



LAGEBERICHT UND JAHRES-
ABSCHLUSS NACH HGB 2023



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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	104
IMPRESSUM	112



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2023. 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 Seite 105](#) 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. Aus diesem Fokus heraus hat das Unternehmen den ABBA-Ansatz entwickelt: Er gibt vor, dass die DEMIRE sich mit ihren Investitionen an den sogenannten A-Standorten auf B-Lagen und an den B-Standorten auf A-Lagen konzentriert. 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 eine besondere Preisresilienz 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 – 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 immobilienimmanenten Potenzialen. Dies ist nach Bewertung des Vorstands der Fall. 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. Um sich auf die im Jahr 2024 anstehende Refinanzierung, insbesondere die der Unternehmensanleihe 2019/24, vorzubereiten, strebt die Gesellschaft seit Sommer 2022 an, die Liquiditätssituation und den Verschuldungsgrad mit Hilfe von Objektverkäufen zu verbessern und aktives Liability-Management zu betreiben. Im Jahr 2023 wurden daher unter anderem die einzig verbliebene Logistikimmobilie und die Telekom-Immobilie in Ulm sowie zwei weitere kleine Objekte verkauft und EUR 51 Millionen des Nominalwerts der Unternehmensanleihe 2019/24 zurückgekauft.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Bei möglichen Zukäufen konzentriert sich das Unternehmen auf Assets mit Entwicklungspotenzialen. Verkauft werden wirtschaftlich reife Assets und weiterhin kleinere, nicht zum Kernbestand gehörende Objekte. Zum Stichtag liegen für Objekte mit einem Marktwert von EUR 149,1 Millionen Kaufangebote vor, sodass diese zum Verkauf klassifiziert sind. Die Kaufangebote unterliegen einer weiteren Prüfung und führen gegebenenfalls nicht zu einem Verkaufsabschluss. Zum Bilanzstichtag verfügte die DEMIRE über einen Immobilienbestand von 59 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 860.000 m² und einem Marktwert von rund EUR 1,1 Milliarden (inklusive zur Veräußerung gehaltene 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 vor, wurde jedoch aufgrund der Marktgegebenheiten und der im Jahr 2024 anstehenden Refinanzierungen angepasst. Langfristig verfolgt die DEMIRE folgende Ziele:

1. Ausbau des Portfoliovolumens
2. Herstellung 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 Refinanzierung; mittelfristiges Ziel des Portfoliowachstums in ABBA-Lagen (A-Lagen von B-Städten und B-Lagen von A-Städten)
2. **Management** – Ausschöpfung von Immobilienpotenzialen durch aktives und wertorientiertes Immobilienmanagement
3. **Financials** – Refinanzierung der im Jahr 2024 auslaufenden Verbindlichkeiten und langfristige Stabilisierung der Finanzierungsstruktur
4. **Processes** – Realisierung von Optimierungspotenzialen in Abläufen und Strukturen

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

Transactions

Dem mittelfristigen Ziel, den Portfoliowert zu steigern, wird das Ziel übergeordnet, Liquidität für die Refinanzierung der Anleihe 2019/24 zu schaffen und den Verschuldungsgrad der DEMIRE zu senken. Dafür sollen Immobilien verkauft werden, womit sich der Immobilienbestand in den nächsten Jahren voraussichtlich vorerst verkleinern wird. Mit der zusätzlichen Liquidität soll auch in Potenziale im Portfolio investiert werden, um das Portfolio wertschaffend und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Nach Abschluss der Refinanzierung und 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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 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, hält die Managementfokussierung auf Bestandsmieterbetreuung und Neuvermietung hoch sowie ermöglicht die Optimierung von Kostenstrukturen auf Einzelobjektebene durch die intensive Steuerung des Property- und Facility-Managements.

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 sich 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 2023 schrittweise finanzielle Reserven für finanziellen Gestaltungsraum zur Rückzahlung der Anleihe 2019/24 aufgebaut (Nominal EUR 499 Millionen). Die liquiden Mittel stiegen, unter anderem durch die Immobilienverkäufe, seit dem Jahresende 2022 (EUR 57 Millionen) auf EUR 120 Millionen. Insgesamt sanken die Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Jahresende 2022 (EUR 829 Millionen) auf EUR 791 Millionen.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2023 leicht (+8,8% zum Vorjahr) im Wesentlichen aufgrund von inflationär bedingten Kostensteigerungen. In der positiven Entwicklung des Finanzergebnisses spiegelt sich insbesondere der Ertrag von zurückgekauften Anleihen unter par wider. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) stieg, primär bedingt durch die Abwertung der Immobilien, gegenüber dem Jahresende 2022 (54,0%) auf 57,7%. Durch den Verkauf des LogParks in Leipzig sank der Nettoverschuldungsgrad durch den Zahlungsmittelergang zum Ende des ersten Quartals 2024 auf 53,9%. Zum Ende des zweiten Quartals lag der Nettoverschuldungsgrad bei 54,7%.

Processes

Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Arbeit an der Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. Im Jahr 2023 hat der DEMIRE-Konzern seine Prozesse weiter optimiert und vereinheitlicht. Für den Bericht wesentlicher Kennzahlen nach Transparenz-Vorgaben der EPRA (European Public Real Estate Association) erhielten wir im Jahr 2023 erneut den EPRA Gold Award. Unser Nachhaltigkeitsbericht wurde im Jahr 2023 zum ersten Mal, nach Silber im Vorjahr, mit Gold ausgezeichnet, sodass wir auch in diesem Bereich nachweislich höchsten Transparenzanforderungen genügen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 auf der bilanziellen Seite auf den Wert.

Auf der Ertragsseite nutzt die DEMIRE als wesentliche Kennzahlen Mieterträge sowie den operativen Cashflow (Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten [FFO I]). 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 Soll-Ist-Vergleiche überwacht und aktiv gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte miteinander.

Neben der Ertragssituation beobachten wir auch laufend die Liquiditätslage. Auf Ebene der DEMIRE AG werden die Ertrags- und Liquiditätsströme aggregiert und bewertet. Das nach handelsrechtlichen Regelungen ermittelte Jahresergebnis stellt eine zentrale Kennzahl für die DEMIRE AG dar.

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 2019/24 als Finanz- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe [Seite 25](#)).

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 2023 bestand der Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden Prof. Dr. Alexander Goepfert und dem Finanzvorstand Tim Brückner. Seit April 2023 ergänzte Ralf Bongers als Vorstand für die Bereiche Transaktionen und Asset-Management das Vorstandsteam. 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 2023 aus drei Mitgliedern, die auf der Hauptversammlung 2023 im Amt bestätigt bzw. berufen wurden. Den Vorsitz hatte Markus Hofmann inne, weitere Mitglieder waren der Stellvertreter Frank Hölzle und Prof. Dr. Kerstin Hennig. Frau Prof. Dr. Hennig trat im Mai 2024 zurück. Ernö Theuer wurde daraufhin im Mai 2024 gerichtlich als Aufsichtsratsmitglied bestellt

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 56

Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

Portfolio

Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

Am 31. Dezember 2023 umfasste das Bestandsportfolio 59 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 62) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt 858.392 m² (Vorjahr: 912.704 m²).

Der **Marktwert der Immobilien** betrug insgesamt EUR 1.075,6 Millionen (Vorjahr: EUR 1.329,8 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 59% (31. Dezember 2022: 62%) den größten Anteil aus. Ungefähr 26% entfallen auf Handelsimmobilien (31. Dezember 2022: 24%). Etwa 15% gehen auf sonstige Immobilien (inklusive Hotels und Logistik) zurück (31. Dezember 2022: 14%). Der Marktwert je Quadratmeter beträgt durchschnittlich 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 2023)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	7,3	9,5
2	IMOTEX	Handel	5,4	7,0
3	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	3,2	4,2
4	momox Services GmbH	Logistik	2,5	3,3
5	Amazon	Logistik	2,2	2,8
6	Roomers	Hotel	2,1	2,7
7	Galeria Karstadt Kaufhof	Handel	2,0	2,6
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,4
9	comdirect bank AG	Büro	1,4	1,8
10	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,3	1,6
Summe			29,1	38,0
Sonstige			47,6	62,0
Gesamt			76,7	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exklusive Nebenkosten

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 ² pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstands- quote ³ in %	WALT in Jahren
Büro	38	629,0	58,5	454,1	1.385	43,7	10,00	7,0	13,3	3,4
Einzelhandel	16	281,6	26,2	214,5	1.313	21,9	10,40	7,8	14,1	4,8
Logistik & Sonstige	5	165,1	15,3	189,8	870	11,0	5,42	6,7	10,3	8,7
Gesamt 31.12.2023	59	1.075,6	100,0	858,4	1.253	76,7	9,00	7,1	13,1	4,6
Gesamt 31.12.2022	62	1.329,8	100,0	912,7	1.457	85,1	8,72	6,4	9,5	4,8
Veränderung (in %/pp)	-3	-19,1%	0	-6,0%	-14,0%	-9,9%	3,3%	0,7	3,6	-0,2

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 Angepasste Berechnungsmethodik: Leerstandsflächen von Immobilien in Projektentwicklung werden seit 2023 bei der Ermittlung der vermieteten Fläche in Abzug gebracht.

³ Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 56
Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

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 2023 durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.329,8 Millionen auf EUR 1.075,6 Millionen geht auf abgeschlossene Verkäufe von drei Immobilien mit einem Marktwert zum 31. Dezember 2022 von insgesamt EUR 90,3 Millionen und eine Veränderung des Immobilienwerts zum Jahresende 2023 von EUR – 163,9 Millionen zurück.

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2023 lag mit rund 74.400 m² deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (rund 287.600 m²), was im Wesentlichen auf die hohe Vermietungsleistung im Vorjahr und das schwache wirtschaftliche Umfeld im Berichtsjahr zurückzuführen war. 24,4% der Vermietungsleistung 2023 entfallen auf Neuvermietungen und 75,6% auf Anschlussvermietungen. Der Mietertrag mit EUR 78,5 Millionen ist insbesondere aufgrund der Immobilienverkäufe leicht rückläufig, gegenläufig wirkten Mietindexierungen (Vorjahr: EUR 81,1 Millionen).

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios – ohne als Projektentwicklungen klassifizierte Immobilien – belief sich zum Bilanzstichtag auf 13,1% und liegt damit über dem Vorjahreswert von 9,5%. Eine wesentliche Ursache für den gestiegenen Leerstand ist das Auslaufen von Mietverträgen ohne Nachvermietung, insbesondere in Düsseldorf, Kassel und dem von Galeria Karstadt Kaufhof leergezogenen Objekt in Celle. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios blieb mit 4,6 Jahren, nach 4,8 Jahren am 31. Dezember 2022, nahezu stabil.

Die annualisierten Vertragsmieten des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Leerstands um – 3,5% gesunken. Gegenläufig wirkten die Indexierungen von Mietverträgen. Betrachtet man das Mietwachstum differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN IN 2023

Assetklasse	Like-for-Like Mietwachstum
Büro	– 2,5%
Handel	– 9,8%
Logistik und Sonstige	6,5%
Summe	– 3,5%

Aktives Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr 2023 wurden vier Immobilien in Ulm, Apolda, Bad Oeynhausen und das Logistikobjekt LogPark Leipzig für insgesamt EUR 173,7 Millionen veräußert, das entspricht einem kumulierten Abschlag auf den Marktwert zum 31. Dezember 2022 von 17,8%, spiegelt jedoch den extern validierten Marktwert zum jeweiligen Veräußerungszeitpunkt wider. Der Verkaufsvertrag für das Logistikobjekt LogPark in Leipzig über EUR 103,3 Millionen wurde Ende Dezember 2023 unterzeichnet (Marktwert zum 31. Dezember 2022: EUR 121,0 Millionen). Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte Ende März 2024.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

VERÄUSSERUNGEN 2023

Ort	Assetklasse	Marktwert (31.12.2022) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Ulm	Büro	87.000.000	68.500.000
Apolda	Handel	1.480.000	600.000
Bad Oeynhausen	Büro	1.840.000	1.350.000
LogPark - Leipzig ¹	Logistik	121.000.000	103.250.000
Summe		211.320.000	173.700.000

¹ Vertragsabschluss erfolgt im Jahr 2023, Nutzen-Lasten-Wechsel zum Ende des ersten Quartals 2024

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 2023 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 34 Mitarbeitende (31. Dezember 2022: 34 Mitarbeitende). In die Zahlen einbezogen sind alle konsolidierten und nicht-konsolidierten Gesellschaften.

Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Die Altersstruktur der Mitarbeitenden fächert sich breit auf. Rund 12% der Mitarbeitenden sind jünger als 30 Jahre, in der Altersgruppe 30–40 Jahre finden sich rund 35% der Mitarbeitenden und rund 32% im Bereich 40–50 Jahre. Über 50, aber unter 60 Jahre sind es knapp 11% der Mitarbeitenden und über 60 Jahre knapp 9%.

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 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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.

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.

VERNETZUNG

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, der Vertretung 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 Kennzahlen nach Definition der EPRA vor. Die EPRA vergab für dieses Reporting der DEMIRE einen Gold Award für die Umsetzung der Best Practice Recommendations. Im Sommer 2023 veröffentlichten wir den zweiten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht, der, nach Silber im Vorjahr, nun mit dem Gold Award ausgezeichnet wurde und unsere verstärkten Bemühungen für mehr Nachhaltigkeit belegt.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Nachhaltigkeit

EPRA GOLD 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 zurzeit die Auseinandersetzung mit dem Thema und erstellte im Jahr 2023 den zweiten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht. Nach dem Silber Award im Vorjahr wurde dieser von der EPRA nun mit dem Gold Award ausgezeichnet, was unsere verstärkten Transparenzbemühungen im Nachhaltigkeitsreporting honoriert. Wir streben eine weitere Verbesserung des ESG-Berichtswesens an und wollen die Transparenz zu den 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. Zugleich gewinnt die Revitalisierung älterer Bestandsgebäude auf den neuesten energetischen Standard an Bedeutung für die DEMIRE. Die größte Neuvermietung der Firmengeschichte in Essen basiert beispielsweise auf einem umfassenden Nachhaltigkeitskonzept zur Revitalisierung einer Büroimmobilie aus dem Bestand, die gegenüber einem Neubau auf ressourcenschonende Weise neue Mietflächen schafft. Darüber hinaus werden wir im Rahmen der Anforderungen der Europäischen CSRD im Jahr 2024 eine Wesentlichkeitsanalyse erstellen und darauf aufbauend ein CSRD-konformes Reporting aufbauen. Ab dem Berichtsjahr 2025 werden wir die wesentlichen Ergebnisse dieses ESG-Reportings in unserem Geschäftsbericht jährlich veröffentlichen.

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 bestätigen bisher die Einhaltung der Standards.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland im Jahr 2023 maßgeblich von der hohen Inflation, steigenden Zinsen und einer schwachen Weltkonjunktur geprägt. Die Inflation belastete den Konsum und somit die Nachfrageseite. Zusätzlich dämpften das ungünstige Finanzierungsumfeld mit gestiegenen Zinsen und die geringe Nachfrage aus dem Ausland die Wirtschaftsentwicklung. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2023 einen Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr aus (2022: +1,9 %). Der Arbeitsmarkt zeigt sich im Jahr 2023 angesichts der konjunkturellen Entwicklung robust. Mit 5,7 % lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswerts.

Auffällig ist die im langjährigen Vergleich hohe, wenngleich sich im Jahresverlauf 2023 abschwächende Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich im Jahr 2023 eine Steigerung von 5,9 % gegenüber dem Vorjahr (2022: 6,9 %). Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Nahrungsmittel zurückzuführen.

Infolge der weiterhin hohen Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) als Gegenmaßnahme mehrfach den Leitzins von 2,5 % zu Jahresbeginn auf 4,5 % im September 2023, womit sich gleichfalls Finanzierungen von Immobilieninvestitionen spürbar verteuerten.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Das Jahr 2023 geht als das schwächste Jahr für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt seit dem Jahr 2011 ein. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 31,7 Milliarden gehandelt und damit 52 % weniger als im Vorjahr. Die Gründe für die verhaltenen Aktivitäten der Investoren werden sowohl in den erhöhten Leitzinsen durch die EZB gesehen, wodurch Anlagealternativen wie Bundesanleihen wieder an Attraktivität gewinnen, als auch im schwierigen makroökonomischen Umfeld in Deutschland. Angesichts eines erwarteten Endes des Zinserhöhungszyklus sieht JLL eine Bodenbildung im Investmentmarkt zur Jahreswende 2023/2024 und erwartet eine Trendwende im Jahr 2024.

Der Branchenverband BAUINDUSTRIE ermittelt für das Jahr 2023 einen realen Umsatzrückgang von 5,5 % im Vergleich zum Jahr 2022. Für das Jahr 2024 erwartet der Verband einen weiteren Umsatzrückgang von 3,5 %, vor allem bedingt durch sinkende Baupreise.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2023 skizziert.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnet im Jahr 2023 das schwächste Umsatzergebnis seit 2009. JLL berechnet in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 2,5 Millionen m²; das sind 28 % weniger als im sehr nachfragestarken Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 5,8 % und damit 90 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Sowohl die steigenden Leerstände als auch die Umsatzrückgänge im Vermietungsmarkt beruhen laut JLL auf der schwierigen wirtschaftlichen Lage über alle Branchen hinweg. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten, wie in den Vorjahren, um insgesamt 6,8 % zu, was insbesondere mit den weiterhin hohen Anforderungen der Mieter an Flächenqualitäten begründet wird.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls abgekühlt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses CBRE einen Umsatz von EUR 5,3 Milliarden für das Jahr 2023, womit das Vorjahresergebnis um 77 % verfehlt und der niedrigste Umsatz der letzten zehn Jahre verbucht wurde. Bürotransaktionen fielen im Berichtsjahr auf einen Umsatzanteil von 19 % an allen gewerblichen Immobilieninvestments und sind damit nicht mehr die umsatzstärkste Assetklasse. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte im Vorjahresvergleich einen durchschnittlichen Anstieg um 40 Basispunkte auf eine Rendite von 5,0 %.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Aufgrund der deutlich gestiegenen Verbraucherpreise, unter anderem für Energie und Lebensmittel, ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels im Jahr 2023 real um 3,1 % gesunken, wie das Statistische Bundesamt vermeldet. Während beispielsweise für Lebensmittel und Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte und Baubedarf überdurchschnittliche Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren ein Umsatzwachstum verzeichnen. Nach einem pandemiebedingten Hochpunkt im Jahr 2021 litt der E-Commerce auch im Jahr 2023 erneut unter Umsatzeinbußen. Laut statista sank der Umsatz im Onlinehandel im Berichtsjahr um rund 12 % im Vergleich zum Jahr 2022.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien ging im Jahr 2023 deutlich zurück. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Rückgang des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich um rund 43 % auf rund EUR 5,4 Milliarden. Fachmärkte und Fachmarktzentren waren mit einem Anteil von 59 % (Vorjahr: 48 %) weiterhin die am meisten gehandelte Subassetklasse, gefolgt von 1A-Einzelhandelsimmobilien mit 31 % (Vorjahr: 15 %) und Shoppingcentern mit 5 % (Vorjahr: 29 %).

Die Bruttoanfangsrenditen fielen je nach Nutzungsart und Lage zum Jahresende 2023 unterschiedlich aus. Sie reichten von rund 4,8 % (+95 Basispunkte zum Vorjahr) für Handelsimmobilien in den 1A-Lagen der Topstädte über 4,7 % bis 5,0 % (+40–70 Basispunkte zum Vorjahr) für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren bis zu 7,2 % (+70 Basispunkte zum Vorjahr) für Shoppingcenter an B-Standorten.

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate sank das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2023 im Vorjahresvergleich um rund 29 % auf EUR 1,3 Milliarden. Damit lag das Investitionsvolumen rund 60 % unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Insbesondere Portfoliotransaktionen fehlten im Markt. Im vierten Quartal 2023 belebte sich die Transaktionsaktivität spürbar und angesichts zu erwartender aufhellender Rahmenbedingungen ist laut BNP Paribas Real Estate im Jahr 2024 mit steigenden Umsätzen zu rechnen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schrumpfte nach Erhebungen des internationalen Maklerunternehmens Savills im Vergleich zu den Vorjahren deutlich. Zum einen belastete die schwierige Entwicklung an den Finanzmärkten angesichts steigender Zinsen die Transaktionsvolumina und Preise. Zum anderen sorgte das schwache konjunkturelle Umfeld für die gesunkenen Flächenumsätze auf den Mietmärkten. Dennoch bleibt der Leerstand laut Savills mit unter 3% niedrig und das Mietniveau ist im Jahr 2023 weiter angestiegen. Das Transaktionsvolumen sank im Jahr 2023 um 46% im Vergleich zum Vorjahr auf rund EUR 5,2 Milliarden, womit seit dem Jahr 2016 das niedrigste Transaktionsergebnis erzielt wurde. Die Zinswende führte zu steigenden Nettoanfangsrenditen, allerdings in einem geringeren Umfang als im Vorjahr (+90 Basispunkte). Die Spitzenrendite stieg im Jahresverlauf 2023 um 40 Basispunkte auf 4,3%. Savills erwartet mittelfristig eine gute Perspektive für Logistikflächen und blickt für das Jahr 2024, insbesondere im Vergleich mit dem restlichen Immobilienmarkt, vorsichtig optimistisch auf den Logistikimmobilienmarkt.

Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2023 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 2023 marktbedingte Abwertungen im Immobilienbestand vorgenommen werden, die sich jedoch im marktüblichen Umfang bewegten.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2023 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 marktbedingt durch Abwertungen des Immobilienportfolios und Immobilienverkäufe unterhalb des Marktwerts der Vorperiode ein negatives Jahresergebnis ausweisen. Mieterträge und FFO als wesentliche Steuerungsgrößen haben sich gut und im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt oder diese sogar übertroffen. Nach der erfolgreichen Portfoliobereinigung der vergangenen Jahre erfolgte im Jahr 2023 der Verkauf von zwei weiteren nicht mehr strategiekonformen Objekten sowie von zwei größeren Objekten (Nutzenlastwechsel des LogParks in Leipzig im März 2024). Die Verkäufe sind Teil unserer Bestrebungen, die im Sommer 2022 angekündigt wurden, weitere Liquidität für die Refinanzierung von im Jahr 2024 fälligen Verbindlichkeiten zu schaffen. Dadurch sowie aufgrund der Abwertungen im Immobilienbestand in Höhe von EUR 176,8 Millionen verringerte sich der Wert des Portfolios zum Stichtag auf EUR 947,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1.231,1 Millionen). Der Verkauf des LogPark, der zum Ende des Jahres unterzeichnet wurde, ist als zum Verkauf klassifizierte Immobilie bereits nicht mehr in diesem Portfoliowert enthalten, sondern als zur Veräußerung gehaltene Immobilie ausgewiesen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

SOLL-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Mio.	IST 2022	Prognose 16. März 2023	Prognose 23. November 2023	IST 2023
Mieterträge	81,1	74,5–76,5	78,0–80,0	78,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	41,8	33,0–35,0	35,0–37,0	36,7

In den Ergebnissen des Jahres 2023 spiegeln sich trotz erfolgreichen Erreichens der wesentlichen Steuerungsgrößen die Herausforderungen des schwierigen makro-ökonomischen 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.

