr: sehr niedrig) ein.

Operative Liquiditätsrisiken

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit gewährleisten zu können. Unter konservativen Annahmen werden hierzu insbesondere die für die operative Führung des Konzerns notwendigen Mittel auf Ebene der Konzernunternehmen und auf Ebene der Gesellschaft budgetiert und disponiert. Die Liquidität entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der Immobilien abzüglich der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten auf

der jeweils objekthaltenden Ebene und auf Ebene der Gesellschaft sowie aus den Zuflüssen der Konzernunternehmen in Form von Dividenden, Gewinnausschüttungen, Ergebnisabführungen und Entnahmen.

Grundsätzlich bestehen daher die Risiken, dass die jeweilige Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, sowie dass Anschlussfinanzierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur teilweise oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow in den Jahren 2025 und 2026 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Das operative Liquiditätsrisiko wird vom Vorstand daher als **sehr niedrig** (Vorjahr: sehr niedrig) beurteilt.

Risiken aus Beteiligungen

Das at-equity bilanzierte Immobilienobjekt Cielo in Frankfurt hält die DEMIRE über ein Joint Venture mit RFR Immobilien 5 GmbH, Frankfurt am Main. Als Teil der Struktur wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 60 Millionen an die RFR Immobilien ausgereicht. Aufgrund des Zahlungsausfalls von Zinszahlungen in den Jahren 2023 und 2024 seitens RFR Immobilien besteht das Risiko eines teilweisen Ausfalls des Darlehens in Höhe von EUR 60 Millionen. Hierauf sowie auf die darauf anfallenden Zinsen wurden vorsorglich zum Stichtag Wertminderungen in Höhe von EUR 28,5 Millionen bilanziell erfasst. Daneben hat sich der Marktwert der Immobilie in der Beteiligung JV Theodor-Heuss-Allee GmbH wesentlich verringert, was dazu führen kann, dass im Jahr 2026 eine Pönale in Höhe von EUR 43,5 Millionen fällig wird, um die Transaktion rückabzuwickeln (Put-Option). Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte Wahrscheinlichkeit einer Rückabwicklung wird zum Bilanzstichtag mit der Bilanzierung negativer Marktwerte der bestehenden Optionen in Höhe von EUR 28,1 Millionen bilanziell abgebildet. Der Vorstand bewertet das Risiko aus der Beteiligung insgesamt als **hoch** (Vorjahr: mittel).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

OPERATIVE RISIKEN

Gewerbeimmobilien weisen insbesondere die klassischen Vermietungsrisiken auf. Angesichts der aktuellen Marktlage in Deutschland ergeben sich auch Bewertungsrisiken.

Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstands von Flächen. Zudem können indexbedingte Mieterhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (zum Beispiel Maklercourtage oder Mieterincentives wie etwa Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht durchgesetzt werden können, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen auch durch Verzögerungen bei der Durchführung, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, anfallen, sodass es zu entsprechenden Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt und somit im Zufluss der Mieteinnahmen sowie der Rentabilität kommen kann.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir grundsätzlich, eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Geschäftsjahr 2024 entfielen 46,2 % (31. Dezember 2023: 38 %; 31. Dezember 2022: 40,4 %) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Der prozentuale Anstieg ist auf um ca.

EUR 20 Millionen niedrigere Gesamtmieteinnahmen zurückzuführen, absolut gesehen waren die Mieteinnahmen der zehn größten Mieter zum 31. Dezember 2024 um EUR 3 Millionen niedriger als zum 31. Dezember 2023. Es besteht damit eine gewisse Abhängigkeit von einigen wenigen Mietern, die einen wesentlichen Anteil an den Mieterträgen haben. Größter Mieter, mit einem kumulierten Anteil an den gesamten Vertragsmieten des Immobilienportfolios von 11,8% (31. Dezember 2023: 9,5%; 31. Dezember 2022: 14,2%) über mehrere Mietvertragsverhältnisse und Immobilienstandorte, ist die Deutsche Telekom (GMG Generalmietgesellschaft GmbH), wobei die Abhängigkeit von diesem Großmieter in den vergangenen Jahren mehr als halbiert wurde. Sofern es nicht gelänge, für diesen Mieter oder andere wesentliche Mieter aus den zehn größten Mietern nach Vertragsende oder außerordentlicher Kündigung Nachmieter für die entsprechenden Flächen zu finden, würde dies zu einem erheblichen Rückgang der Mieteinnahmen und somit zu einem wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Dank unseres eigenen umsatzstarken Asset- und Portfoliomanagements sind wir mieternah aufgestellt und pflegen eine langfristige Mieterbindung. Durch die Veränderung von Single-Tenant-Objekten der Telekom zu Multi-Tenant-Objekten haben wir die Abhängigkeit von unserem Hauptmieter deutlich reduzieren können. Dabei erfolgte die Nachvermietung hauptsächlich an Mieter aus dem öffentlichen Sektor.

Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Durchschnitt als **mittel** (Vorjahr: mittel) ein.

Bewertungsrisiken

Die im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung mit ihrem beizulegenden Wert nach IFRS 13 bilanziert. Dieser beizulegende Zeitwert basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal pro Jahr von unabhängigen Wertgutachtern erstellt werden. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Es fließen Gegebenheiten wie die Entwicklung von Mietdauer, Mietniveau und Leerständen sowie qualitative Faktoren wie Lage und Zustand des Objekts als Parameter in die Bewertung ein.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Im Zuge der Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Quartals-, Halbjahres- oder Jahresabschlüsse kann es aufgrund einer möglichen Änderung der in die Wertgutachten einfließenden endogenen und exogenen Parameter zu negativen Änderungen des beizulegenden Werts der jeweiligen Immobilie kommen. Dies führt dann zu ergebniswirksamen Anpassungen, die sich auf das Konzernergebnis unter Umständen auch erheblich negativ auswirken können. Eine direkte Auswirkung auf die Funds from Operations (FFO) und die Liquidität des Konzerns ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Die derzeitige Marktentwicklung hat auch Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien, wodurch das Risiko von Abwertungen besteht. Die DEMIRE konnte sich durch gute operative Ergebnisse dieser Entwicklung in der Vergangenheit teilweise entziehen. Nach bereits erfolgten deutlichen Abschlägen in den Vorjahren zeigt sich im Markt im Jahr 2024 eine geringerer Wertverlust, wie auch Verkäufe der DEMIRE belegen.

Insgesamt werden daher das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Vorstand als **hoch** (Vorjahr: sehr hoch) eingeschätzt.

Verkaufsrisiken

Immobilienverkäufe aus dem Bestandsportfolio nutzt die DEMIRE, um das Klumpenrisiko in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren und den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken, insbesondere Refinanzierungsrisiken, zu reduzieren. Nach dem Verkauf von Immobilien könnte es zu Ansprüchen des Käufers aus Gewährleistung kommen, sofern die Immobilien nicht die versprochenen Eigenschaften, zum Beispiel Modernisierungszustand, keine Kontaminierung, Vermietung, aufweisen. Diese können einen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Verkaufsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** (Vorjahr: niedrig) ein.

Rechtsrisiken

Im Hinblick auf das Geschäftsmodell der DEMIRE können Risiken unter anderem aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Zudem könnte die DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen entsprechend der geltenden Rechtslage in Anspruch genommen werden.

Weitere Rechtsrisiken können grundsätzlich aus verschiedenartigen Auseinandersetzungen, beispielsweise in Miet- oder Personalangelegenheiten, resultieren. Mietstreitigkeiten gehören dabei zum unvermeidlichen geschäftlichen Alltag von Immobilienunternehmen, mit dem entsprechend geschäftsmäßig umgegangen wird. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen können, sind derzeit nicht anhängig oder absehbar. Für laufende Rechtsstreitigkeiten ist ausreichende Vorsorge getroffen.

Insgesamt schätzt der Vorstand die Rechtsrisiken und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** (Vorjahr: niedrig) ein.

Compliance-Risiken

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags der DEMIRE. Daher entwickeln wir unser Compliance-Programm mit dem Ziel weiter, Mitarbeitende bei der Einhaltung relevanter Rechtsvorschriften und Verhaltensstandards zu unterstützen. Das Compliance-Programm der DEMIRE beinhaltet unter anderem einen Verhaltenskodex sowie regelmäßige Mitarbeiterschulungen.

Seit 2020 ist die DEMIRE zudem zertifiziertes Mitglied des Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V., was regelmäßig externe Audits – dies zuletzt im Jahr 2023 – sowie Selbstzertifizierungen voraussetzt. Die aktuelle Zertifizierung der DEMIRE gilt bis April 2026.

Ein Compliance Officer ist Ansprechpartner für Fragen zu Compliance und für Hinweise auf Non-Compliance. Unsere bestehenden Compliance-Prozesse und



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

-Kontrollen könnten trotzdem nicht ausreichend sein, um bewusstes rechtswidriges Verhalten durch Beschäftigte des DEMIRE-Konzerns zu verhindern, sodass der Ruf der DEMIRE und das Vertrauen in unser Geschäft geschädigt werden könnten. Wenn die DEMIRE nicht in der Lage sein sollte, rechtswidriges Verhalten aufzudecken und adäquate organisatorische und disziplinarische Maßnahmen zu ergreifen, könnte es zudem zu Sanktionen und Geldbußen kommen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Compliance-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als im Durchschnitt **niedrig** (Vorjahr: niedrig) ein.

Steuerrisiken

Die steuerlichen Strukturen der DEMIRE sind komplex, da unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns bestehen. Zudem könnten Änderungen in den steuerrechtlichen Regelungen insbesondere zur (konzern-internen) Nutzung von Verlustvorträgen zu höheren Steueraufwendungen und -zahlungen führen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass derzeit keine wesentlichen steuerlichen Risiken bestehen, für die neben den bisher gebuchten auch zusätzliche Rückstellungen berücksichtigt werden müssten. Im Rahmen von steuerlichen Außenprüfungen und regelmäßigen Veränderungen im bestehenden Portfolio sowie im Rahmen der vorgenommenen Erweiterungen des Portfolios, im Wesentlichen durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen an den objekthaltenden Gesellschaften, können sich jedoch Steuerrisiken ergeben.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **sehr niedrig** (Vorjahr: sehr niedrig) ein.

Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG

In ihrer Eigenschaft als deutsche Real-Estate-Investment-Trust-Aktiengesellschaft (REIT) muss die Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllen, damit sie von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit ist. Bei

Nichterfüllung der Voraussetzungen drohen Strafzahlungen und gegebenenfalls – im mehrfachen Wiederholungsfall – der Verlust der Steuerbefreiung und der Entzug des Status als deutsche REIT. Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen, bei Verlust des REIT-Status zudem eventuell zu Entschädigungsansprüchen von Aktionären der Fair Value REIT-AG führen. Diese können einen wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** (Vorjahr: niedrig) ein.

Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeitende sind eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der DEMIRE. Der DEMIRE-Konzern könnte Mitglieder des Vorstands oder andere Leistungsträger verlieren bzw. nicht in der Lage sein, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte und zeitnah zu ersetzen. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit der aktuellen Personalstruktur auch eine Längerfristigkeit der Stellenbesetzungen einhergeht. Die im Jahr 2024 trotzdem vorhandenen personellen Abgänge konnten durch zeitnahe Nachbesetzungen erfolgreich kompensiert werden.

Zwar ist die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal sehr hoch, trotzdem schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitenden verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre als **niedrig** (Vorjahr: niedrig) ein.

IT-Risiken

Die IT-Systeme der DEMIRE und ihrer Tochterunternehmen sowie ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Störungen des Geschäftsbetriebs und Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. Die DEMIRE hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert; weiterhin



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

werden die Daten zusätzlich gesichert. Mitarbeitende erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus IT-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** (Vorjahr: niedrig) ein.

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der weiterhin höheren Zinsen und der insgesamt schwierigen Wirtschaftslage verschlechtert. Die operativen Erfolge und insbesondere die Refinanzierungen der Unternehmensanleihe 2019/2024 tragen dazu bei, dass die DEMIRE den zuvor beschriebenen gestiegenen Risiken erfolgreich begegnen kann. Zudem monitort der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert die sich daraus ergebende Eintrittswahrscheinlichkeit regelmäßig. Die Ermittlung der Risikotragfähigkeit unterstützt den Vorstand überdies bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage der DEMIRE.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung und nach Verlängerung der Laufzeit der Unternehmensanleihe bis Ende 2027 keine Risiken bekannt, die sich entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die Herausforderungen und die sich bietenden Chancen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Zum 31. Dezember 2024 liegen keine Hinweise vor, dass das Risikomanagementsystem der DEMIRE in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.¹

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.

Erläuterung wesentlicher Chancen

Risiken können zugleich auch Chancen darstellen. Daher leitet die DEMIRE die Chancen für die Gesellschaft unter anderem aus dem Risikoinventar zum Bilanzstichtag ab. Darüber hinaus werden der Businessplan sowie die operativen Bereiche auf sich ergebende Chancen zum Bilanzstichtag betrachtet. Der Betrachtungszeitraum beträgt analog zum Risikobericht ab dem Stichtag fünf Jahre. Hieraus ergeben sich nach unserer Einschätzung insbesondere die im Folgenden dargestellten Chancen.

Chancen aus der aktuellen Marktlage

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die DEMIRE für das Geschäftsjahr 2025 als leicht negativ nach einer gleichfalls leicht negativen Einschätzung im Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2025 erwartet der Sachverständigenrat ein geringfügiges Wirtschaftswachstum angetrieben vom privaten Konsum, während die exportgetriebene Wirtschaft und somit ein Großteil der Wirtschaft und unserer Mieter weiterhin nicht wachsen sollen. Der daraus zu erwartenden abgeschwächten Nachfrage nach Büroflächen und Einzelhandelsflächen wird die DEMIRE nicht vollständig entgegen gehen können. Historisch haben sich die Mietmärkte der DEMIRE in Sekundärmärkten in Phasen des wirtschaftlichen Abschwungs im Vergleich zu Primärmärkten allerdings als vergleichsweise resilient gezeigt. Chancen könnten sich aus einer entgegen den Erwartungen höheren Nachfrage nach Mietflächen ergeben.

In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten insbesondere für Verkäufe ergeben. Dieses Umfeld will der DEMIRE-Konzern insbesondere nutzen, um durch Immobilienverkäufe den Verschuldungsgrad zu senken und zusätzlichen Finanzierungskosten zu entgehen. Hier könnten sich Chancen aus Verkaufserlösen, die über den Buchwerten der Immobilien liegen und somit zusätzliche Liquidität schaffen, ergeben.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Gleichzeitig könnten sich die Immobilienpreise auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt früher als erwartet stabilisieren, was aus unserer Sicht im Wesentlichen von der Entwicklung der Leitzinsen und der Konjunktur abhängt, so dass das Bewertungsergebnis im Jahr 2025 besser als erwartet ausfallen könnte.

Weiterhin wird das erfolgreiche aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt. Wie das gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2024 belegt, kann die DEMIRE auch in einem schwierigen Umfeld operative Erfolge erzielen.

Die DEMIRE geht daher wie im Vorjahr vorsichtig optimistisch ins Jahr 2025. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2024 erneut und unter den andauernden herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum hat sich die solide Aufstellung des Portfoliomanagements und das teilweise externalisierte Asset-Management fachlich und personell bewährt. Die renommierten Property- und Facility-Management-Dienstleister tragen ebenfalls zu einer höheren Effizienz und wirtschaftlichen Vorteilen bei. Die Internalisierung des Fonds- und Asset-Managements für Teilbestände des Fair Value REIT-AG-Konzerns trägt außerdem weiter zu einer Ergebnisverbesserung bei. Erwartet wird für das Jahr 2025, dass sich durch professionelle und engagierte Betreuung die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während sich Mieterfluktuation und Leerstand gegenüber dem Niveau zum Stichtag verbessern könnten, insbesondere bei einer konjunkturellen Entwicklung, die besser ist als erwartet.

FINANZIELLE CHANCEN

Als Finanzierung wies die DEMIRE zum 31. Dezember 2024 Bankdarlehen mit in Summe EUR 162,5 Millionen und die Anleihe 2019/2027 mit EUR 252,5 Millionen Nominalwert, die einer planmäßigen Endfälligkeit im Jahr 2027 unterliegt, auf. Im Hinblick auf die gestaffelten Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten (2025: EUR 75,8 Millionen, 2026: EUR 41,5 Millionen, 2027: EUR 6,7 Millionen, 2028: EUR 26,5 Millionen, 2029: EUR 6,0 Millionen, ab 2030: EUR 6,0 Millionen) steht weiterhin eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und wird aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben. Zum Veröffentlichungszeitpunkt war ein Bankdarlehen über EUR 34,2 Millionen, das ursprünglich im Geschäftsjahr 2025 auslief, bereits refinanziert. Chancen könnten sich im Jahr 2025 aus sinkenden Leitzinsen und infolgedessen wieder niedrigeren Refinanzierungskosten ergeben. Zusätzliche finanzielle Chancen könnten sich aus einem nicht eingeplanten Liquiditätszufluss aus dem Insolvenzverfahren des Limes-Portfolios ergeben. Des Weiteren könnten sich Chancen aus einer frühzeitigen Rückzahlung der Anleihe aufgrund von höheren Liquiditätszuflüssen, beispielsweise durch Verkäufe von Immobilien, und infolgedessen Finanzierungskosten ergeben, die geringer ausfallen als geplant.

Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

Die DEMIRE hat seit 2019 wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem vorhersehbaren Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Die Chancen aus Immobilienverkäufen für eine frühzeitige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2027 würden jedoch zu einer vorläufigen Verkleinerung der Portfoliobasis führen. Der Vorstand schätzt die Chancen der DEMIRE dennoch als gut ein, die operative Leistung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können und die mittelfristigen Ziele des Konzerns zu erreichen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Nach Prognosen des Sachverständigenrats kommt es im Jahr 2025 zu einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft. Trotz steigender realer Einkommen dürften laut Sachverständigenrat die privaten Konsumausgaben im Jahr 2025 aufgrund einer hohen Sparneigung nicht ansteigen. Die Konjunkturaussichten der deutschen Wirtschaft bleiben weiterhin durch konjunkturelle und strukturelle Probleme eingetrübt. Insgesamt geht der Sachverständigenrat für das Jahr 2025 von einem im Jahresverlauf geringfügigen Anstieg des BIP um insgesamt 0,4% aus.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet im Jahr 2025 für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzrückgang um 1,4%. Das Immobilienberatungshaus JLL erwartet infolge der konjunkturellen Aufhellung für den Büroimmobilienmarkt im Jahr 2025 ein Vermietungsplus von rund 7%. Für den Investmentmarkt sieht JLL im Jahr 2025 eine Fortsetzung der Erholung und ein Umsatzplus von 13 bis 19% in Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen und der Konjunktur.

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

CBRE erwartet für den Immobilienmarkt im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von bis zu EUR 40 Milliarden (Vorjahr: EUR 34,3 Milliarden). Savills rechnet für den Gewerbeimmobilienmarkt (ohne Wohnimmobilien) mit einem Umsatz von EUR 25 bis 30 Milliarden (Vorjahr: EUR 24,4 Milliarden). Für das Jahr 2025 sieht JLL eine weitere Erholung der Transaktionsmärkte für Immobilieninvestitionen mit einem Plus von 13 bis 19% im Vergleich zum Vorjahr. Auch Savills rechnet im Jahr 2025 mit einem etwas höheren Transaktionsvolumen und einer punktuellen Renditekompression in einzelnen Immobilien-Assetklassen. CBRE sieht nach einer dynamischen Jahresend rally 2024 den Beginn eines neuen Aufwärtszyklus im Jahr 2025 angetrieben von Zinsimpulsen und günstigen Einstiegspreisen.

Vermietungsmarkt

In der ersten Jahreshälfte 2025 sieht BNP PARIBAS REAL ESTATE die Bürovermietungsmärkte noch durch die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen belastet. Erst zum zweiten Halbjahr hin sollte es nach einer erwarteten wirtschaftlichen Belebung ab Jahresmitte zu einer positiven Vermietungsdynamik kommen, sodass für das Gesamtjahr 2025 mit einem sehr moderat steigenden Flächenumsatz gerechnet wird. Zugleich sollte die Leerstandsentwicklung ihr zyklisches Hoch durchschreiten. Die Spitzenmieten dürften aufgrund der hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen weiter steigen.

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2025 aufgrund der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und gestiegenen Finanzierungskosten sowie der erfolgten und geplanten Verkäufe von Immobilien im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigere Mieterträge und Funds from Operations (FFO I nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen des Gesellschafterdarlehens).

Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

In Anbetracht der immer noch herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Jahresbeginn 2025 erwartet die DEMIRE eine im Vergleich zum Vorjahr ähnlich moderate Flächennachfrage. Die DEMIRE wird wie im Vorjahr einen Fokus auf die positive Entwicklung der operativen Kennzahlen legen. Der Immobilienbestand soll durch ein aktives Immobilienmanagement, den Abbau von Leerständen sowie das Realisieren von Wertschöpfungspotenzialen weiter optimiert werden.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	68
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Das gestiegene und erst seit Juni 2024 wieder leicht sinkende Zinsniveau hat, zusammen mit der im Dezember 2024 zu angepassten Konditionen verlängerten Anleihe 2019/2027 und dem Gesellschafterdarlehen, die Finanzierungskosten der Gesellschaft ab 2025 deutlich erhöht. Ziel ist es daher, den Verschuldungsgrad der DEMIRE unter anderem über Immobilienverkäufe weiter zu senken.

Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEMIRE

Vor dem Hintergrund der erfolgten und geplanten Immobilienverkäufe erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2025 Mieterträge zwischen EUR 51,0 und 53,0 Millionen. Damit wird ein Wert deutlich unterhalb des Vorjahres erwartet. Für die Funds from Operations (FFO I nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen des Shareholder Loan) rechnet die DEMIRE mit EUR 3,5 und 5,5 Millionen, was gleichfalls signifikant unterhalb des Vorjahresergebnisses liegt und auf die gesunkenen Mieterträge und die gestiegenen Finanzaufwendungen zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel der DEMIRE, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch aktives Asset-Management sowie gezielte Netzwerkpflege den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren. Außerdem plant die DEMIRE, ihre Nachhaltigkeitsstrategie auszubauen und die firmeneigenen Emissionen zu senken.

PROGNOSE

in EUR Mio.	Prognose 30.09.2024	Ergebnis 2024	Prognose 2025
Mieterträge	64,0–66,0	65,3	51,0–53,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen des Gesellschafter- darlehens)	- ¹	23,4	3,5–5,5

¹ Deutlich sinkend

Frankfurt am Main, den 19. März 2025
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktion)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 70

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 72

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 73

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 111

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	-	4,00
	-	4,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5,00	5,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.192,00	50.943,00
	13.197,00	50.948,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	241.110.716,96	237.811.687,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	263.209.364,50	381.599.935,68
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.150.000,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	38.718.432,34	49.676.956,79
	568.188.513,80	694.238.580,26
	568.201.710,80	694.289.532,26
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	245.173,62	354.926,42
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.065.531,10	14.673.387,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.443.004,21	13.920.241,07
	31.753.708,93	28.948.554,75
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.668.185,99	29.625.966,91
	42.421.894,92	58.574.521,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten	229.694,68	458.121,02
	610.853.300,40	753.322.174,94



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	107.777.324,00	107.777.324,00
Eigene Anteile	-2.264.728,00	-2.264.728,00
Ausgegebenes Kapital	105.512.596,00	105.512.596,00
II. Kapitalrücklage	159.880.547,45	159.880.547,45
III. Bilanzverlust	-103.627.128,66	-78.138.059,60
	161.766.014,79	187.255.083,85
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	17.742.325,30	17.715.126,30
2. Sonstige Rückstellungen	15.995.384,66	2.208.416,00
	33.737.709,96	19.923.542,30
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	252.250.000,00	499.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	680.239,65	836.242,81
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	61.673.448,36	42.600.792,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 88.766,22 (Vj. EUR 784.851,05) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 109.823,65)	100.745.887,64	3.706.513,72
	415.349.575,65	546.143.548,79
	610.853.300,40	753.322.174,94



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 70

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 72

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 73

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 111

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in EUR		2024	2023
1.	Umsatzerlöse	4.004.657,32	4.971.678,98
2.	Sonstige betriebliche Erträge	56.009.520,34	21.591.139,66
		60.014.177,66	26.562.818,64
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	4.704.338,79	4.250.902,16
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 34.090,11 (Vj. EUR 32.283,45)	472.886,59	478.606,85
		5.177.225,38	4.729.509,01
4.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.522,57	64.343,39
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	55.616.773,77	-
		55.633.296,34	64.343,39
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	36.207.348,25	9.952.858,66
6.	Erträge aus Beteiligungen	247.620,68	3.718.803,32
7.	Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	61.052.419,77	9.711.601,50
8.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.213.687,43	17.622.553,05
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.343.046,53	507.784,73
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	43.097.078,79	57.139.661,64
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.009.369,99	19.967.444,95
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	28.099.038,37	11.030.764,42
13.	Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	35.492,01	141.968,04
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	101.172,00	7.474.425,54
15.	Ergebnis nach Steuern	-25.489.069,06	-52.377.414,41
	16. Jahresfehlbetrag	-25.489.069,06	-52.377.414,41
17.	Verlustvortrag	-78.138.059,60	-25.760.645,19
	18. Bilanzverlust	-103.627.128,66	-78.138.059,60

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN ZUM JAHRABSCHLUSS

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, im Folgenden auch die DEMIRE AG oder Gesellschaft genannt, zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzende Bestimmungen aus der Satzung der Gesellschaft für die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Der Jahresabschluss wurde in EUR aufgestellt, betragsmäßige Angaben erfolgen grundsätzlich in TEUR. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die DEMIRE AG ist die Konzernobergesellschaft im DEMIRE-Konzern. In ihrer Funktion als Managementholding ist sie für die Festlegung der Gesamtstrategie und die Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Konzerngesellschaften Finanzierungs- sowie Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben und verantwortet darüber hinaus das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagementsystem.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 264d HGB i. V. m. § 2 Abs. 11 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft und ist daher verpflichtet, die handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Bilanz ist nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema gemäß § 266 HGB vorgenommen, die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main. Die Geschäftsanschrift der Verwaltung und auch der Sitz der Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in Langen (Hessen). Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 89041 im Register des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

Die Aktien der DEMIRE AG sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel zugelassen und im Prime Standard des regulierten Markts notiert.

Die Gesellschaft hat als oberste Muttergesellschaft einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. Dezember 2024 aufgestellt, der im Unternehmensregister veröffentlicht wird. Der Konzernabschluss ist auch [☞ auf der Website der Gesellschaft](#) abrufbar.

Der Lagebericht der Gesellschaft wurde in Anwendung der §§ 315 Abs. 5 HGB i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Zwischen der DEMIRE AG und den Tochtergesellschaften, der DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, der DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, und der DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Die Gesellschaft ist zudem Organträger der umsatzsteuerlichen Organschaft für einen Teil der Tochtergesellschaften.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH wurde zum 31. März 2024 auf die DEMIRE Ankauf 9 GmbH verschmolzen. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag endete mit der Verschmelzung.

Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe im Jahr 2024 hat die DEMIRE AG auf Wunsch der Anleihegläubiger, die in diesem Zusammenhang mit der Verlängerung der Fälligkeit und einer Änderung der Anleihebedingungen vom luxemburgischen Vollstreckungsrecht profitieren wollten, eine luxemburgische Holding-Struktur eingeführt. Mit Einbringung von Anteilen an verbundenen Unternehmen im Tausch gegen Gesellschaftsrechte wurde die DEMIRE Holding 15 SCSp (Luxemburg) gegründet (insgesamt wurden zwölf Unternehmen in Luxemburg gegründet). Die DEMIRE AG ist sowohl unmittelbar als auch mittelbar an allen Holding-Gesellschaften zu 100 % beteiligt. Mit Einbringungsverträgen vom 11. Oktober 2024 wurden 100 % der Anteile der DEMIRE Holding I GmbH, 94,90 % der Anteile der DEMIRE Apolda Wurzten GmbH, 89,90 % der Anteile der DEMIRE Holding II GmbH, DEMIRE Holding III GmbH, DEMIRE Holding IV GmbH, DEMIRE Holding XI GmbH und DEMIRE Holding XIII GmbH, 84,80 % der Anteile der DEMIRE HB HZ B HST GmbH, 83,90 % der Anteile der Sihlegg Investments Holding GmbH sowie 51,00 % der Anteile der Panacea Property GmbH in die DEMIRE Holding 15 SCSp eingebracht. Mit Einbringungsverträgen vom 5. Dezember 2024 wurden 89,90 % der Anteile der FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG bis FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG in die DEMIRE Holding 15 SCSp eingebracht. Die Einbringungen erfolgten jeweils zu Zeitwerten und es wurden stille Reserven in Höhe von TEUR 8.077 ertragswirksam aufgedeckt.

2. Going Concern

Die dem Konzernabschluss zugrunde gelegte Bewertung geht von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus, da nach Einschätzung des Vorstands dem weder tatsächliche noch rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Aus der Sicht des Vorstands besteht weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

2.1 ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT

Die (positive) Liquiditätsprognose des Vorstands für den Zeitraum bis 2027 wurde auf Basis der Geschäftszahlen zum 31. Dezember 2023 erstellt und von dem auf Sanierungsplanungen spezialisierten Beratungsunternehmen FTI Andersch AG („FTI“) validiert. Die durch FTI validierte Mittelfrist-Liquiditätsplanung bis Dezember 2027 nimmt unter der Annahme einer Restrukturierung der Anleihe („Anleiherestrukturierung 2024“) einen deutlich positiven Verlauf. Die im Rahmen der Anleiherestrukturierung 2024 mit über 90 % der Anleihegläubiger ausgehandelten Bedingungen sind in der Prognose von FTI berücksichtigt. Nach Einschätzung des Vorstands ist auch unter Berücksichtigung dieser Eckpunkte von einer für die positive Fortführungsprognose notwendigen Durchfinanzierung von mehr als 24 Monaten auszugehen.

2.2 ENTWICKLUNGEN DER ANLEIHERESTRUKTURIERUNG

Die DEMIRE hat als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Anleihe 2019/2024 mit einem vor der Transaktion ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen verlängert (Anleihe 2019/2027). Die Anleiherestrukturierung wurde mit einer Zustimmung der Gläubiger von über 90 % bei einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 des deutschen Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) Anfang September 2024 durch die Anleihegläubiger beschlossen. Anschließend begann die Veröffentlichung des nachfolgend beschriebenen Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgte im November 2024.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die Transaktion umfasste neben der Verlängerung der Laufzeit der Anleihe 2019/2024 weitere Elemente. Hierzu gehört unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen. Anschließend kaufte die DEMIRE Anleihen zu einem vorher festgelegten maximalen Preis von 76,25 % vom Nennbetrag zum Stichtag des Rückkaufs im Rahmen eines Tenderangebots zurück. Für den Rückkauf setzte die DEMIRE Liquidität im Umfang von EUR 55,7 Millionen ein und nutzte ein Gesellschafterdarlehen von EUR 93,5 Millionen des größten Aktionärs der Gesellschaft. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 22 % per annum verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Der Anleiherückkauf wurde durch eine Backstop-Vereinbarung bzw. Zusage der größten Anleihegläubiger zum oben genannten Preis zu einem Nominalwert von EUR 194 Millionen abgesichert. Die Teilnahme am Backstop wurde von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5 % auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Nach Durchführung der Rückzahlung zu par und des Tenderangebots reduzierte sich der verlängerte Anleihebetrag auf EUR 252,3 Millionen. Der Rückkauf im Rahmen des Tenderangebots erlaubte es der DEMIRE, einen Ertrag von EUR 47,5 Millionen zu erzielen.