Nach den umfassenden Refinanzierungsaktivitäten in den Vorjahren hat die Gesellschaft im Jahr 2023 weiterhin und maßgeblich von niedrigen Finanzierungskosten profitiert. In Anbetracht des angestiegenen Zinsniveaus und der Fälligkeiten im Jahr 2024 ist jedoch zukünftig von deutlich höheren Finanzierungskosten auszugehen.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet, auch wenn die Entwicklung des Transaktionsmarktes für Immobilien angesichts steigender Zinsen für eine im Jahr 2023 schwache Nachfrage nach Immobilieninvestitionen sorgte. Zwei nicht mehr strategiekonforme Objekte konnten für in Summe EUR 2,0 Millionen und zwei größere Objekte für in Summe EUR 171,8 Millionen veräußert werden (Nutzen-Lasten-Wechsel des LogParks in Leipzig zum 30. März 2024). Trotz überwiegend indexierter Mietverhältnisse sank die annualisierte Vertragsmiete like-for-like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, um –3,5% (Vorjahr: 10,2%), wesentlich bedingt durch gestiegene Leerstände. Die EPRA-Leerstandsquote, die als Projektentwicklung klassifizierte Objekte ausnimmt, stieg demnach im Stichtagsvergleich um 360 Basispunkte auf 13,1%. Der WALT sank gegenüber dem Jahresende 2022 leicht auf 4,6 Jahre (Vorjahr: 4,8 Jahre).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2023 operativ erfolgreich im Hinblick auf die Steuerungskennzahlen und angesichts des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds gut entwickelt hat, wenngleich die Abwertung des Immobilienportfolios zu einem negativen Jahresergebnis führt. Nach der erfolgreichen Einigung mit den Anleihegläubigern zur Refinanzierung der Anleihe 2019/24 liegt der Fokus im weiteren Geschäftsjahr 2024 auf deren Umsetzung, der Refinanzierung von Bankdarlehen, opportunistischen Verkäufen sowie der Stärkung des Asset Managements. Aufgrund der Verkäufe und der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 einen Rückgang des Mietertrags und der FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterträge (EUR 78,5 Millionen; Vorjahr: EUR 81,1 Millionen) und das Ergebnis aus der Vermietung (EUR 59,5 Millionen; Vorjahr: EUR 62,3 Millionen) haben sich 2023 gegenüber dem Vorjahr primär aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2022 und 2023 erwartungsgemäß leicht reduziert. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (EUR – 14,3 Millionen; Vorjahr: EUR – 8,2 Millionen) fällt negativ aus, da unterhalb der Wertansätze des letzten Berichtsstichtages verkauft wurde. Im Wesentlichen aufgrund der Marktlage ist das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR – 146,3 Millionen; Vorjahr: EUR – 61,2 Millionen) negativ und übersteigt das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien deutlich. Zusätzlich ergibt sich ein negativer Beitrag aus der Fair-Value-Anpassung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien (EUR – 30,5 Millionen; Vorjahr: EUR – 37,7 Millionen), wozu der im Dezember vereinbarte Verkauf der Logistikimmobilie LogPark in Leipzig beiträgt. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für eine Pönale im Zusammenhang mit einer Option zum Erwerb von Joint-Venture-Anteilen gebildet (EUR 24,1 Millionen; Vorjahr: EUR 0 Millionen). Somit kommt es zu einem negativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EUR – 187,9 Millionen; Vorjahr: EUR – 72,9 Millionen). Das Finanzergebnis (EUR 10,5 Millionen; Vorjahr: EUR – 0,4 Millionen) verbessert sich hingegen deutlich, im Wesentlichen durch die Erträge aus dem Anleiherückkauf unter par sowie höheren Verlustübernahmen von Minderheitsgesellschaftern der Beteiligungen der Fair Value REIT-AG.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	2023	2022	Veränderung	in %
Mieterträge	78.519	81.079	-2.560	-3,2
Erträge aus Nebenkostenumlagen	23.004	28.065	-5.061	-18,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-41.999	-46.832	4.833	-10,3
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	59.524	62.312	-2.788	-4,5
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	70.450	12.743	57.707	>100
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-84.784	-20.907	-63.877	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-14.334	-8.164	-6.170	75,6
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-146.280	-61.228	-85.052	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ¹	-30.527	-37.650	7.123	-18,9
Wertminderungen von Forderungen	-18.906	-1.501	-17.405	>100
Sonstige betriebliche Erträge	1.043	800	243	30,4
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-11.641	-10.699	-942	8,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.826	-16.795	-10.031	59,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-187.947	-72.925	-115.022	>100
Finanzergebnis	10.486	-381	10.867	>100
Ergebnis vor Steuern	-177.461	-73.306	-104.155	>100
Laufende Ertragsteuern	-12.638	-6.841	-5.797	84,7
Latente Steuern	38.133	8.644	29.489	>100
Periodenergebnis	-151.966	-71.503	-80.463	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-147.190	-65.745	-81.445	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-1,40	-0,62	-0,77	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-1,40	-0,62	-0,78	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 78,5 Millionen (Vorjahr: EUR 81,1 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 November 2023 veröffentlichten angepassten Prognose von EUR 78,0 bis 80,0 Millionen.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 23,0 Millionen (Vorjahr: EUR 28,1 Millionen) umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Die Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen beinhalten Mietnebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen von Mietanreizen und betragen im Berichtsjahr EUR 42,0 Millionen (Vorjahr: EUR 46,8 Millionen). Insgesamt ist das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien im Geschäftsjahr um 4,5% auf EUR 59,5 Millionen (Vorjahr: EUR 62,3 Millionen) zurückgegangen, was insbesondere auf die Immobilienverkäufe und höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien erreichte im Geschäftsjahr 2023 EUR – 14,3 Millionen (Vorjahr: EUR – 8,2 Millionen), resultierend aus Verkäufen von drei Objekten in Ulm, Apolda und Bad Oeynhausen. Marktbedingt wurden die Objekte mit einem Abschlag von im Mittel 22,0% zum 31. Dezember 2022 veräußert.

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bewertungsergebnis) belief sich auf EUR – 146,3 Millionen bzw. – 13,2% like-for-like (Vorjahr: EUR – 61,2 Millionen). Bedingt durch fallende Multiplikatoren über alle Immobilienassetklassen und -märkte hinweg, verzeichneten nahezu alle Objekte im Portfolio eine Abwertung. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte belief sich auf EUR – 30,5 Millionen (Vorjahr: EUR – 37,7 Millionen) aufgrund erwarteter marktbedingter Abschlüsse bei den Verkäufen.

Die **Wertminderungen** von Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 18,9 Millionen (Vorjahr: EUR 1,5 Millionen) und beziehen sich primär auf Wertminderungen auf das an RFR ausgereichte Darlehen. Das Darlehen wurde im Zusammenhang mit der Cielo-Transaktion ausgereicht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** blieben gegenüber dem Vorjahr (EUR 0,8 Millionen) mit EUR 1,0 Millionen nahezu unverändert.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** stiegen 2023 leicht auf EUR 11,6 Millionen (Vorjahr: EUR 10,7 Millionen), insbesondere bedingt durch höhere Rechts- und Beratungskosten sowie Personalkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen auf EUR 26,8 Millionen (Vorjahr: EUR 16,8 Millionen). Während die Aufwendungen im Vorjahr insbesondere von der einmaligen Abwertung des Goodwills der Anteile an der Fair Value REIT-AG geprägt waren, sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von EUR 24,1 Millionen für die Stichtagsbewertung von Optionen im Zusammenhang mit dem at-equity bewerteten Objekt Cielo entstanden.

Als Folge all dessen beläuft sich das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR – 187,9 Millionen, nach EUR – 72,9 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich im Jahr 2023 deutlich auf EUR 10,5 Millionen (Vorjahr: EUR – 0,4 Millionen). Die Finanzerträge erhöhten sich von plus EUR 18,4 Millionen im Vorjahr auf EUR 21,5 Millionen im Berichtsjahr im Wesentlichen durch den Anleiherückkauf unter par. Der Anteil der Verlustübernahme von Minderheitsgesellschaftern stieg auf EUR 5,1 Millionen (Vorjahr: EUR 0,8 Millionen), insbesondere bedingt durch die höher als im Vorjahr ausgefallen marktbedingten Abwertungen von Immobilien. Auch die Finanzaufwendungen sanken auf EUR 17,1 Millionen (Vorjahr: EUR 19,8 Millionen) durch geringere Zinsaufwendungen nach Teilrückkauf der Anleihe 2019/24.

Die **latenten Steuern** führen zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag (EUR 38,1 Millionen; Vorjahr: EUR 8,6 Millionen), der als Folge von der Auflösung



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

von latenten Steuerschulden primär aufgrund der negativen Fair-Value-Anpassungen des Immobilienportfolios herbeigeführt wurde.

Das **Periodenergebnis** (Ergebnis nach Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf EUR – 152,0 Millionen, nach EUR – 71,5 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	2023	2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 177.461	- 73.305	- 104.156	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 5.086	- 770	- 4.315	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 182.547	- 74.075	- 108.471	>100
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	14.334	8.164	6.170	75,6
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	176.807	98.878	77.929	78,8
± Sonstige Bereinigungen ¹	32.868	11.636	21.232	>100
FFO I vor Steuern	41.461	44.603	- 3.141	- 7,0
± Laufende Ertragsteuern	- 4.720	- 2.842	- 1.879	66,1
FFO I nach Steuern	36.741	41.761	- 5.020	- 12,0
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	31.446	36.510	- 5.065	- 13,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.295	5.251	45	0,9
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 18.954	- 7.083	- 11.871	>100
FFO II nach Steuern	17.787	34.678	- 16.891	- 48,7
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	9.867	29.187	- 19.320	- 66,2
davon nicht beherrschende Anteilseigner	7.920	5.491	2.429	44,2



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2023	2022	Veränderung	in %
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,30	0,35	-0,05	-13,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,30	0,34	-0,05	-13,9
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,09	0,28	-0,18	-66,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,09	0,28	-0,18	-66,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 2,6 Millionen, Vorjahr: EUR 3,1 Millionen)
- Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,4 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR -11,7 Millionen, Vorjahr: EUR 0,7 Millionen)
- Aufwand aus Wertminderungen des Geschäfts- u. Firmenwerts, Wertminderungen auf Darlehensforderungen u. sonstige außerordentliche Abschreibungen (EUR 16,7 Millionen, Vorjahr: EUR 6,8 Millionen)
- Zahlungsunwirksame Aufwendungen aus der Bewertung von Optionen (EUR 24,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0 Millionen)

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) verringerten sich im Geschäftsjahr 2023 primär aufgrund geringerer Mieterträge und höherer FFO-relevanter Ertragsteuern auf EUR 36,7 Millionen (Vorjahr: EUR 41,8 Millionen). Nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 31,4 Millionen (Vorjahr: EUR 36,5 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 17,8 Millionen (Vorjahr: EUR 34,7 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 9,9 Millionen (Vorjahr: EUR 29,2 Millionen). Die sonstigen Bereinigungen der FFO beliefen

sich im Berichtszeitraum auf EUR 32,9 Millionen, nach EUR 11,6 Millionen im Vorjahr. Im Wesentlichen gehen die Bereinigungen im Berichtsjahr auf einmalige Refinanzierungskosten zurück (EUR 2,6 Millionen; Vorjahr: EUR 3,1 Millionen), Wertminderung insbesondere auf Darlehen von EUR 16,7 Millionen (Vorjahr: EUR 6,8 Millionen), periodenfremde Aufwendungen aus der Bewertung von Optionen (netto EUR 11,7 Millionen; Vorjahr: EUR 0,7 Millionen) sowie zahlungsunwirksame Aufwendungen aus Finanzinstrumenten (EUR 24,1 Millionen; Vorjahr: EUR 0 Millionen).



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 56
Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

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 2023 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

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 2023 Umsätze von EUR 148,0 Millionen, nach EUR 97,6 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2023 belief sich auf EUR –117,3 Millionen, nach EUR –76,1 Millionen im Vorjahr.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNGEWINN- & -VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Außenumsätze	147.967	97.577	24.006	23.256	0	1.053	171.973	121.887
Umsatzerlöse gesamt	147.967	97.577	24.006	23.256	0	1.053	171.973	121.887
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-151.872	-88.813	-24.935	-10.066	0	-	-176.807	-98.878
Sonstige Erträge	372	375	440	201	230	224	1.043	800
Segmenterlöse	-3.533	9.140	-488	13.391	230	1.277	-3.791	23.808
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-84.743	-20.907	0	-	-41	-	-84.784	-20.907
Sonstige Aufwendungen	-39.006	-41.235	-10.320	-25.689	-50.044	-8.902	-99.371	-75.826
Segmentaufwendungen	-123.749	-62.142	-10.320	-25.689	-50.085	-8.902	-184.154	-96.733
EBIT	-127.282	-53.001	-10.808	-12.297	-49.856	-7.626	-187.946	-72.925
Finanzerträge	883	70	297	26	20.362	18.315	21.542	18.411
Finanzaufwendungen	-4.377	-18.068	-1.173	-1.228	-11.600	0	-17.150	-19.296
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	1.007	-266	0	-	0	-	1.007	-266
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	-	5.086	770	0	-	5.086	770
Ertragsteuern	12.438	-4.864	2.743	1.212	10.314	5.455	25.495	1.803
Periodenergebnis	-117.331	-76.128	-3.855	-11.517	-30.780	16.144	-151.966	-71.502
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	153.435	102.669	22.195	8.859	-10.209	-6.433	165.422	105.095
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.522	595	639	186	16.745	720	18.906	1.501



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte im Jahr 2023 Umsätze von EUR 24,0 Millionen, nach EUR 23,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2023 belief sich auf EUR – 3,9 Millionen, nach EUR – 11,5 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielte im Jahr 2023 Umsätze von EUR 0 Millionen, nach EUR 1,1 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2023 belief sich auf EUR – 30,8 Millionen, nach EUR 16,1 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden im Jahr 2023 Umsätze von EUR 172,0 Millionen erzielt, nach EUR 121,9 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich im Jahr 2023 auf EUR – 152,0 Millionen, nach EUR – 71,5 Millionen im Vorjahr.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im [☞ Konzern-
anhang ab Seite 107](#).

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	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	303.589	450.226	-146.637	-32,6
Latente Steuern	37.915	76.047	-38.133	-50,1
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
NAV (unverwässert)	341.504	526.273	-184.769	-35,1
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	3,24	4,99	-1,75	-35,1
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	342.014	526.783	-184.769	-35,1
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	3,23	4,97	-1,74	-35,1



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Im Jahr 2023 verringerte sich der verwässerte NAV um 35,1% auf EUR 342,0 Millionen, nach EUR 526,8 Millionen Ende 2022, maßgeblich aufgrund der Abwertung des Immobilienportfolios. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 106,0 Millionen ergibt sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 3,23, nach EUR 4,97 Ende 2022. Die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Bilanzsumme sinkt um 13,6 %

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 1.327,5 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 1.536,9 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 13,6 % gesunken.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Marktwerte von insgesamt EUR 1.075,6 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 1.208,8 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen und wird im [Anhang unter Ziffer E.1.3](#) erläutert.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.029.555	1.325.808	- 296.253	- 22,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	148.877	90.043	58.834	65,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	149.100	121.000	28.100	0,2
Summe Vermögenswerte	1.327.532	1.536.851	- 209.319	- 13,6

Zum 31. Dezember 2023 verringerten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 296,3 Millionen auf EUR 1.029,6 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 1.325,8 Millionen). Größten Anteil am Rückgang hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Minus von EUR 283,8 Millionen, was im Wesentlichen auf das negative Bewertungsergebnis (EUR -146,3 Millionen), Immobilienverkäufe (Marktwerte zum 31. Dezember 2022: EUR 90,3 Millionen) und die Umgliederung von Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (EUR -59,2 Millionen) zurückzuführen ist. Aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 11,4 Millionen) wirken gegenläufig.

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen wurden mit EUR 25,2 Millionen (Vorjahr: EUR 24,8 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 48,4 Millionen (Vorjahr: EUR 62,8 Millionen).

Zum 31. Dezember 2023 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 58,8 Millionen auf EUR 148,9 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 90,0 Millionen). Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Zunahme der Zahlungsmittel, die sich nunmehr nach Immobilienverkäufen und operativen Erlösen auf EUR 120,0 Millionen belaufen (Vorjahr: EUR 57,4 Millionen).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 56
Prognosebericht 68

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023 75

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

Zum 31. Dezember 2023 wurden mehrere Immobilien (EUR 149,1 Millionen), darunter im Wesentlichen der LogPark in Leipzig, als Vermögenswerte zum Verkauf gehalten (31. Dezember 2022: EUR 121,0 Millionen).

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	303.589	450.226	- 146.637	- 32,6
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	29.696	36.465	- 6.769	- 18,6
Summe Eigenkapital	333.285	486.691	- 153.406	- 31,5
Schulden				
Summe langfristige Schulden	279.982	996.049	- 716.067	- 71,9
Summe kurzfristige Schulden	714.265	54.111	660.154	>100,0
Summe Schulden	994.247	1.050.160	- 55.913	- 5,3
Summe Eigenkapital und Schulden	1.327.532	1.536.851	- 209.319	- 13,6

Eigenkapitalquote mit 25,1% weiter solide

Das Konzerneigenkapital sank im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 333,3 Millionen (Vorjahr: EUR 486,7 Millionen). Der Rückgang ist auf das negative Periodenergebnis von EUR 152,0 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote betrug aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals 25,1 %, nach 31,7 % zum Jahresende 2022. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 72,0 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 80,4 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 405,3 Millionen bzw. auf 30,5 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2022: EUR 567,1 Millionen bzw. 36,9 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2023 auf EUR 280,0 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 996,0 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 714,3 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 54,1 Millionen). Maßgeblich geht der Anstieg der kurzfristigen Schulden auf die im Oktober 2024 fällige Anleihe 2019/24 mit EUR 499 Millionen Nominal zurück. Die Summe der Schulden sank im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2023 auf EUR 994,2 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 1.050,2 Millionen).

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 791,1 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 829,1 Millionen) sind die im Jahr 2019 emittierte Anleihe über EUR 600 Millionen, die nach Rückkauf von EUR 50 Millionen Nominal im November 2022 und EUR 51 Millionen im April 2023 zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 497,6 Millionen ausgewiesen wird, enthalten. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von rund EUR 291,2 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 282,7 Millionen). Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2023 beträgt 38,3 % (31. Dezember 2022: 47,5 %). Zum Bilanzstichtag bestand eine variable Zinsvereinbarung über EUR 4,3 Millionen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund einer Erhöhung des Basiszinssatzes, der dem variabel verzinsten Darlehen zugrunde liegt, zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 leicht um sieben Basispunkte auf 1,74 % per annum, nach 1,67 % per annum Ende 2022. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten reduzierte sich von 2,0 Jahren Ende 2022 auf 1,1 Jahre Ende 2023. Es ist geplant die Anleihe 2019/24 über voraussichtlich rund EUR 250 Millionen zu 5 % p.a. bis Ende 2027 zu verlängern (siehe [Prognosebericht, Erwartete Entwicklung des Konzerns](#)).

Zum 31. Dezember 2023 verringerten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 10,0 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 16,6 Millionen). Daneben wurde zum Stichtag ein negativer Marktwert von Optionen in Höhe von EUR 24,1 Millionen abgebildet, welche im Zusammenhang mit dem Joint-Venture Cielo steht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Die Passiven Latenten Steuern verringerten sich um EUR 38,1 Millionen. Im Wesentlichen ist dies auf die Abwertung der Bestandsimmobilien sowie die Veräußerungen dieser zurückzuführen. Der Anstieg der Steuerschulden in Höhe von EUR 11,1 Millionen resultiert im Wesentlichen aus Veräußerungen von Immobilien in der Berichtsperiode, insbesondere aus der Veräußerung der Immobilie in Ulm. Daneben ist die Passivseite der Bilanz durch die Einbuchung der Marktwerte von Optionen in Höhe von EUR 24,1 Millionen beeinflusst. Diese stehen im Zusammenhang mit der Transaktion Cielo aus dem Jahr 2021, bei der im Rahmen des Erwerbs der Beteiligung an der JV Theodor-Heuss Alle GmbH der DEMIRE Optionen gewährt wurden, diese Beteiligung gänzlich zu erwerben bzw. die gehaltenen Anteile zu veräußern (vgl. [Konzernanhang, Abschnitt B](#)).

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 358,4 Millionen (Vorjahr: EUR 346,9 Millionen). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von EUR 358,4 Millionen (Vorjahr: EUR 346,9 Millionen).

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](#) dargestellt. Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 120,0 Millionen (Vorjahr: EUR 57,4 Millionen) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2023	2022	Veränderung	in %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ¹	40.709	48.002	- 7.292	- 15,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	65.421	- 26.265	91.686	- 349,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ¹	- 43.556	- 103.940	60.384	- 58,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	62.574	- 82.204	144.778	- 176,1
Zahlungsmittel am Ende der Periode	119.989	57.415	62.574	109,0

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe [Konzernanhang, Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“](#)).

Erfolgreicher Aufbau von Liquidität

Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2023 ist insgesamt positiv. Zusätzlich zum operativen Cashflow fällt auch der Cashflow aus Investitionstätigkeiten 2023 aufgrund von Immobilienverkäufen positiv aus. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten enthält als wichtigste Positionen den Rückkauf der Anleihe und Tilgungen sowie die Aufnahme von Finanzschulden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Ende des Geschäftsjahres 2023 EUR 40,7 Millionen (Vorjahr: EUR 48,0 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2023 auf EUR 65,4 Millionen nach EUR - 26,3 Millionen im Jahr 2022. Den Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen (EUR - 12,9 Millionen; Vorjahr: EUR - 32,4 Millionen) wirkten



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Einzahlungen aus Verkaufserlösen von EUR 78,3 Millionen (Vorjahr: EUR 4,5 Millionen) positiv entgegen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei EUR –43,6 Millionen (Vorjahr: EUR –103,9 Millionen). Hierin enthalten sind im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR –48,1 Millionen (Vorjahr: EUR –51,2 Millionen) und die gezahlten Zinsen auf Finanzschulden (EUR 14,8 Millionen; Vorjahr: EUR 17,0 Millionen) sowie Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden von EUR 23,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen). Des Weiteren wurden Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von EUR 3,4 Millionen vorgenommen. Im Vorjahr schüttete die DEMIRE noch eine Dividende für das Geschäftsjahr 2021 aus, sodass Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter und Dividenden in Höhe von EUR 35,4 Millionen cashwirksam waren.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2023 EUR 62,6 Millionen (Vorjahr: EUR –82,2 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 120,0 Millionen (Vorjahr: EUR 57,4 Millionen).

Der DEMIRE-Konzern war während des gesamten Berichtszeitraums im Jahr 2023 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 im Oktober 2024 fälligen Anleihe (s. [Kapitel Prognosebericht, Erwartete Entwicklung des Konzerns](#)). Zugleich 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 vorläufigen Insolvenzverfahren befinden.

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Nettoverschuldungsgrad erhöht sich leicht

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

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	816.992	855.655
Zahlungsmittel	119.989	57.415
Nettoverschuldung	697.003	798.240
Summe Vermögenswerte	1.327.532	1.536.851
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	–119.989	–57.415
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.207.543	1.479.436
Net-LTV (in %)	57,7	54,0

Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 57,7% gegenüber dem Vorjahr mit 54,0% primär aufgrund sinkender Vermögenswerte angestiegen. Durch den Verkauf des LogParks in Leipzig sank der Nettoverschuldungsgrad durch den Zahlungsmittelzugang zum Ende des ersten Quartals 2024 auf 53,9%. Zum Ende des zweiten Quartals lag der Nettoverschuldungsgrad bei 54,7%. Die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 38,7 Millionen auf EUR 817,0 Millionen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen konzentrieren sich mit EUR 669,5 Millionen auf das Geschäftsjahr 2024. Zum 31. Dezember 2023 stellt sich der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN

in EUR Mio.	2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
	669,5	39,7	33,9	3,1	3,2	39,8

Im Rahmen der angestrebten Verlängerung der Anleihe 2019/24 bis Ende 2027 wird die hier dargestellte Fälligkeit von EUR 499 Millionen im Jahr 2024 voraussichtlich auf rund EUR 250 Millionen reduziert und in das Jahr 2027 verlagert.