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine 5,00 %-Barverzinsung und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wurde, nach Zustimmung auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2024, ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Bis zur Rückzahlung der Anleihe wird die DEMIRE auf Dividendenzahlungen oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre verzichten. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3 % durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine

weitere zusätzliche Gebühr von 2 % ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab dem Jahr 2027 ein Zins von 3 % auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt, sie sind spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER LIMES-TOCHTERGESELLSCHAFTEN

In seiner Einschätzung zur Fortführung des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand auch die Entwicklungen der Tochtergesellschaften DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH und DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH (gemeinsam „Limes-Tochtergesellschaften“ oder „Limes-Portfolio“). Der Vorstand und die Geschäftsführung der Limes-Tochtergesellschaften befanden sich lange Zeit in sehr aussichtsreichen Verhandlungen über die Verlängerung des zum 30. Juni 2024 ausgelaufenen Darlehensvertrags zwischen den Limes-Tochtergesellschaften und der DZ HYP AG („DZ HYP“) über einen ausstehenden Darlehensbetrag in Höhe von ca. EUR 82,89 Millionen („DZ HYP-Darlehen“). Die in der Vergangenheit ausgetauschten Angebote konnten jedoch aufgrund des Verhandlungsergebnisses mit den Anleihegläubigern nicht angenommen werden, womit die Limes-Tochtergesellschaften mit Ablauf des 30. Juni 2024 zahlungsunfähig wurden.

Trotz weiterer Verhandlungen mit der DZ HYP über die Verlängerung des DZ HYP-Darlehens auch nach dem 30. Juni 2024 unter Einbeziehung des Hauptaktionärs der DEMIRE kam es zu keiner Einigung, sodass die Limes-Tochtergesellschaften am 22. Juli 2024 Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung über ihr Vermögen stellen mussten. Nach weiteren erfolglosen Verhandlungen mit der DZ HYP wurde Anfang Dezember 2024 bei allen vier Limes-Gesellschaften das Insolvenzregelverfahren eröffnet.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Der Vorstand hat diese Entwicklungen bei den Limes-Tochtergesellschaften auf deren Auswirkungen auf den Fortbestand der DEMIRE geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Insolvenzverfahren über die Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften keine Erhöhung der Verbindlichkeiten des Konzerns auslösen. Insbesondere haftet die DEMIRE nicht für die Rückzahlung des Darlehens an die DZ HYP. Der Vorstand hat insbesondere untersuchen lassen, ob die Zahlungsunfähigkeit der Limes-Tochtergesellschaften und die daraus resultierenden Insolvenzverfahren zu einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder anderer Vertragspartner der DEMIRE führen (sog. „Cross Default“). Zwei dazu beauftragte externe Anwaltskanzleien sind zu dem Ergebnis gekommen, dass dies für die Anleihe und für die bestehenden Mietverträge im Konzern nicht der Fall ist. Außerdem wurden zu sämtlichen bilateralen Kreditverträgen sowie weiteren relevanten Vertragsbeziehungen im Rahmen einer internen Untersuchung keine solchen Kündigungsrechte festgestellt. Ausgleichspflichten der DEMIRE aufgrund etwaiger Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge bestehen nicht. Nachteilig wirkt sich jedoch die Eröffnung von Insolvenzverfahren über die Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften in Bezug auf den wesentlichen Anteil der Ansprüche der DEMIRE auf Rückzahlung der ausgereichten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt ca. EUR 91,20 Millionen aus. Angesichts der erheblichen Werte der von den Limes-Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien und der daraus resultierenden Übersicherung der DZ HYP geht der Vorstand zum Aufstellungszeitpunkt davon aus, dass ein Teilbetrag in Höhe von EUR 16,5 Millionen einbringlich sein wird. Angesichts der fehlenden Erkennbarkeit von Auswirkungen für die DEMIRE AG schätzt der Vorstand das Risiko aus den Insolvenzverfahren über das Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften als sehr gering ein.

2.4 FAZIT UND EINSCHÄTZUNG

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Beobachtungen und Erwägungen besteht aus der Sicht des Vorstands weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Im Einzelnen erfolgte die Bilanzierung und Bewertung unverändert zum Vorjahr wie folgt:

Anlagevermögen

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung erfolgt eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

SACHANLAGEN

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten nach § 255 Abs. 1 HGB einschließlich Nebenkosten – vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen – über die voraussichtliche Nutzungsdauer gemäß § 253 Abs. 1 HGB angesetzt. Den Abschreibungen der einzelnen Sachanlagegruppen sind Nutzungsdauern von drei bis 13 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibungen auf unterjährig erfolgte Zugänge des Sachanlagevermögens wurden zeitanteilig vorgenommen. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung erfolgt die außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

GERINGWERTIGE ANLAGEGÜTER/WIRTSCHAFTSGÜTER

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben, sofern ihre jeweiligen Anschaffungskosten EUR 800 nicht übersteigen. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 800 werden über die planmäßige Nutzungsdauer abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Die im Rahmen von Kapitalerhöhungen angefallenen Aufwendungen für die Beschaffung von Eigenkapital, die mit dem Erwerb von Tochterunternehmen im Zusammenhang stehen, werden gemäß § 248 Abs. 1 Nr. 2 HGB nicht als Anschaffungsnebenkosten der Anteile an verbundenen Unternehmen aktiviert. Bei einem Anteilserwerb im Rahmen von Kapitalerhöhungen mit Sach- und Barkomponenten werden die Anschaffungsnebenkosten für die Barkomponente im quotalen Verhältnis zu den gesamten Aufwendungen aus der Durchführung der Kapitalerhöhung aktiviert.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie die sonstigen Ausleihungen sind grundsätzlich mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Wertberichtigungen auf Finanzanlagen werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Sich daraus ergebende außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf Finanzanlagen“ ausgewiesen. Zuschreibungen erfolgen bei Wegfall der Gründe für eine voraussichtlich dauernde Wertminderung und werden entsprechend in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Umlaufvermögen

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert Rechnung getragen. Die Höhe der Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko.

KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu ihren Nennwerten am Bilanzstichtag bilanziert.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert.

LATENTE STEUERN

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und Steuerentlastung nicht abgezinst. Des Weiteren werden temporäre Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten von Organgesellschaften

insoweit einbezogen, als von künftigen Steuerbelastungen und -entlastungen aus der Umkehrung von temporären Differenzen bei der Gesellschaft als steuerlichem Organträger auszugehen ist.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt. Im Falle einer Steuerentlastung wird vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr ergab sich insgesamt eine aktive latente Steuer. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von 29,30% (31. Dezember 2023: 29,13%), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag.

EIGENKAPITAL

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt und in voller Höhe eingezahlt.

Die Kapitalrücklage resultiert aus verschiedenen Kapitalerhöhungen, die zum Nennbetrag angesetzt sind.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden bei der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Nettomethode angesetzt, und die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre von der Deutschen Bundesbank. Im Rahmen der Folgebewertung sind die langfristigen Rückstellungen neu zu bewerten, und der Bewertungseffekt aus der Aufzinsung ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ auszuweisen.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. In den Fällen, in denen der Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit höher ist als der Ausgabebetrag, wird der Unterschiedsbetrag in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und auf die Laufzeit der Verbindlichkeit erfolgswirksam verteilt.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Wertansätze der Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang. Wir verweisen diesbezüglich auf die Darstellung zu den Haftungsverhältnissen.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 sind unter Angabe der Abschreibungen [ab S. 98](#) des angefügten Anlagenspiegels ersichtlich.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 241.111 (31. Dezember 2023: TEUR 237.812). Der Anstieg resultiert aus der Einbringung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in die DEMIRE Holding 15 SCSp, Luxemburg, zu Zeitwerten. Bei der Einbringung wurden stille Reserven in Höhe von TEUR 8.077 aufgedeckt. Der Buchwert an der DEMIRE Holding XI GmbH hat sich aufgrund einer Einlage im Geschäftsjahr um TEUR 2.269 erhöht. Gegenläufig wirkten Abschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 7.314.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 263.209 (31. Dezember 2023: TEUR 381.600) betreffen weitergereichte Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft, welche gemäß den gruppeninternen weitergereichten Finanzierungsvereinbarungen mit einem Zinssatz zusätzlich eines Verwaltungsaufschlags verzinst werden.

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 33.749 (Vorjahr: TEUR 41.945) vorgenommen, um die Anpassung auf den beizulegenden Wert umzusetzen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zuschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 118.391 ist durch drei Faktoren beeinflusst. Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf Ausleihungen in Höhe von TEUR 26.435. Die Ausleihungen gegen das Limes-Portfolio wurden aufgrund der Kündigung der Darlehensverträge fällig gestellt und in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgliedert (TEUR 69.557). Zusätzlich wurden Ausleihungen von

Tochtergesellschaften getilgt (unter anderem DEMIRE Holding XI GmbH in Höhe von TEUR 17.530, DEMIRE Holding V GmbH in Höhe von TEUR 8.740, DEMIRE Meckenheim Merl GmbH in Höhe von TEUR 5.850 und DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH in Höhe von TEUR 1.550).