Covenants der Unternehmensanleihe eingehalten

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 2019/24 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig zu berichten. Die Definitionen der zu berichtenden Covenants sind im Emissionsprospekt der Anleihe 2019/24 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 31.12.2023

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	57,7 %	14,2 %	4,80

Zum 31. Dezember 2023 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/24 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2024 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2023, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2023 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 144,8 Millionen (Vorjahr: EUR 113,1 Millionen). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 8,5 Millionen (Vorjahr: EUR 5,3 Millionen).

Zum 31. Dezember 2023 besteht wie im Vorjahr eine Kreditlinie in Höhe von EUR 6,0 Millionen.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 56
Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

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 2023 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeitenden ohne Vorstand ist im Berichtsjahr mit durchschnittlich 27 unverändert (Geschäftsjahr 2022: 27 Mitarbeitende).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2023 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	2023	2022	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	4.972	3.940	1.032	26,2
Sonstige betriebliche Erträge	21.591	16.414	5.177	31,5
Personalaufwand	-4.730	-5.354	624	-11,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-10.017	-5.046	-4.971	98,5
Erträge aus Beteiligungen	3.719	4.049	-330	-8,2
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.712	3.630	6.082	>100
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17.623	20.983	-3.360	-16,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	508	56	452	>100
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-57.140	-15.061	-42.079	>100
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-19.967	-30.070	10.103	-33,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.031	-13.998	2.967	-21,2
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-142	-142	0	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-44.903	-20.599	-24.304	>100
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-7.474	-5.365	-2.109	39,3
Jahresfehlbetrag	-52.377	-25.964	-26.413	>100
Verlustvortrag (Vj.: Gewinnvortrag)	-25.761	204	-25.965	>100
Bilanzverlust	-78.138	-25.761	-52.377	>100



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 höheren umlegbaren Aufwendungen stiegen die Umsatzerlöse der DEMIRE um EUR 1,0 Millionen auf EUR 5,0 Millionen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich deutlich um EUR 5,2 Millionen von EUR 16,4 Millionen im Jahr 2022 auf EUR 21,6 Millionen erhöht und umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Unter-pari-Rückzahlung von Teilen der Anleihe 2019/24 in Höhe von EUR 16,0 Millionen (Vorjahr: EUR 13,8 Millionen), Erträge aus Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe von EUR 5,4 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) und Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0 Millionen (Vorjahr: EUR 0,9 Millionen).

Der **Personalaufwand** verringerte sich insbesondere aufgrund geringerer Vorstandsgehälter auf EUR 4,7 Millionen (Vorjahr: EUR 5,4 Millionen).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von EUR 10,0 Millionen (Vorjahr: EUR 5,0 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 3,7 Millionen (Vorjahr: EUR 1,2 Millionen), Abschreibungen auf Zinsforderungen in Höhe von EUR 3,0 Millionen (Vorjahr: EUR 0), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von EUR 0,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0,6 Millionen) sowie Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von EUR 0,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0,5 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2023 wurde auf Basis der bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge** ein Ertrag in Höhe von insgesamt EUR 9,7 Millionen (Geschäftsjahr 2022: EUR 3,6 Millionen) vereinnahmt. Der gestiegene Ertrag im Geschäftsjahr 2023 lässt sich auf Auflösungen von Rückstellungen aus dem Verkauf des LogParks, die 2022 gebildet wurden, zurückführen.

Die **Erträge aus Beteiligungen** lagen bei EUR 3,7 Millionen, nach EUR 4,0 Millionen im Vorjahr.

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 17,6 Millionen (Vorjahr: EUR 21,0 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 13,4 Millionen) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (EUR 4,2 Millionen).

Der **Finanzaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2023 EUR –11,0 Millionen (Vorjahr: EUR –14,0 Millionen). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betragen im Geschäftsjahr 2023 EUR 57,1 Millionen (Vorjahr: EUR 15,1 Millionen) und setzten sich im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Ausleihungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zusammen. Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter betragen wie im Vorjahr EUR –0,1 Millionen.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf EUR –44,9 Millionen, nach EUR –20,6 Millionen im Jahr 2022.

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR –52,4 Millionen (Vorjahr: EUR –26,0 Millionen). Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust beläuft sich demzufolge auf EUR –78,1 Millionen (Vorjahr: EUR –25,8 Millionen).



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 56

Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

VERMÖGENSLAGE

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	694.290	812.776	- 118.486	- 14,6
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	59.033	38.822	20.210	52,1
Aktiva gesamt	753.322	851.598	- 98.276	- 11,5

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Passiva				
Eigenkapital	187.255	239.632	- 52.377	- 21,9
Rückstellungen	19.924	13.418	6.506	48,5
Verbindlichkeiten	546.144	598.547	- 52.403	- 8,8
Passiva gesamt	753.322	851.598	- 98.276	- 11,5

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei EUR 753,3 Millionen. Das entspricht einem Rückgang von 11,5 % gegenüber dem Vorjahr (31.12.2022: EUR 851,6 Millionen).

Das Anlagevermögen verringerte sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um EUR 118,5 Millionen auf EUR 694,3 Millionen (Vorjahr: EUR 812,8 Millionen), was insbesondere auf geringere Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen ist. Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten erhöhte sich um 52,1 % auf EUR 59,0 Millionen, nach EUR 38,8 Millionen zum Vorjahresstichtag. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 29,6 Millionen (Vorjahr: EUR 3,3 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 239,6 Millionen zum 31. Dezember 2022 durch den Jahresfehlbetrag 2023 auf EUR 187,3 Millionen zum 31. Dezember 2023.

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend von 28,1 % am 31. Dezember 2022 auf 24,9 % zum 31. Dezember 2023.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 19,9 Millionen zum 31. Dezember 2023 (31. Dezember 2022: EUR 13,4 Millionen) betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen und sonstige Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlusserstellung und -prüfung.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft verringern sich im Wesentlichen durch den Teilrückkauf der Anleihe 2019/24 von EUR 598,5 Millionen zum 31. Dezember 2022 auf EUR 546,1 Millionen zum 31. Dezember 2023.

FINANZLAGE

Das Finanzmanagement der Gesellschaft erfolgt nach Vorgaben des Vorstands analog zur Geschäftsordnung. Vorrangige Ziele sind die Liquiditätssicherung und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Die Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2023	2022	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ¹	- 2.583	10.444	- 13.027	>100
Cashflow aus der Investitionstätigkeit ¹	80.354	81.658	- 1.304	- 1,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 51.453	- 96.093	44.640	- 46,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	26.318	- 3.992	30.310	>100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	29.626	3.308	26.318	>100

¹ Ab 2023 findet der Ausweis von zahlungswirksamen Veränderungen aus Ergebnisabführungsverträgen unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit statt. Die Vorjahresvergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2023 ein Mittelabfluss von EUR -2,6 Millionen, nach einem Mittelzufluss von EUR 10,4 Millionen im Vorjahr. Die wesentliche Veränderung im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit resultiert aus projektgetriebenen Rechts- und Beratungskosten in der Berichtsperiode.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf EUR 80,4 Millionen, nach EUR 81,7 Millionen im Jahr 2022.

Aus Finanzierungstätigkeit entstand für die DEMIRE AG im Geschäftsjahr 2023 ein Cashflow von EUR -51,5 Millionen, nach EUR -96,9 Millionen im Jahr 2022. Die Abweichung zum Vorjahr sind im Wesentlichen auf geringere Darlehenstilgungen zurückzuführen.

Die DEMIRE war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

PROGNOSEBERICHT

Das für 2023 prognostizierte Jahresergebnis ist stärker als erwartet aufgrund höherer Abschreibungen auf Finanzanlagen bei der DEMIRE AG und Tochtergesellschaften mit Ergebnisabführungsverträgen und dem entgegen den Erwartungen nicht realisierten Verkaufserlös aus der Liegenschaft LogPark in Leipzig gesunken. Für das Geschäftsjahr 2024 wird insbesondere aufgrund der nun zu erwartenden Verkaufserlöse aus der Liegenschaft LogPark in Leipzig mit einem gegenüber 2023 deutlich steigenden Jahresergebnis gerechnet, ohne Berücksichtigung möglicher Bewertungseffekte aus der Umsetzung der Restrukturierung der Unternehmensanleihe 2019/24. Das Ergebnis aus dem Verkauf fließt der DEMIRE AG über einen Ergebnisabführungsvertrag zu.

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Der Aufsichtsrat hat den Vorstandsvorsitzenden Prof. Dr. Alexander Goepfert zum 3. April 2024 mit sofortiger Wirkung abberufen. Gleichzeitig wurde am 3. April 2024 Frank Nickel als neuer Vorstandsvorsitzender bis zum 31. März 2026 bestellt. Der Vorstand besteht zum Veröffentlichungsdatum des Berichts mit Frank Nickel, Tim Brückner und Ralf Bongers aus drei Mitgliedern.

Für Angaben zur Refinanzierung der Anleihe 2019/24 und der Insolvenz des Limes-Portfolios wird auf das [Kapitel Prognosebericht des Konzerns mit der Erwarteten Geschäftsentwicklung](#) verwiesen sowie ferner auf den Anhang und die Angaben zum Going Concern.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2022 keine Dividende ausgeschüttet. Auch für das Geschäftsjahr 2023 wird angesichts des fehlenden Bilanzgewinns keine Dividende ausgeschüttet.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gemäß § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2023

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2023 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 2023

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 2023

Im Jahr 2023 sind der Gesellschaft keine Stimmrechtsmitteilungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 3%, 5% oder 10% der Stimmrechte übersteigen, zugegangen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2023

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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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

a) per 31. Dezember 2023

Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Februar 2024 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 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen von bis zu 10% des Grundkapitals zu einem

Ausgabepreis, der nicht wesentlich unter dem Börsenkurs liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen.

Bis zum 31. Dezember 2023 wurde das Genehmigte Kapital 2019/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2023

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2023 gegeben.

Bedingtes Kapital

a) per 31. Dezember 2023

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 53.328.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2020/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften 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 Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreises. 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 Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum 31. Dezember 2023 wurde das Bedingte Kapital 2020/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2023

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2023 gegeben.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen per 31. Dezember 2023

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente; zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.328.662,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Die Options- oder Wandlungsrechte können aus dem bestehenden oder zukünftigen Bedingten oder Genehmigten Kapital, aus bestehenden oder eigenen Aktien sowie Aktien eines Aktionärs bedient werden. Sie können durch Konzernunternehmen begeben oder gegen Sachleistungen ausgegeben werden. Den Aktionären steht ein Bezugsrecht zu, das ausgeschlossen werden kann für Spitzenbeträge, bei einer Begebung gegen bar, deren Options- oder Wandlungsrechte 10% des Grundkapitals

nicht übersteigen, wenn der Ausgabepreis den Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, sowie um den Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten Bezugsrechte zu gewähren und bei Begebung gegen Sachleistungen.

Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2019/24) 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 22. Mai 2024 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.

SCHLUSSERLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussklärung 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.“

Vergütungsbericht 2023

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 2023.

Im Vergütungsbericht finden sich detaillierte Informationen zum Vergütungssystem, die für das Verständnis der Angaben notwendig sind, zur Vergütung der Leistungen der Vorstandsmitglieder, zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder und Erläuterungen, 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 2023

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 mit einer Mehrheit von 98,72 % 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 2023

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Die Vorstandsdienstverträge der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner wurden per Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Da Herr Ingo Hartlief zum 31. Dezember 2022 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, betreffen die nachfolgenden Erläuterungen zum „Vergütungssystem alt“ nur noch Herrn Brückner. Die Vorstandsdienstverträge für Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender seit 1. Januar 2023) und Herrn Ralf Bongers (seit 1. April 2023) beinhalten nur noch 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.

Komponenten der Vergütung, die sich auf den Performance-Zeitraum vor dem 1. Januar 2022 beziehen – wie etwa das im Geschäftsjahr 2021 erdiente STI (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 diesem Vergütungsbericht dargestellt (siehe unten).