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz wird [ab S.100](#) auf die angefügte Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11, Nr. 11a und 11b HGB zum 31. Dezember 2024 verwiesen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten in Höhe von TEUR 25.150 (31. Dezember 2023: TEUR 25.150) Darlehensforderungen gegen ein Unternehmen, an dem eine Beteiligung von unter 50 % besteht.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschafter von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.913 (31. Dezember 2023: TEUR 4.872). Des Weiteren wurde im Jahr 2021 ein Darlehen an ein Schwesterunternehmen von einem Minderheitsgesellschafter, der zusammen mit einer Tochtergesellschaft der DEMIRE AG an einem Gemeinschaftsunternehmen mit weniger als 50 % beteiligt ist, in Höhe von TEUR 60.000 gewährt, welches zum Stichtag mit TEUR 35.805 (31. Dezember 2023: TEUR 44.805) ausgewiesen wird. In der Berichtsperiode wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 9.000 vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, das heißt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 42.422 (31. Dezember 2023: TEUR 58.575).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen Unternehmen, an denen die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mittelbar zu 100 % beteiligt ist (Limes Portfolio), in Höhe von TEUR 55.617 (31. Dezember 2023: TEUR 0) vorgenommen, um die Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu korrigieren.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 245 (31. Dezember 2023: TEUR 355) betreffen im Wesentlichen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungs-
verträgen mit verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 19.066 (31. Dezem-
ber 2023: TEUR 14.673) betreffen fällig gestellte Darlehensforderungen gegen
Gesellschaften des Limes-Portfolios in Höhe von TEUR 16.517 (Vorjahr: TEUR 0), mit
TEUR 2.177 (Vorjahr TEUR 13.430) Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen
von Organgesellschaften, mit TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0) sonstige Forderungen sowie
mit TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 1.243) Forderungen aus umsatzsteuerlicher Organ-
schaft.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fälligkeit der Darlehensforde-
rungen gegenüber den Gesellschaften des Limes-Portfolios (der Ausweis erfolgte
im Vorjahr in den Ausleihungen an verbundene Unternehmen). Gegenläufig wirkte
die Beendigung des Ergebnisabführungsvertrags mit der DEMIRE Leipzig Am alten
Flughafen 1 GmbH, welcher zum 31. März 2024 beendet wurde und im Geschäfts-
jahr 2024 bezahlt wurde. Der Jahresüberschuss der DEMIRE Holding X GmbH war
im Geschäftsjahr 2024 rückläufig, weshalb es zu einer geringeren Ergebnisab-
führung kam.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 12.443 (31. Dezember 2023:
TEUR 13.920) sind um TEUR 1.477 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Rück-
gang resultiert im Wesentlichen aus unterjährig beglichenen Zinsforderungen an
verbundene Unternehmen. Zudem bestehen Zinsforderungen gegen Minderheits-
gesellschafter von Tochterunternehmen der DEMIRE AG in Höhe von TEUR 1.433
(31. Dezember 2023: TEUR 109). Diese haben einen Nennwert von TEUR 5.826, sind
aber aufgrund eines Zahlungsausfalls in Höhe von TEUR 4.393 abgeschrieben
worden. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen gegen
verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 9.336 enthalten.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr
mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr fällig.

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 10.668 (31. Dezember 2023: TEUR 29.626)
betreffen Kassenbestände und laufende Bankguthaben.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 230 (31. Dezember 2023:
TEUR 458) besteht aus abgegrenzten Rechnungen für Versicherungen, die im
Geschäftsjahr 2024 bezahlt wurden, aber das Wirtschaftsjahr 2025 betreffen.

Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2024 über ein voll eingezahltes Gezeich-
netes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien
mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt ist. Die Aktien der
DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse
zugelassen.

Das Gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert und beträgt
unverändert TEUR 107.777. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Ände-
rungen ergeben. Im Jahr 2024 wurden keine eigenen Anteile erworben. Insgesamt
hält die DEMIRE zum Stichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von
TEUR 2.265.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Dividende ausgeschüttet.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

GENEHMIGTES KAPITAL

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich zum 20. November 2029 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024/I).

Die Ermächtigung kann in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Dazu gehört auch, dass die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festgelegt werden kann.

Bei Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien sollen von mindestens einem Kreditinstitut, einem Wertpapierinstitut oder sonstigen Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein- oder mehrmalig das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

1) wenn die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gegen Bareinlagen zu einem Ausgabebetrag ausgegeben werden, der den Börsenpreis der schon bestehenden Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet und der anteilige Betrag der gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien am Grundkapital 20 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Eintragung dieser Ermächtigung in das Handelsregister oder – sofern der nachfolgende Betrag geringer ist – zum jeweiligen Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt. Auf die Begrenzung auf 20 % des Grundkapitals sind anzurechnen:

(a) Aktien, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) ausgegeben werden oder auszugeben sind, sofern und soweit diese während der Laufzeit dieser Ermächtigung in sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, und

(b) eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre veräußert werden.

2) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Immobilien oder Immobilienportfolios (auch über den Erwerb von Immobiliengesellschaften oder Teilen davon), Unternehmen, Betrieben, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, oder anderen einlagefähigen Vermögensgegenständen oder Ansprüchen auf den Erwerb von Vermögensgegenständen, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft oder ihre Konzerngesellschaften;

3) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen und

4) um Inhabern von Wandlungs- oder Optionsrechten, die von der Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, ausgegeben werden, zum Verwässerungsschutz ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte oder nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/1 oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/1 die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Bis zum 31. Dezember 2024 wurde das Genehmigte Kapital 2024/I nicht genutzt.

in TEUR	2024	2023
Stand zum 1. Januar	53.888,66	53.888,66
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0,00	0,00
Stand 31.12.	53.888,66	53.888,66

BEDINGTES KAPITAL 2024/I

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024 wurde das Bedingte Kapital 2024/I mit bis zu EUR 53.888.662,00, eingeteilt in bis zu 53.888.662 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 21. November 2024 unter Tagesordnungspunkt 9 b) beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionsausübungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflichten zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien

nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das Bedingte Kapital 2024/I nicht in Anspruch genommen worden.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. April 2021 eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Danach darf die Gesellschaft bis zum 27. April 2026 im Rahmen der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

Aktienoptionsprogramm

Aktienoptionsprogramm 2015

Im Geschäftsjahr 2015 wurden aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausgewählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird (Equity-settled Share-Option-Plan). Der Optionsplan sieht ausschließlich die Möglichkeit vor, das Aktienoptionsprogramm in Aktien

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt in Anlehnung an IFRS 2 als anteilsbasierte Vergütungstransaktion mit Barausgleich eingestuft und bilanziert.

In diesem Fall ist der durch die Aktienoptionen insgesamt verursachte Personalaufwand vom Zusagezeitpunkt (Grant Date) über die vierjährige Sperrfrist (Vesting Condition) zu verteilen. Der Zusagezeitpunkt ist bei der DEMIRE der Tag der Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat. Diese Verpflichtungen werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert wurde daher über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Der Verwässerungseffekt der ausstehenden Aktienoptionen wird im Rahmen der Berechnung des Ergebnisses je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Aktienoptionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis.

Insgesamt wurden 1.000.000 Aktienoptionen zugeteilt. In einer ersten Tranche wurden 800.000 Aktienoptionen für die Mitglieder des Vorstands sowie 200.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeitende der DEMIRE AG oder Mitarbeitende von Konzerngesellschaften ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die erste Tranche EUR 2,74. In einer zweiten Tranche wurden, bereinigt um jene Aktienoptionen, die von ausgeschiedenen Mitarbeitenden zurückgegeben wurden (90.000 Aktienoptionen), insgesamt 60.000 neu ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die zweite Tranche EUR 1,99. Zum Bilanzierungsstichtag besteht aus der ersten Tranche noch ein Anspruch auf 400.000 Aktienoptionen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands und 110.000

Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeitende. In der Berichtsperiode kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zu der Vorperiode.

Die Optionslaufzeit beträgt neun Jahre ab dem Ausgabebetrag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit. In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm kein Aufwand mehr entstanden (Vorjahr: auch TEUR 0), da das Vorstandsmitglied das Unternehmen im Jahr 2019 verlassen hat.

Zum Ende des Jahres 2024 sind alle Verpflichtungen aus dem Programm verfallen.

Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2019

Neben der Tantieme werden im Zuge einer langfristigen, aktienbasierten variablen Vergütung in Form eines virtuellen Aktienplans (Performance Share Plan) jährlich virtuelle Aktienoptionen (sogenannte „Performance Share Units“ – „PSUs“) gewährt. Das virtuelle Aktienoptionsprogramm wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.

Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit als Rückstellung erfasst.

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für Herrn Ingo Hartlief (mittlerweile ausgeschieden), mit Wirkung zum 1. Februar 2019 für Herrn Tim Brückner, mit Wirkung vom 1. Januar 2023 für Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert (mittlerweile ausgeschieden), mit Wirkung vom 1. April 2023 für Herrn Ralf Bongers und mit Wirkung vom 1. April 2024 für Herrn Frank Nickel ausgegeben. Bei diesem Aktienprogramm werden jedem Mitglied des Vorstands jeweils jährlich PSUs gewährt. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

sich aus dem Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung. Die Gewährung erfolgt jährlich, erstmalig zum oben genannten Zeitpunkt.

Die PSUs werden nach einer Performance-Periode von vier Jahren nach dem Tag der Gewährung in Abhängigkeit vom Erreichen der Performance-Ziele ausgezahlt. Die Performance-Ziele setzen sich zu 50 % aus den jährlichen Aktienkurssteigerungen und zu 50 % aus dem sogenannten „Relative Total Shareholder Return“ (TSR) zusammen. Der relative TSR vergleicht die Entwicklung des DEMIRE TSR mit der Rendite des EPRA/NAREIT Developed Europe Index ex UK über die vierjährige Performance-Periode. Bei einer Amtsniederlegung des Vorstands innerhalb der Performance-Periode verfällt der Anspruch.

Der Maximalwert und die Hürde der Aktienkurssteigerung werden durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegt. Gleiches gilt für den Maximalwert und die Hürde für die „Relative Total Shareholder Return“-Performance.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 36). Hierzu wurden neben der Tranche 2021 auch die Tranchen 2022, 2023 und 2024 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt beträgt vor Gewährung der Tranche 2021 EUR 4,09, der Tranche 2022 EUR 4,29, der Tranche 2023 EUR 2,14 bzw. EUR 2,52 (Eintritt Herr Bongers 1. April 2023) und der Tranche 2024 EUR 1,12 bzw. EUR 0,88 (Eintritt Herr Nickel 1. April 2024)

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 159.881 (31. Dezember 2023: TEUR 159.881).

Die Kapitalrücklage enthält zum Bilanzstichtag vollständig Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB.

BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	- 78.138	- 25.761
Dividendenausschüttung	-	-
Jahresergebnis	- 25.489	- 52.377
Stand Bilanzverlust 31.12.	- 103.627	- 78.138

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Eigenkapitalposten im Berichtsjahr ergibt sich wie folgt:

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Bilanzverlust
Stand zum 01.01.2024	107.777	- 2.265	159.881	- 78.138
Jahresergebnis 2024	0	0	0	- 25.489
Stand zum 31.12.2024	107.777	- 2.265	159.881	- 103.627

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen beinhalten die ermittelte Steuerlast für das zu versteuernde Einkommen der DEMIRE zum 31. Dezember 2024. Für das Geschäftsjahr 2024 gab es keine Zuführungen für die Körperschaftsteuerrückstellung. Zuführungen in die Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 27 wurden vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 15.995 (31. Dezember 2023: TEUR 2.208) und beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 13.850), für Abschlusserstellung und -prüfung (TEUR 463), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 667) sowie für Personalkosten (TEUR 1.682).

Verbindlichkeiten

UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)/(2019/2027)

Die DEMIRE hat als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Anleihe 2019/2024 mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen verlängert (Anleihe 2019/2027). Die Anleiherestrukturierung wurde mit einer Zustimmung der Gläubiger von über 90% bei einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß §18 des deutschen Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) Anfang September 2024 durch die Anleihegläubiger beschlossen. Anschließend begann die Veröffentlichung des nachfolgend beschriebenen Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgte im November 2024.

Die Transaktion umfasste neben der Verlängerung der Anleihe 2019/2024 weitere Elemente. Hierzu gehört unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen. Anschließend kaufte die DEMIRE Anleihen zu einem vorher festgelegten maximalen Preis von 76,25 % des Nennwerts der Anleihe im Rahmen eines Tenderangebots zurück. Für den Rückkauf setzte die DEMIRE Liquidität im Umfang von EUR 55,7 Millionen ein und nutzte ein Gesellschafterdarlehen von EUR 93,5 Millionen des größten Aktionärs der Gesellschaft. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 22 % per annum verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Der Anleiherückkauf wurde durch eine Backstop-Vereinbarung bzw. Zusage der größten Anleihegläubiger zum oben genannten Preis bereits zu einem Nominalwert von EUR 194 Millionen abgesichert. Die Teilnahme am Backstop wurde von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5 % auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Nach Durchführung der Rückzahlung zu par und des Tenderangebots reduzierte sich der verlängerte Anleihebetrag auf EUR 252,3 Millionen. Der Rückkauf im Rahmen des Tenderangebots erlaubte es der DEMIRE, einen Erlös von EUR 47,5 Millionen zu erzielen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine 5,00 %-Barverzinsung und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wurde, nach Zustimmung auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2024, ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Bis zur Rückzahlung der Anleihe wird die DEMIRE auf Dividendenzahlungen oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre verzichten. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3 % durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine weitere zusätzliche Gebühr von 2 % ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab dem Jahr 2027 ein Payment-in-Kind-Zins (PIK) von 3 % auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrags erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt, sie sind spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 61.673 (31. Dezember 2023: TEUR 42.600). Hierin enthalten sind Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 57.978 (31. Dezember 2023: TEUR 22.536), Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 3.475 (31. Dezember 2023: TEUR 19.967), Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft in Höhe von TEUR 216 (31. Dezember 2023: TEUR 97) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5 (31. Dezember 2023: TEUR 0).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 100.746 (31. Dezember 2023: TEUR 3.707) beinhalten im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegen die AEPF III 15 S.à r.l. in Höhe von TEUR 97.342 (31. Dezember 2023: TEUR 0) und Zinsverbindlichkeiten aus dem Bond 2024/2027 in Höhe von TEUR 551 (31. Dezember 2023 aus dem Bond 2019/2024: TEUR 1.942). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.554 (31. Dezember 2023: TEUR 643) enthalten.



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 70

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 72

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 73

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 73

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 77

Erläuterungen zur Bilanz 80

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 98

Anteilsbesitzliste 100

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 111

Die Gliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung ergeben sich aus dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel.

31.12.2024 (31.12.2023)

in EUR	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre	Summe
1. Anleihen	0,00 (499.000.000,00)	252.250.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	252.250.000,00 (499.000.000,00)
Verbindlichkeiten aus				
2. Lieferungen und Leistungen	680.239,65 (836.242,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	680.239,65 (836.242,81)
Verbindlichkeiten				
3. gegenüber verbunde- nen Unternehmen	3.695.926,45 (20.064.485,69)	57.977.521,91 (22.536.306,57)	0,00 (0,00)	61.673.448,36 (42.600.792,26)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.403.854,40 (3.706.513,72)	97.342.033,24 (0,00)	0,00 (0,00)	100.745.887,64 (3.706.513,72)
Summe	7.780.020,50 (523.607.242,22)	407.569.555,15 (22.536.306,57)	0,00 (0,00)	415.349.575,65 (546.143.548,79)

Haftungsverhältnisse

Aus abgeschlossenen Kredit- und Darlehensvereinbarungen sind Pfandrechte und sonstige Sicherheiten den der DEMIRE AG gegenüber verbundenen Unternehmen gewährt worden:

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 940 (31. Dezember 2023: TEUR 940) gegenüber verbundenen Unternehmen valutieren. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den oben genannten Haftungsverhältnissen wird als gering eingeschätzt. Die Vermögens- und Ertragssituation der verbundenen Unternehmen ist stabil, die Gesellschaften können ihre Verbindlichkeiten selbstständig bedienen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr.3a HGB in Höhe von TEUR 259 (31. Dezember 2023: TEUR 310) aus Miet- und Leasingverträgen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre
Miet- und Leasingverträge	259	253	6	0
davon gegen verbundene Unternehmen	222	222	0	0

Miet- und Leasingverträge betreffen das angemietete Verwaltungsgebäude von einem Tochterunternehmen, geleaste Gegenstände sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte bestehen in Form der dargestellten Miet- und Leasingverträge. Vorteile aus diesen Geschäften bestehen in der Bilanzoptimierung, da die Vermögensgegenstände nicht selbst angeschafft werden müssen. Die künftigen finanziellen Auswirkungen aus den abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen auf die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft sind nicht von wesentlicher Bedeutung.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Latente Steuern

Zum Stichtag besteht ein Überhang an aktiven latenten Steuern.

Die Bewertung latenter Steuern erfolgt mit einem Steuersatz von 29,30 % (31. Dezember 2023: 29,13 %). Dieser beinhaltet Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Unterschiedliche Wertansätze aus Finanzanlagen werden aufgrund des Abzugsverbots zur Minderung des zu versteuernden Einkommens nur mit einem Steuersatz von 1,47 % (5 % von 29,30 %) angesetzt. Der Überhang an aktiven latenten Steuern wird aufgrund des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt (negative Zahlen stellen passive latente Steuern dar):

BILANZPOSTEN

in TEUR	Latente Steuern
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	- 556
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	810
sonstige Ausleihungen	4.452
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführung)	3.515
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.013
Überhang aktiver latenter Steuern	10.234

Die Veränderung der aktiven latenten Steuern im Vergleich zum Vorjahr setzt sich wie folgt zusammen:

VERÄNDERUNG LATENTER STEUERN

in TEUR	Latente Steuern
Aktive latente Steuern 01.01.2024	8.311
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	711
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	71
sonstige Ausleihungen	28
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	- 25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.138
Aktive latente Steuern 31.12.2024	10.234

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Unterschieden bei sonstigen Ausleihungen an verbundene Unternehmen, im Anlagevermögen zwischen Handels- und Steuerbilanz von Unternehmen, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag besteht sowie aus Unterschieden zwischen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.005 (Vorjahr: TEUR 4.972) betreffen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 3.920 (Vorjahr: TEUR 4.887) an inländische Gesellschaften und in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 85) an ausländische Gesellschaften, soweit auch der Ort der Geschäftsleitung sich im Ausland befindet. Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 56.010 (Vorjahr: TEUR 21.591) umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Unter-pari-Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 in Höhe von TEUR 47.486 (Vorjahr: TEUR 15.955), Erträge aus der Einbringung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in die DEMIRE Holding XV SCSp zum Zeitwert in Höhe von TEUR 8.077 (Vorjahr: TEUR 0) und Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 38).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 38).

Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens beinhalten Abschreibungen auf Darlehensforderungen gegen die Gesellschaften des Limes-Portfolios in Höhe von TEUR 53.040 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Abschreibungen auf darauf entfallende Zinsforderungen in Höhe von TEUR 2.577 (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 36.207 (Vorjahr: TEUR 9.953) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 29.330 (Vorjahr: TEUR 3.720), Abschreibungen auf Zinsforderungen in Höhe von TEUR 1.388 (Vorjahr: TEUR 3.005), Aufwendungen für nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 1.456 (Vorjahr: TEUR 282), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 1.081 (Vorjahr: TEUR 653) und Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von TEUR 423 (Vorjahr: TEUR 526).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 248 (Vorjahr: TEUR 3.719) betreffen die Ergebniszurechnung der Fair Value REIT-AG Beteiligungsgesellschaft Erste bis Neunte mbH & Co. KG zu 10,1 % (Vorjahr: zu 100 %).

Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 61.052 (Vorjahr: TEUR 9.712) ergeben sich aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 58.876 (Vorjahr: TEUR 5.960), der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 2.149 (Vorjahr: TEUR 3.752) und der DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 19.214 (Vorjahr: TEUR 17.623) betreffen im Wesentlichen Erträge aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien-gesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesell-schaft (TEUR 16.345) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 2.868).