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

Ab dem Geschäftsjahr 2022 wurden auf Basis der Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 die Grundvergütung, der jährliche Zuteilungsbetrag des LTI (Long-Term Incentive) und der vertraglich festgelegte Zielbetrag des STI von Ingo Hartlief und Tim Brückner erhöht. Die Grundvergütung von Herrn Tim Brückner wurde von EUR 240.000,00 brutto (im GJ 2021) auf EUR 252.000,00 brutto (ab GJ 2022) erhöht. Der jährliche Zuteilungsbetrag des LTI wurde für Herrn Brückner zu Beginn des Jahres 2022 von EUR 185.000,00 brutto (im GJ 2021) auf EUR 192.000,00 brutto (im GJ 2022) erhöht. Ferner fand eine Erhöhung des vertraglich festgelegten Zielbetrags der Tantieme auf EUR 132.000,00 für Herrn Brückner ab dem Geschäftsjahr 2022 statt.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2023 festgelegt.

Der Vorstandsvorsitzende Herr Ingo Hartlief ist mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Untenstehend werden nähere Ausführungen zur Höhe der Abfindung gemacht.

VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2023

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 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. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls vergütet.

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 22. September 2020, Änderung vom 17. Mai 2023) niedergelegt – zur Anwendung gebracht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2023 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.

Wesentliche Eckpunkte des Vergütungssystems ab dem 01.01.2022 („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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Tantieme (Short-Term Incentive)	<p>Begrenzung/Cap: das Doppelte des Zielbetrags</p> <hr/> <p>Leistungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25%–50% Unternehmenskennzahlen - 25%–50% Operative Leistungskriterien - 10%–30% Nichtfinanzielle Leistungskriterien (Strategische Unternehmensziele, Environmental, Social, Governance-Ziele) <hr/> <p>Auszahlung: Am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft des Vorjahres festgestellt wird.</p>
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	<p>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.</p> <hr/> <p>Leistungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% jährliche Aktienkurssteigerung - 50% Relative Total Shareholder Return <hr/> <p>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)</p>

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
Maximalvergütung	<p>Begrenzung der für ein Geschäftsjahr gewährten Gesamtvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto p. a. - Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 960.000,00 brutto p. a.
Abfindungs-Cap	<p>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 abgelassenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.</p>
Malus- und Clawback-Regelung	<p>Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.</p>
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	<p>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.</p>



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Grundvergütung im Geschäftsjahr 2023

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 2023 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Prof. Dr. Alexander Goepfert (ab 1. Januar 2023) EUR 420.000,00 brutto per annum, für den CFO Tim Brückner EUR 252.000,00 brutto per annum und für den CIO Ralf Bongers (ab 1. April 2023) EUR 235.000,00 brutto per annum (für 2023 entsprechend EUR 176.250,00 brutto).

Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2023

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 für den Todesfall und EUR 500.000 für den Invaliditätsfall. Die Versicherungsprämien werden von der Gesellschaft getragen. Im Todesfall stehen die Versicherungsleistungen entsprechend den Versicherungsbedingungen entweder einer vom Vorstand benannten Person oder den Erben zu.

Zudem wurde dem Vorstandsmitglied Tim Brückner die Übernahme der Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrags in der gesetzlichen Rentenversicherung vertraglich zugesagt. Ferner wurde dem Vorstandsmitglied 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 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.

In näherer Ausgestaltung der Regelungen des Vergütungssystems ist in den Vorstandsdiensverträgen 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 weiter gewährt wird, längstens jedoch bis zur Beendigung des Vorstandsdiensvertrags. Das Vorstandsmitglied muss sich auf diese Zahlungen anrechnen lassen, was es von Kranken- und 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 Vorstandsdiensvertrags, hat dessen Ehepartner/in bzw. Lebenspartner/in im Sinne von § 1 Lebenspartner-schaftsgesetz, 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 Vorstandsdiensvertrags.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2023

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 2023

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

Einjährige, erfolgsabhängige Vergütung, welche im Geschäftsjahr 2023 ausgezahlt wurde (Tantieme 2022 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.

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 vorgeschriebenen Leitungskriterien 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 vorgeschriebenen Leitungskriterien 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 brutto.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

FÜR HERRN INGO HARTLIEF:

Finanzielle Leistungskriterien/Nichtfinanzielle Leistungskriterien

Bezüglich der Erreichung der finanziellen und der nichtfinanziellen Leistungskriterien wurde im Rahmen der geschlossenen Abfindungsvereinbarung festgelegt, dass 142 % der Grundtantieme zur Auszahlung kommen sollen.

FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

Finanzielle Leistungskriterien

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele, die Höhe der Mieterträge (Prognose vom 17. März 2022: EUR 78 bis 80 Millionen) und Funds from Operations (FFO I) (Prognose vom 17. März 2022: EUR 38,5 bis 40,5 Millionen).

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

Die qualitativen Ziele bezogen sich insbesondere auf das interne und externe Reporting des Compliance- und Risikomanagementbereichs, des ESG-Systems und des Nachhaltigkeitsberichts, der Dienstleisterstruktur und der Gesellschafterstrukturen der Tochtergesellschaften sowie die Verbesserung der Tätigkeiten der Fondsbeteiligungen.

In Bezug auf Herrn Brückner kam der Aufsichtsrat einhellig zu dem Ergebnis, dass die Ziele teilweise erreicht, teilweise aber auch deutlich übertroffen wurden. Die geplanten Verkäufe konnten aufgrund des schwierigen Marktes nicht in vollem Umfang umgesetzt werden, sodass hier die Ziele nur teilweise erreicht wurden. Insbesondere wurden die Ziele zur Vorbereitung und Umsetzung der Rückkäufe von Teilen des Bonds deutlich übertroffen. Auch die quantitativen Ziele wurden nicht unerheblich übertroffen: Die Unternehmenskennzahlen wie Mieteinnahmen und FFO wurden auch im schwierigen Vermietungsmarkt übertroffen, sodass hier die Ziele deutlich erreicht wurden.

Die Gesellschaftsstrukturen in den Tochtergesellschaften wurden weiter optimiert und die Ziele deutlich übertroffen. Hier konnte ein weiterer erheblicher Abbau von Komplexitäten erzielt werden, die sich auch in einer entsprechenden Reduktion der Verwaltungsaufwendungen niederschlugen, sodass der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gelangte, dass Herr Tim Brückner eine Tantieme in Höhe von 150% der Grundtantieme zustehen solle.

VIRTUELLES AKTIENOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE)

IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Auszahlung Tranche 2019/2023

Für Herrn Brückner kam die Tranche 2019 im Jahr 2023 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 88%, entsprechend eine Gesamtzielerreichung von 44%. Die maximale Anzahl PSU („Performance Share Units“) für die Tranche 2019 betrug für Herrn Brückner 11.877, sodass insgesamt 5.240,31 PSU verdient wurden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der verdienten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor Vesting („Zeitpunkt der etwaigen Erdienung“, auch als „Vesting“ bezeichnet). Dieser betrug EUR 2,15, entsprechend ergibt sich der Auszahlungsbetrag von EUR 11.267.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

BERECHNUNG TRANCHE 2019

zum 31.12.2022	Tim Brückner
Zuteilungsbeträge	EUR 50.000
Durchschnittliche Aktienkurse	EUR 4,21
Anzahl PSUs	11.876,48
Zielerreichung Aktienperformance	0 %
Zielerreichung relativer TSR	88 %
Zielerreichung gesamt	44 %
Erdiente PSUs	5.240,31
60 Handelstage Durchschnittsaktienkurs	EUR 2,15
Auszahlungsbetrag	EUR 11.267

Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2023/2027)

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“).

Die Anzahl der gewährten PSUs werden 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 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 %–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 Plans 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 2023/2027

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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/NAREIT 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 2023 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 2023 10 Prozentpunkte, die entsprechende Hürde beträgt minus 10 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 %–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.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Gewährte PSUs im Geschäftsjahr 2022 (Tranche 2022/2026)

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 294.288 PSUs vorläufig gewährt (vertraglich vereinbarter, jährlicher Zuteilungsbetrag, geteilt durch den 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
Prof. Dr. Alexander Goepfert	EUR 325.000 brutto	EUR 2,147	151.374
Tim Brückner	EUR 192.000 brutto	EUR 2,147	89.427
Ralf Bongers	EUR 135.000 brutto	EUR 2,524 ¹	53.487

¹ Durch den unterjährigen Eintritt von Herrn Bongers ist zum 1. April 2023 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 2023

Details zu festgelegten Maximalvergütungen der Vorstände und deren Einhaltung im Geschäftsjahr 2023

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.

In Bezug auf die Tranche 2019/2023 existiert eine Begrenzung durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag. Zudem ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag von der langfristigen Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft abhängig und wird auf einen für das jeweilige Vorstandsmitglied individuell festgelegten Maximalbetrag begrenzt (für Herrn Ingo Hartlief auf einen Maximalbetrag von EUR 220.000 brutto und für Herrn Tim Brückner auf einen Maximalbetrag von EUR 75.000 brutto).

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.

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wird aufgezeigt, dass die hiesigen Höchstgrenzen in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2023 gewährten und geschuldeten variablen Vergütungen sämtlich eingehalten wurden:

EINHALTUNG DER VORGEGEBENEN MAXIMALBETRÄGE HINSICHTLICH DER VARIABLEN VERGÜTUNGSBESTANDTEILE IM GESCHÄFTSJAHR 2023

PROF. DR. ALEXANDER GOEPFERT – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 01.01.2023

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2022)	Max. (für das GJ 2022)	Auszahlung (für das GJ 2022)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2023 (STI)	n/a	n/a	n/a
	LTI (Tranche 2023/2027)		812.500	
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 325.000	325.000	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung im Jahr 2023



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 56
Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 01.02.2019

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2022)	Max. (für das GJ 2022)	Auszahlung (für das GJ 2022)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2023 (STI)	132.000	264.000	198.000 (für das GJ 2022 s. o.)
	LTI (Tranche 2023/2027)		480.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	Auszahlung Tranche 2019/2023 in Höhe von 11.267
Mehrfährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 192.000	192.000		

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 2023 endete die Laufzeit der LTI-Tranche 2019/2023. Herr Brückner erhielt eine Auszahlung in Höhe von EUR 11.267,00. Mit einer Gesamtvergütung von EUR 513.716,76 wurde die Maximalvergütung eingehalten.

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

RALF BONGERS – VORSTAND SEIT 01.04.2023

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2022)	Max. (für das GJ 2022)	Auszahlung (für das GJ 2022)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2023 (STI)	n/a	n/a	n/a
	LTI (Tranche 2023/2027)		337.500 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung im Jahr 2023
Mehrfährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 135.000	135.000		

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).

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 960.000,00 brutto per annum



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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.

Der Vorstandsvorsitzende Herr Ingo Hartlief ist mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Herrn Hartlief wurde in diesem Zusammenhang eine Abfindung in Höhe von EUR 1.080.000,00 brutto zugesagt. Diese Abfindung wurde mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 zur Zahlung fällig. Zudem wurde vereinbart, dass Herr Hartlief eine Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 270.000 brutto erhält, welche mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 fällig wurde. Die Vereinbarung einer konkreten Höhe der Tantieme geschah im Interesse einer Gesamtbereinigung und beiderseitiger Rechtssicherheit. Darüber hinaus sind mit der Abfindung alle derzeit bestehenden und/oder zukünftigen Ansprüche, inklusive eventueller Ansprüche aus dem LTI, abgegolten. Die oben dargestellten Vorgaben des „Abfindungs-Caps“ wurden in diesem Zusammenhang eingehalten. Die Abfindung übersteigt nicht zwei Jahresvergütungen (Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr).

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Die Vorstandsdienstverträge 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 Vorstandsstellungsverträge 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 Vorstandsstellungsverträge 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 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 Entreicherung 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 Vorstandsstellungsverträge 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 2023 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 2023 wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten hinsichtlich seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 ist seit dem 1. Januar 2023 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 erhielt Prof. Dr. Alexander Goepfert, entsprechend dem Vergütungssystem, nicht.

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

Konzernfremde Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate wurden ansonsten von den Herren Prof. Dr. Alexander Goepfert, Tim Brückner und Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2023 nicht begleitet.

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023 im Detail

Darstellung der gewährten und geschuldeten Vergütung (einschließlich des jeweiligen relativen Anteils) der Vorstandsmitglieder Prof. Dr. Alexander Goepfert, Tim Brückner und Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2023 nach § 162 AktG Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Prof. Dr. Alexander Goepfert, Tim Brückner und Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2023 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 2023 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2022 erdient wurde.

Zudem werden Zahlungen im Rahmen des virtuellen Aktienoptionsprogramms dargestellt.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 56

Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023

Prof. Dr. Alexander Goepfert – Vorstandsvorsitzender seit 01.01.2023

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2023	420.000	94,6
	Nebenleistungen 2023	18.343	4,1
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2023	5.578	1,3
Summe		443.921	100,0
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2022 (Auszahlung im März 2023)	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2023/2027	-	-
Summe		-	-
Gesamt			
Gesamtvergütung		443.921	100,0

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 01.02.2019

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2023	252.000	49,1
	Nebenleistungen 2023	18.343	3,6
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2023	34.107	6,6
Summe		304.450	59,3
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2022 (Auszahlung im März 2023)	198.000	38,5
	LTI 2019/2023	11.267	2,2
	LTI 2020/2024	-	-
	LTI 2021/2025	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2022/2026	-	-
	LTI 2023/2027	-	-
Summe		209.267	40,7
Gesamt			
Gesamtvergütung		513.717	100,0



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023

Ralf Bongers – Vorstand seit dem 01.04.2023

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2023	176.250	87,1
	Nebenleistungen 2023	13.843	6,9
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2023	12.220	6,0
Summe		202.313	100,0
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2022 (Auszahlung im März 2023)	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2023/2027	-	-
Summe		-	-
Gesamt			
Gesamtvergütung		202.313	100,0

Gewährte und geschuldete Vergütung ehemaliger Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023

Ingo Hartlief – Vorstandsvorsitzender bis zum 31.12.2022

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Abfindung (Auszahlung im Januar 2023)	1.080.000	80,0
	Nebenleistungen 2023	-	-
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2023	-	-
Summe		1.080.000	80,0
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2022 (Auszahlung im Januar 2023)	270.000	20,0
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2023/2027	-	-
Summe		270.000	20,0
Gesamt			
Gesamtvergütung		1.350.000	100,0

Der Vorstandsvorsitzende Ingo Hartlief ist mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Herrn Hartlief wurde in diesem Zusammenhang eine Abfindung in Höhe von EUR 1.080.000,00 brutto zugesagt. Diese Abfindung wurde mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 zur Zahlung fällig. Zudem wurde vereinbart, dass Herr Hartlief eine Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 270.000 brutto erhält, welche mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 fällig wurde. Die Vereinbarung einer konkreten Höhe der Tantieme geschah im Interesse einer Gesamtbereinigung und beiderseitiger Rechtssicherheit. Darüber hinaus sind mit der Abfindung alle derzeit bestehenden



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

und/oder zukünftigen Ansprüche, inklusive eventueller Ansprüche aus dem LTI, abgegolten. Die oben dargestellten Vorgaben des „Abfindungs-Caps“ wurden in diesem Zusammenhang eingehalten. Die Abfindung übersteigt nicht zwei Jahresvergütungen (Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr).

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 Aktienoptionsplan 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 Ausgabetag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit. In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm, wie auch im Vorjahr, kein Aufwand mehr entstanden.

DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2023

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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2023

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 2023 ausgezahlte feste jährliche Vergütung für die Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2022. Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2022 noch im Geschäftsjahr 2023 angefallen.

GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2023

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats				
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender bis 31.12.2022)	120.000	100	120.000	100
Frank Hölzle	80.000	100	80.000	100
Prof. Dr. Kerstin Hennig	40.000	100	40.000	100
Insgesamt	240.000	100	240.000	100

Herr Markus Hofmann (Vorsitzender seit dem 1. Januar 2023) erhält die Vergütung in Höhe von EUR 120.000,00 für seine Tätigkeit im Jahr 2023 im Geschäftsjahr 2024.

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 56

Prognosebericht 68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Gewährte und geschuldete Vergütung 2022		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands												
Prof. Dr. Alexander Goepfert (seit 01.01.2023)	443.921	0	443.921	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Tim Brückner	513.717	473.406	40.311	8	45.498	53	179.762	49	111.213	49		
Ralf Bongers	202.313	0	202.313	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Frühere Mitglieder des Vorstands												
Ingo Hartlief	1.350.000	714.619	635.380	89	-74.970	-9	-314.622	-28	770.027	230		
Ralf Kind	0	1.700.000	-1.700.000	- ¹	-	-	-	-	-3.418	-100		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	97.398	95.480	1.918	2	-11.222	-11	11.046	12	-10.662	-10		
Ertragsentwicklung												
Jahresfehlbetrag der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-151.966	-71.502	-80.464	113	-133.089	-216	52.420	572	-70.571	-89		
Jahresfehlbetrag der DEMIRE AG (in TEUR)	-52.377	-25.964	-26.413	102	-58.807	-179	3.675	13	26.472	982		

¹ Da im Geschäftsjahr 2023 keine Vergütung geflossen ist, ist die prozentuale Veränderung rechnerisch nicht darstellbar.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG NACH § 162 ABS. 1 NR. 2 AKTG FÜR DIE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS¹

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats										
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 31.12.2022)	120.000	120.000	0	0	30.000	33	0	0	45.000	100 ²
Frank Hölzle	80.000	80.000	0	0	20.000	33	0	0	0	0
Prof. Dr. Kerstin Hennig	40.000	40.000	0	0	10.000	33	12.500	71 ³	17.500	- ⁴
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats										
Thomas Wetzels	-	-	-	-	-	-	-	- ⁵	30.000	0
Arbeitnehmer										
Ø Arbeitnehmer	97.398	95.480	1.918	2	-11.222	-11	11.046	12	-10.662	-10
Ertragsentwicklung										
Jahresfehlbetrag der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-151.966	-71.502	-80.464	113	-133.089	-216	52.420	572	-70.571	-89
Jahresfehlbetrag der DEMIRE AG (in TEUR)	-52.377	-25.964	-26.413	102	-58.807	-179	3.675	13	26.472	982

¹ Die obenstehende Vergütung des Aufsichtsrats bezieht sich auf die jeweils im Geschäftsjahr ausgezahlte Vergütung, die im Vorjahreszeitraum erdient wurde.

² Im Geschäftsjahr 2019 ist die Vergütung nur anteilig zu 6/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

³ Im Geschäftsjahr 2020 ist die Vergütung nur anteilig zu 7/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

⁴ Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Tätigkeit nicht ausgeübt, die prozentuale Veränderung ist rechnerisch nicht darstellbar.

⁵ Im vorangegangenen Vergütungsbericht wurde auf eine Darstellung der Veränderung verzichtet, da eine tatsächliche Veränderung in der Höhe der geschuldeten Vergütung bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Aufsichtsratsmitglieds (im Geschäftsjahr 2019) nicht eintrat. Darstellbar wäre daher lediglich eine Abweichung aufgrund proratorischer Auszahlung wegen unterjährigen Ausscheidens. Eine anteilige Vergütung für das Geschäftsjahr 2019 hat das ehemalige Aufsichtsratsmitglied in 2020 allerdings nicht geltend gemacht. Die in 2019 geflossene Vergütung bezog sich auf das Geschäftsjahr 2018. Wie dargetan, trat in dem Zeitpunkt von 2017 bis 2019 keine Veränderung in der Vergütungshöhe ein. Der Vollständigkeit halber, wird die durch das Ausscheiden bedingte Herabsetzung der Vergütung auf EUR 0,00 im Geschäftsjahr 2020 nunmehr in die Darstellung aufgenommen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 Mitarbeitende 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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 Mitarbeitende 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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

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 2023 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 2023 entwickelte sich die DEMIRE, trotz des weiterhin andauernden Kriegs in der Ukraine, des konjunkturell bedingten schwierigen Marktumfelds und der durch die Inflation stark gestiegenen Zinsen, aufgrund des weitgehend stabilen Immobilienvermietungsmarktes in Deutschland operativ gut. Dies trug, zusammen mit den durch den Vorstand der Gesellschaft initiierten Maßnahmen, maßgeblich zur Verbesserung der finanziellen und operativen Kennzahlen bei. Durch Vermietungserfolge konnten die Mieteinnahmen des Konzerns, trotz der vollzogenen Objektverkäufe, stabilisiert werden. Ein konsequentes Kostenmanagement auf Immobilien- und Gesellschaftsebene hat dazu beigetragen, dass die wesentlichen Kennzahlen konstant gehalten werden konnten. Neben den weiter stabilen Finanzierungskosten führte dies zu einer soliden Ertragssituation.

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

Die Refinanzierung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/24 ist zum Veröffentlichungszeitpunkt des vorliegenden Berichts mit einer Zustimmung von über 90% der Anleihegläubiger zu einer Verlängerung sehr wahrscheinlich. Dennoch ist bis zur technischen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen und -konditionen, voraussichtlich in den nächsten Wochen, weiterhin von einem hohen bis sehr hohen Risiko für die DEMIRE auszugehen.

Im Zusammenhang mit den Ereignissen und Gegebenheiten der Anleiherefinanzierung besteht eine wesentliche Unsicherheit, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Die Gesellschaft ist möglicherweise nicht in der Lage, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf ihre Vermögenswerte zu realisieren sowie ihre Schulden zu begleichen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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“](#).

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 Mio. EUR (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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2023 beeinträchtigten die schwache konjunkturelle Lage und die durch die hohe Inflation stark gestiegenen Zinsen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Für das Jahr 2024 geben die Konjunkturoperaten 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 der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24

Zur Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24 mit einer Endfälligkeit im Oktober 2024 wurde seit Mitte 2022 der Aufbau einer Liquiditätsreserve angestrebt. Dafür wurden zahlreiche Immobilien veräußert. Gleichzeitig wurden Finanzierungen von bisher unbeliehenen Objekten und Aufvalutierungen von bestehenden Krediten umgesetzt. Zusammengefasst haben diese Maßnahmen in Anbetracht des schwierigen makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Umfelds zwar zum Aufbau einer nennenswerten Liquidität zum 31. August 2024 von EUR 180 Millionen (inklusive LogPark) geführt, was jedoch in Anbetracht des ausstehenden Nominalbetrags der Anleihe von EUR 499 Millionen absehbar nicht für

eine vollständige Rückzahlung der Anleihe im Geschäftsjahr 2024 ausreicht. Daher hat das Unternehmen im vierten Quartal 2023 Gespräche mit Anleihegläubigern zwecks einer Verlängerung der Anleihe zu angepassten Bedingungen und Konditionen aufgenommen. Anfang September 2024 haben Anleihegläubiger, die zusammen mehr als 90% der Anleihe halten, ihre formelle Zustimmung nach dem Schuldverschreibungsgesetz zu der Verlängerung der Anleihe bis Ende 2027 erteilt. Eine wesentliche Unsicherheit besteht in diesem Zusammenhang noch bis zur technischen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen und -konditionen, die voraussichtlich Ende Oktober bis Anfang November stattfinden wird. Jedoch ist die DEMIRE aufgrund der hohen Zustimmungquote der Anleihegläubiger von über 90% zuversichtlich, dass die Umsetzung gelingt.

Teil der Vereinbarung zur Anleiheverlängerung sind neben einem auf 5 % p.a. erhöhten Basiszins Rückzahlungsoptionen, die bei Nichterfüllung mit zusätzlichen Zinszahlungen versehen sind und somit ein mittelbares Risiko höherer Kosten beinhalten. So werden ab dem 1. Januar 2026 zusätzlich 3 % fällig, wenn bis Ende 2025 nicht EUR 50 Millionen der Anleihe zurückgeführt worden sind. Zusätzlich werden ab dem 1. Januar 2027 weitere 2 % berechnet, wenn bis Ende 2026 nicht weitere EUR 50 Millionen der Anleihe getilgt wurden. Darüber hinaus wird ab dem Jahr 2027 ein Payment-in-Kind-Zins (PIK) von 3 % p.a. auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind spätestens gemeinsam mit dem dann ausstehenden Anleihebetrag zum 31. Dezember 2027 fällig.