Zinsergebnis

Zinserträge bestehen im Wesentlichen aus Zinsen für Festgeldanlagen und Zinsen aus Forderungen gegenüber dem Limes-Portfolio in Höhe von TEUR 3.315 (Vorjahr: TEUR 432) und Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 76) für die Verzinsung des Kommanditisten-Gesellschafterkontos der DEMIRE AG.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 28.099 (Vorjahr: TEUR 11.031) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst der bestehenden Unter-nehmensanleihe 2019/2027, zinsähnliche Aufwendungen aus dem Anleihenrück-kauf sowie Zinsaufwendungen gegenüber der AEPF III 15 S.à r.l.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 3.506 (Vorjahr: TEUR 679).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 43.097 (Vorjahr: TEUR 57.140) für Ausleihungen und Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Ausleihungen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 19.967 (Vorjahr: TEUR 30.070) betreffen Verlustübernahmen aus bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften. Auf die DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 18.593 (Vorjahr: TEUR 21.516), auf die DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 1.333 (Vorjahr: TEUR 8.551) und auf die DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 4).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Beherr-schungs- und Ergebnisabführungsverträge mit ihr in den ertragsteuerlichen Organ-kreis einbezogenen Tochtergesellschaften.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung in CH-Bern hat im Verlauf der Berichtsperiode hinsichtlich des Eigenkapitals per 31. Dezember 2022 steuerliche Kapitaleinlage-reserven (KER/KEP) im Umfang von TEUR 47.069 zum 31. Dezember 2022 bestätigt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

SONSTIGE ANGABEN

Gesellschaftsorgane

VORSTAND UND DESSEN VERGÜTUNG

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Frank Nickel (Vorsitzender seit 3. April 2024, Laufzeit bis 31. März 2026)

Herr Tim Brückner (CFO seit 1. Februar 2019, Laufzeit bis 31. Dezember 2026)

Herr Ralf Bongers (CIO seit 1. April 2023, Laufzeit bis 31. März 2026)

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender seit 1. Januar 2023, ausgeschieden zum 2. April 2024)

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhän-
gige Vergütungen in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 199), erfolgsunabhängige
Bezüge (ohne Berücksichtigung der Abfindung) in Höhe von TEUR 1.020 (Vorjahr:
TEUR 950) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 461 (Vorjahr:
TEUR 475) gewährt. Zum Bilanzstichtag sind TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 36) anteils-
basierte Vergütung und TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 199) Bonuszahlungen ausstehend,
Zahlungen an Herrn Prof. Dr. Goepfert sind in den Werten nicht enthalten.

Die Vergütung der im Geschäftsjahr tätigen Vorstandsmitglieder setzte sich wie
folgt zusammen:

in TEUR	Erfolgs- unabhängige Vergütung	Erfolgs- abhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2024	Gesamt 2023
Frank Nickel	331	0	209	540	0
Tim Brückner	307	115	130	552	648
Ralf Bongers	271	95	122	488	288
Ingo Hartlief	0	0	0	0	1.350
Alexander Goepfert	111	0	0	111	687
Gesamt	1.020	210	461	1.691	2.973

Die erfolgsunabhängige Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer Festver-
gütung und aus Nebenleistungen zusammen. Die Nebenleistungen resultieren aus
der Gewährung von Sachbezügen. Dazu gehört im Wesentlichen die Gewährung
von Dienstwagen.

Pensionsverpflichtungen und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses
für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden nicht bzw. wurden
im Berichtsjahr nicht gewährt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden weder Kredite und Vorschüsse gewährt noch
wurden Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde ein neues Vergütungssystem („Vergütungssystem neu“) für die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG mit einer Mehrheit von 99,71 % des vertretenen Kapitals gebilligt ([🔗 www.demire.ag/hauptversammlung](https://www.demire.ag/hauptversammlung)).

Da die vereinbarten Änderungen der Vergütung des Vorstands entsprechend den Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021, ebenso wie die Vereinbarungen selbst, ab dem 1. Januar 2022 in Kraft getreten sind, wurden den Vorstandsmitgliedern ab dem Geschäftsjahr 2022 Vergütungen nach den Vorgaben des neuen Vergütungssystems („Vergütungssystem neu“) gewährt. Dieses „Vergütungssystem neu“ wird mithin untenstehend dargestellt.

Komponenten der Vergütung, die sich auf den Performance-Zeitraum vor dem 1. Januar 2022 beziehen – wie etwa das im Geschäftsjahr 2021 erdiente „Short-Term Incentive“ richten sich demgegenüber nach dem vorangegangenen Vergütungssystem (hier als „Vergütungssystem alt“ bezeichnet). Die diesbezüglichen, wesentlichen Eckpunkte des „Vergütungssystems alt“ werden aus diesem Grunde an entsprechender Stelle in den sonstigen Angaben des Anhangs dargestellt (siehe unten).

Eine regelmäßige Überprüfung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat.

Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr werden untenstehend dargestellt.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2024 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2024 verdient wurde, sind dem Vergütungsbericht aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 vorbehalten.

Die erfolgsabhängige, variable Vergütung des Vorstands besteht aus einer einjährigen variablen Vergütung (Short-Term Incentive (STI) = Tantieme) sowie einer mehrjährigen variablen Vergütung (Long-Term Incentive (LTI) = virtuelles Aktienoptionsprogramm). Die Höhe der variablen Vergütung bemisst sich hierbei an der Erreichung bestimmter vorab festgelegter Ziele.

Zur Beurteilung der Frage, ob und in welcher Höhe eine Tantieme gewährt wird, sind folgende Leistungskriterien heranzuziehen:

- 25 %–50 % Unternehmenskennzahlen: Prognosewerte (Mietträge & FFO)
- 25 %–50 % Operative Leistungskriterien: Transaktions- und Vermietungsziele
- 10 %–30 % Nichtfinanzielle Leistungskriterien: Strategische Unternehmensziele, Environmental-, Social- und Governance-Ziele

Die Tantieme ist auf das Doppelte des Zielbetrags begrenzt.

Der STI für das Geschäftsjahr 2023 für Tim Brückner beträgt TEUR 104 und für Ralf Bongers TEUR 95. Dieser wurde vom Aufsichtsrat im September 2024 genehmigt und wurde im Jahr 2024 ausgezahlt.

Im Rahmen eines Vergleichs wurden folgende Beträge mit dem ausgeschiedenen Vorstand Prof. Dr. Alexander Goepfert vereinbart:

- Ausstehende Grundvergütung sowie STI 2023 und 2024 TEUR 292
- Abfindung TEUR 123
- Weitere Ansprüche aus dem LTI (Zahlung 2027/2028)

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

AUFSICHTSRAT UND DESSEN VERGÜTUNG

Die Namen und ausgeübten Tätigkeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft sind nachstehender Aufstellung zu entnehmen.

Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 240 (Vorjahr: TEUR 240). Darüber hinaus wurden Reisekosten der Aufsichtsratsmitglieder im Zusammenhang mit Sitzungen des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) von der Gesellschaft übernommen.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats hatten weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIIEN

Name	Unternehmen	Funktion
Markus Hofmann, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 1. Januar 2023, Geschäftsführer	Renocle GmbH, Frankfurt am Main	Geschäftsführender Gesellschafter
	EVAMA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, München	Geschäftsführender Gesellschafter
Frank Hölzle, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 14. Februar 2017, Vorstand	Fair Value REIT-AG, Langen	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Care4 AG, Basel/Schweiz	Vorstand
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	rankingCoach international GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	SevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats
	KUGU Home GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	FERRINA AG, Vaduz/Liechtenstein	Mitglied des Verwaltungsrats
Ernö Theuer, Mitglied des Aufsichtsrats seit 7. Mai 2024, Geschäftsführer	CRESPI Group, Frankfurt am Main	Geschäftsführender Gesellschafter
	SC Finance Four GmbH (Soravia Gruppe), Neu-Isenburg	Geschäftsführer (CRO)
	CK Holding GmbH, Frankfurt am Main	Geschäftsführender Gesellschafter
	PRO Flughafen e. V., Frankfurt am Main	Vorstandsvorsitzender
Prof. Dr. Kerstin Hennig seit 29. Mai 2019, ausgeschieden zum 1. Mai 2024 Professor of Practice in Real Estate Management, Frankfurt School of Finance	DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main	Mitglied des Aufsichtsrats
	Urban Land Institute (ULI), Washington D. C.	Mitglied des Executive Committee
	pbb Deutsche Pfandbriefbank AG, München	Mitglied des Aufsichtsrats
	Ehret & Klein GmbH, Starnberg	Mitglied des Beirats
	Kingstone Investment Management GmbH, München	Mitglied des Beirats
	Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt am Main	Mitglied des Präsidiums
	ZIA Deutschland Mitte, Frankfurt am Main	Mitglied des Vorstands



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt 33 (Vorjahr: 27) Angestellte (ohne Vorstand). Diese waren vollständig in der Verwaltung tätig.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen sind juristische oder natürliche Personen, die auf die Gesellschaft Einfluss nehmen können oder der Kontrolle oder einem maßgeblichen Einfluss durch die Gesellschaft unterliegen.

Zu den der DEMIRE AG nahestehenden Personen und Unternehmen zählen der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie die Anteilseigner und Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die der Vorstand oder die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil haben. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Wesentlichen mit Tochterunternehmen abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der DEMIRE AG bekennen sich zu einer verantwortungsbewussten, transparenten und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die nach §161 AktG

vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist den Aktionären auf der [Homepage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG](#) unter der Rubrik „Unternehmen“ dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, nach §285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernanhang der Gesellschaft, der im Unternehmensregister offengelegt wird.

Angaben zur Muttergesellschaft

Die Gesellschaft als Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften auf, der im Unternehmensregister offengelegt wird. Der Konzernabschluss der DEMIRE ist der größte und kleinste Konsolidierungskreis, in den die DEMIRE AG einbezogen wird.

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die gemäß § 33 Abs. 1 WpHG oder Abs. 2 der Gesellschaft im Berichtszeitraum mitgeteilt sowie nach § 40 Abs.1 WpHG veröffentlicht wurden. Des Weiteren wurden ab dem Zeitraum bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses weitere Beteiligungen berücksichtigt, die der Gesellschaft mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Im Berichtszeitraum sowie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind der Gesellschaft keine entsprechenden Meldungen zugegangen. Zum aktuellen Stand der Mitteilungen wird auf die [Homepage der Gesellschaft](#) verwiesen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Versicherung des Vorstands gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der DEMIRE AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 70

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 72

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 73

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 73

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 77

Erläuterungen zur Bilanz 80

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 98

Anteilsbesitzliste 100

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 111

Ereignisse nach dem Stichtag

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag vor.

Frankfurt am Main, am 19. März 2025

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 70

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 72

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 73

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 73

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 77

Erläuterungen zur Bilanz 80

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenpiegel 98

Anteilsbesitzliste 100

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 111

ANLAGENSPIEGEL

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
in EUR		01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		31.973,20	0,00	31.973,20	0,00	0,00
		31.973,20	0,00	31.973,20	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		146.904,45	0,00	0,00	0,00	146.904,45
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		378.834,35	6.123,57	279.821,88	0,00	105.136,04
		525.738,80	6.123,57	279.821,88	0,00	252.040,49
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		240.846.618,56	224.313.132,75	216.735.106,04	0,00	248.424.645,27
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		432.356.188,24	31.665.081,97	146.893.692,52	1.563.038,37	318.690.616,06
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		25.150.000,00	0,00	0,00	0,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen		64.871.619,43	0,00	47.334,60	- 1.563.038,37	63.261.246,46
		763.224.426,23	255.978.214,72	363.676.133,16	0,00	655.526.507,79
Summe		763.782.138,23	255.984.338,29	363.987.928,24	0,00	655.778.548,28



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

2

BILANZ

70

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG

72

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024

73

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss

73

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen

77

Erläuterungen zur Bilanz

80

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

90

Sonstige Angaben

92

Anlagenpiegel

98

Anteilsbesitzliste

100

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS

103

IMPRESSUM

111

in EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.969,20	0,00	31.969,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00
	31.969,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	146.899,45	0,00	0,00	0,00	0,00	146.899,45	5,00	5,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.891,35	16.522,57	252.469,88	0,00	0,00	91.944,04	13.192,00	50.943,00
	474.790,80	16.522,57	252.469,88	0,00	0,00	238.843,49	13.197,00	50.948,00
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.034.930,77	7.313.928,31	3.034.930,77	0,00	0,00	7.313.928,31	241.110.716,96	237.811.687,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	50.756.252,56	26.434.999,00	21.710.000,00	0,00	0,00	55.481.251,56	263.209.364,50	381.599.935,68
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.150.000,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	15.194.662,64	9.348.151,48	0,00	0,00	0,00	24.542.814,12	38.718.432,34	49.676.956,79
	68.985.845,97	43.097.078,79	24.744.930,77	0,00	0,00	87.337.993,99	568.188.513,80	694.238.580,26
Summe	69.492.605,97	43.113.601,36	24.997.400,65	0,00	0,00	87.576.837,48	568.201.710,80	694.289.532,26



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 70

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 72

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 73

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 73

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 77

Erläuterungen zur Bilanz 80

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenpiegel 98

Anteilsbesitzliste 100

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 111

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis 2024 in EUR
DEUTSCHLAND			
DEMIRE Apolda Wurzten GmbH, Berlin	94,90	345.343,67	63.998,80
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Berlin	94,90	14.290.759,93	610.281,32
Panacea Property GmbH, Berlin ¹	51,00	-3.987,45	-3.177,57
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	85.928.687,80	3.917.008,61
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen ²	48,00	6.078.890,34	31.539,68
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen ²	44,04	14.255.349,38	2.755.612,37
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	50,72	5.434.988,10	474.466,84
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	84,35	100.940,99	13.820,15
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	84,35	22.986,51	-2.013,49
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	84,35	22.828,03	-2.171,97
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,19	15.327.048,69	4.809.254,81
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ²	41,10	14.255.349,38	998.781,62
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.283,44	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.710,60	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.272,76	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.304,41	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.598,58	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.413,68	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.415,88	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	8.749.872,01	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-58.608,51	-58.260,59
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100,00	11.921.157,96	-31.642.502,94
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100,00	10.171.667,71	0,00
DEMIRE Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	692.628,19	101.706,70
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-56.583,24	-388.008,91
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22-24, Berlin	94,00	934.878,50	143.981,67
DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main	100,00	78.301,00	0,00
DEMIRE Holding V GmbH, Frankfurt am Main	100,00	53.300,00	0,00
DEMIRE Holding VI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 70

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 72

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 73

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 73

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 77

Erläuterungen zur Bilanz 80

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 98

Anteilsbesitzliste 100

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 111

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis 2024 in EUR
DEUTSCHLAND			
DEMIRE Holding VII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.831.828,19	- 3.766.561,40
DEMIRE Bad Kreuznach Brückes Hochstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	75.376,69	0,00
DEMIRE Holding IX GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Düsseldorf Wiesenstraße 70 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	504.277,47	- 605.781,91
DEMIRE Bad Oeynhausen Dr. Neuhäuser Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	37.528,89	0,00
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	206.863,96	0,00
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	479.966,35	17.603,16
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf ^{1,3}	47,50	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin ^{1,3}	49,00	487.444,05	130.470,00
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Leipzig	94,90	871.535,17	- 9.516,92
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Düsseldorf	100,00	- 153.139,44	131.553,44
DEMIRE Limbach Oberfrohnna Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 353.462,61	- 26.666,80
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.517.909,72	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 24.432.296,76	- 13.029.647,49
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 27.247.616,82	- 4.000.780,21
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,90	39.400.967,78	0,00
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 3.356.562,02	21.256,98
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	195.315,67	- 101.897,22
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1-11 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 2.057.958,46	- 729.810,64
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 20.999.221,69	- 2.255.756,48
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 3.007.848,73	- 534.286,12
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 6.519.539,13	- 8.495.418,27
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 10.144.064,08	- 822.874,75
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH, Frankfurt am Main	89,90	- 7.850.399,10	- 2.642.253,03
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	7.596.180,57	426.769,93
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	4.449.701,85	4.506.575,16
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.400.103,98	- 43.852,90
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 18.354.226,94	- 4.563.461,18

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	73
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	77
Erläuterungen zur Bilanz	80
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	98
Anteilsbesitzliste	100
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis 2024 in EUR
DEUTSCHLAND			
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	732.437,33	112.607,46
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	201.762,29	769.187,40
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	769.187,40	101.287,95
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-802.540,73	1.613.312,98
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	376.143,71	78.804,44
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-1.720.193,31	-33.614,08
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-1.716.131,76	-42.759,00
DEMIRE GO HB GmbH, Frankfurt am Main	94,00	405.653,17	-75.857,36
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	155.639,52	11.304,37
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	-46.564.460,53	-5.860.735,48
DEMIRE Holding XV GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-12.705,43	-37.705,43
DEMIRE Bayreuth Nürnberger Straße 38 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-537.393,07	12.255,54
SCHWEIZ			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Zug	94,0	-1.439.557,77	182.963,87
LUXEMBURG			
DEMIRE Holding 15 SCSp, Luxemburg	100,0	215.955.248,30	-13.938,52
DEMIRE Holding 16 SCSp, Luxemburg	100,0	98.065.083,57	-43.130.935,95
DEMIRE Holding 17 SCSp, Luxemburg	100,0	29.499.048,55	834.766,25
DEMIRE Holding 18 SCSp, Luxemburg	100,0	29.494.774,02	830.487,27
DEMIRE Holding 19 SCSp, Luxemburg	100,0	17.902.595,85	480.472,60
DEMIRE Holding 20 SCSp, Luxemburg	100,0	7.859,80	-14.615,12
DEMIRE GP 15 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-9.899,65	-21.899,65
DEMIRE GP 16 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-7.630,53	-19.576,39
DEMIRE GP 17 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-7.630,53	-19.630,53
DEMIRE GP 18 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-7.630,53	-19.630,53
DEMIRE GP 19 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-7.694,00	-19.694,00
DEMIRE GP 20 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-5.940,55	-17.940,55

¹ Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

² Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung

³ 31. Dezember 2023

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, einschließlich des im Abschnitt „Vergütungsbericht 2024“ enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Chancen und Risiken“ des Lageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Angaben im Abschnitt „Chancen und Risiken“ des Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
2. Werthaltigkeit einer Ausleihung im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 241,1 Mio. (39,5% der Bilanzsumme) und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 263,2 Mio. (43,1% der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an

verbundene Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte dieser Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Immobilie. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der Unternehmensbeteiligung werden durch Addition in die Ermittlung der beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf auf die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen von insgesamt € 33,7 Mio.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten unter anderem das methodische Vorgehen der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen nachvollzogen. Wir haben insbesondere beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Dabei haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie auf umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter und von Mitarbeitern der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft zu den



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

wesentlichen Werttreibern gestützt, die den erwarteten Zahlungsströmen zugrunde liegen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes und der Wachstumsraten wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten beizulegenden Werts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern sowie mit der Ermittlung der Wachstumsraten beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Abschließend haben wir beurteilt, ob je verbundenem Unternehmen die so ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile bzw. Ausleihungen an verbundene Unternehmen zu ermitteln.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Abschnitt „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Finanzanlagen“ sowie im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Finanzanlagen“ des Anhangs enthalten.

2. Werthaltigkeit einer Ausleihung im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ sonstige Ausleihungen in Höhe von € 38,7 Mio. ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Teilbetrag von € 35,8 Mio. auf ein Darlehen an die RFR Immobilien 5 GmbH, Frankfurt am Main, das die Gesellschaft im Zuge der Gründung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von € 60,0 Mio. gewährt hat.

Die handelsrechtliche Bewertung von Ausleihungen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die RFR Immobilien 5 GmbH hat die im Geschäftsjahr 2024 im Zusammenhang mit dem Darlehen fälligen Zinsverpflichtungen von € 2,6 Mio. nicht beglichen. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag eine weitere außerplanmäßige Abschreibung auf das Darlehen in Höhe von € 9,0 Mio. (Vorjahr € 15,2 Mio.) erfasst.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Darlehens ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme aus dem Darlehen einschätzen, und daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung zunächst die vertraglichen Grundlagen des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor Heuss-Allee GmbH eingesehen. Anschließend haben wir uns unter anderem ein Verständnis der in dem Darlehensvertrag enthaltenen wesentlichen Vereinbarungen verschafft. Darauf aufbauend haben wir anhand von Befragungen der gesetzlichen Vertreter und Einsichtnahme in zugrundeliegende Unterlagen die Beurteilung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich des Wertberichtigungsbedarfes nachvollzogen.

Wir konnten uns davon überzeugen, dass die Beurteilung der Werthaltigkeit der Ausleihung durch die gesetzlichen Vertreter nachvollziehbar dokumentiert und der Wertberichtigungsbedarf sachgerecht ermittelt wurde.

3. Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Ausleihung sind in den Abschnitten „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ und „Finanzanlagen“ des Anhangs enthalten.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Chancen und Risiken“ des Lageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

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

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

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Lagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind,

um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

— 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.

— beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – FORMELLE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 AKTG

Die in diesem Bestätigungsvermerk beschriebene Prüfung des Lageberichts umfasst die von § 162 Abs. 3 AktG geforderte formelle Prüfung des Vergütungsberichts, einschließlich der Erteilung eines Vermerks über diese Prüfung. Da wir ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zum Lagebericht abgeben, schließt dieses Prüfungsurteil ein, dass die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG in allen wesentlichen Belangen im Vergütungsbericht gemacht worden sind.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei DEMIRE_AG_JAuLB_ESEF-2024-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

— beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

— beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 21. November 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Februar 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortliche Wirtschaftsprüferin

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Christiane Lawrenz.

Frankfurt am Main, den 19. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüferin

Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	70
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	72
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	73
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	111

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D – 63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag 
www.demire.ag 



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

STAND

20. März 2025