Bis zur technischen und formellen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen und -konditionen schätzt der Vorstand das Risiko aus der Refinanzierung der Unternehmensanleihe aufgrund des hohen ausstehenden Anleihebetrags von EUR 499 Millionen weiterhin als **hoch** bis **sehr hoch** ein.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2019/24 sieht folgende Covenants vor: der LTV (Net Loan-to-Value Ratio) basierend auf Finanz- und Leasingverbindlichkeiten 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 2023 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 Ende März 2023 auf Caa1, Anfang Juli 2023 auf Caa2 und im November 2023 weiter auf Caa3 mit einem negativen Ausblick gesenkt. Dies geschah insbesondere in Anbetracht der anstehenden Refinanzierung der Unternehmensanleihe im Oktober 2024 und steigender Zinskosten sowie eines allgemein schwächeren wirtschaftlichen Umfelds. DEMIRE ist gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch die Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten.

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 **sehr niedrig** ein.

Finanzierungsrisiken aus Bankdarlehen

Die Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2024 hat die Gesellschaft proaktiv adressiert. So wird seit dem Sommer 2022 der Aufbau der Liquiditätsposition forciert. Objektverkäufe mit einem Gesamtvolumen von über EUR 185 Millionen konnten seitdem erfolgreich beurkundet werden (Nutzenlastenwechsel LogPark Leipzig fand im März 2024 statt). Die Gesellschaft setzt die begonnene proaktive Strategie weiter mit großer Priorität um. Die geänderten Rahmenbedingungen auf den Kreditmärkten für Finanzierungen werden in der Unternehmensplanung abgebildet. 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 vorläufigen Insolvenzverfahren befinden (s. auch [Kapitel Prognosebericht, Erwartete Geschäftsentwicklung](#)). Das Finanzierungsrisiko aus Bankdarlehen wird vom Vorstand derzeit als **mittel** eingestuft.

Zinsrisiken aus Bankdarlehen

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Neben der oben beschriebenen Unternehmensanleihe handelt es sich hierbei um mit Immobilien besicherte Bankdarlehen mit fester Verzinsung (ein niedrig valutiertes Darlehen, welches 2022 prolongiert wurde, weist einen variablen Zinssatz auf). Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der Festzinsvereinbarungen werden keine Derivate eingesetzt. Für zukünftige Finanzierungen ist mit steigenden Zinsen zu rechnen, wobei die Inflation sowie die aktuelle bzw. wahrscheinliche Entwicklung der Zinshöhe in der Unternehmensplanung bereits abgebildet werden. Das darüber hinausgehende Zinsrisiko schätzt der Vorstand, auch in Anbetracht erster Zinssenkungen der europäischen Zentralbank, als **sehr niedrig** ein.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2024 und 2025 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Das operative Liquiditätsrisiko wird vom Vorstand daher unter Vorbehalt der erfolgreichen Refinanzierung als **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 im Jahr 2023 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 18,2 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 24,1 Millionen bilanziell abgebildet. Der Vorstand bewertet das Risiko aus der Beteiligung insgesamt als **mittel**.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2023 entfielen 38,0 % (31. Dezember 2022: 40,4 %; 31. Dezember 2021: 40,0 %) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Es besteht jedoch eine 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 9,5 % (31. Dezember 2022: 14,2 %; 31. Dezember 2021: 14,5 %) 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** 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.

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.

Wie im vergangenen Jahr wird das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Vorstand als „**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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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

Rechtsrisiken

Im Hinblick auf das Geschäftsmodell der DEMIRE können Risiken unter anderem aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Zudem könnte 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** 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. Im Jahr 2020 durchlief die DEMIRE zudem erfolgreich ein externes Audit und wurde damit als zertifiziertes Unternehmen im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. aufgenommen. Ein weiteres Audit im Jahr 2021 verlief ebenfalls erfolgreich und weist eine Gültigkeit von drei Jahren auf.

Ein Compliance Officer ist Ansprechpartner für Fragen zu Compliance und für Hinweise auf Non-Compliance. Unsere bestehenden Compliance-Prozesse und -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** 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 (konzerninternen) 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** 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,



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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** 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 2023 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** 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

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** ein.

Risiken aus Anteilsverkauf von Apollo und Wecken & Cie.

Neben den zuvor genannten Risiken stellt die im November 2021 von Apollo und Wecken & Cie. initiierte strategische Überprüfung ihrer Beteiligung an DEMIRE ein weiteres Risiko dar. Konkrete Risiken könnten sich etwa in den zuvor genannten Bereichen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, Zinsrisiken, Steuerrisiken, Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value-REIT AG und Personalrisiken ergeben.

Der Vorstand schätzt die Risiken und die daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft insgesamt gut aufgestellt ist, als **niedrig** ein.

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der durch die hohe Inflation stark gestiegenen Zinsen und der insgesamt schwierigen Wirtschaftslage verschlechtert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der vergangenen Jahre 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 weiteren Risiken bekannt, die sich



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Zum 31. Dezember 2023 liegen keine Hinweise vor, dass das Risikomanagementsystem der DEMIRE in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.²

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 2024 als leicht negativ nach einer gleichfalls leicht negativen Einschätzung im Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2024 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 kommen. 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 in Anbetracht der derzeit in Refinanzierung befindlichen Anleihe sukzessive durch Immobilienverkäufe den Verschuldungsgrad zu senken. Hier könnten sich Chancen aus Verkaufserlösen, die über den Buchwerten der Immobilien liegen und somit zusätzliche Liquidität schaffen, ergeben.

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, sodass das Bewertungsergebnis im Jahr 2024 besser als erwartet ausfallen könnte.

Weiterhin wird das erfolgreiche aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt. Wie das gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2023 belegt, kann die DEMIRE auch in einem schwierigen Umfeld operative Erfolge erzielen.

Die DEMIRE geht daher wie im Vorjahr vorsichtig optimistisch ins Jahr 2024. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2023 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 sich jedoch im Jahr 2024 im Hinblick auf inflationäre Auswirkungen des Vorjahres nicht in größeren weiteren Einsparungen abbilden dürften. Die Internalisierung des Fonds- und Asset-Managements für Teilbestände des Fair Value REIT-AG-Konzerns trägt

² Dieser Absatz ist ungeprüft.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

außerdem weiter zu einer Ergebnisverbesserung bei. Erwartet wird für das Jahr 2024, 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.

FINANZIELLE CHANCEN

Zum 31. Dezember 2023 hatte die DEMIRE Bankfinanzierungen mit in Summe EUR 164,7 Millionen und die Anleihe 2019/24 mit EUR 499 Millionen Nominalwert, die einer planmäßigen Endfälligkeit im Jahr 2024 unterlagen. Zum Veröffentlichungszeitpunkt stehen noch EUR 35,8 Millionen an Bankdarlehen zur Refinanzierung im Geschäftsjahr 2024 an (ohne Darlehen für das LIMES-Portfolio). Im Hinblick auf die gestaffelten Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten (2024: EUR 36,5 Millionen, 2025: EUR 40,1 Millionen, 2026: EUR 34,3 Millionen, 2027: EUR 3,5 Millionen, 2028: EUR 3,6 Millionen, ab 2029: EUR 8,6 Millionen) stehen weiterhin eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und werden aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben. Chancen könnten sich im Jahr 2024 aus sinkenden Leitzinsen und infolgedessen wieder niedrigeren Refinanzierungskosten ergeben. Des Weiteren könnten sich Chancen aus einer frühzeitigen Rückzahlung der Anleihe aufgrund von höheren Liquiditätszuflüssen, beispielsweise durch Verkäufe von Immobilien, und infolgedessen geringeren Finanzierungskosten als geplant ergeben.

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. Der Vorstand schätzt die Chancen der DEMIRE 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	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Nach Prognosen des Sachverständigenrats kommt es im Jahr 2024 zu einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum soll im Vergleich zum Vorjahr positiv ausfallen und das Bruttoinlandsprodukt um 0,2% ansteigen.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet im Jahr 2024 für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzrückgang um 3,5%. Das Immobilienberatungshaus JLL erwartet infolge der konjunkturellen Aufhellung für den Büroimmobilienmarkt im Jahr 2024 ein Vermietungsplus von rund 10%. Für den Investmentmarkt sieht JLL im Jahr 2024 den Tiefpunkt erreicht und womöglich den Beginn einer Erholung in Abhängigkeit unter anderem von der Zinsentwicklung und den geopolitischen Herausforderungen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umfelds

Makroökonomisches Umfeld

Laut Sachverständigenrat dürften sich angesichts wieder steigender realer Einkommen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2024 wieder erholen, wenngleich die schleppende Erholung der Weltwirtschaft die deutschen Exporte weiterhin belasten wird und somit ein negativer Außenbeitrag erwartet wird. Insgesamt geht der Sachverständigenrat im Jahr 2024 von einem über das Jahr kontinuierlichen Anstieg des BIP um insgesamt 0,2% aus.

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

CBRE erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2024 ein Transaktionsvolumen von gut EUR 35 Milliarden (Vorjahr: EUR 29 Milliarden). Savills rechnet mit einem Umsatz von EUR 25 bis 30 Milliarden (Vorjahr: EUR 29 Milliarden). Für das Jahr 2024 sieht JLL eine Seitwärtsentwicklung der Immobilienrenditen, sodass es selektive Einstiegschancen für Investoren in Immobilieninvestments geben könnte. Auch Savills rechnet im Jahr 2024 sukzessive mit einer Belebung der Transaktionsaktivitäten. CBRE geht zu Beginn des Jahres 2024 noch von leicht steigenden Renditen aus. Die dann niedrigeren Immobilienpreise werden aus Sicht des Maklerhauses im Laufe des Jahres zu einer Belebung der Immobilieninvestments in Deutschland führen.

Vermietungsmarkt

In der ersten Jahreshälfte 2024 sieht BNP PARIBAS REAL ESTATE die Bürovermietungsmärkte noch vor Herausforderungen gestellt. Erst mit Verzögerung nach dem erwarteten wirtschaftlichen Aufschwung ab Jahresmitte sollte es zu einer positiven Vermietungsdynamik kommen. Es wird für das Gesamtjahr 2024 mit einem Flächenumsatz nahe dem langjährigen Mittel gerechnet. Zugleich sollte sich die Leerstandsentwicklung stabilisieren. Die Spitzenmieten dürften aufgrund der hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen weiter steigen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2024 aufgrund der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des gestiegenen Zinsniveaus sowie der erfolgten und geplanten Verkäufe von Immobilien im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Mieterträge und Funds from Operations (FFO I).

Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

In Anbetracht der immer noch herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Jahresbeginn 2024 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.

Das gestiegene und erst seit Juni 2024 wieder leicht sinkende Zinsniveau erhöht, zusammen mit der Refinanzierung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/24, die Finanzierungskosten der Gesellschaft ab 2024 deutlich. Gleichzeitig plant die DEMIRE zwecks Senkung des Verschuldungsgrads weitere Immobilienverkäufe.

Refinanzierung der Anleihe 2019/24

Die DEMIRE plant als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Anleihe 2019/24 mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen zu verlängern. 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. Das voraussichtliche Ende der Andienung im Rahmen des Tenderangebots ist für den 25. Oktober 2024 vorgesehen. Dann wird zuerst die teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe (s.u.) durchgeführt und im Anschluss das Settlement des Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgt voraussichtlich Ende Oktober/Anfang November 2024. Einzelne Bestimmungen aus den neuen Anleihebedingungen, insbesondere die neuen Covenants (LTV <70 % und Zinsdeckungsgrad (ICR) >1,5), wirken durch das Erfordernis entsprechender Vorab-Bestätigungen der DEMIRE, die Voraussetzung für den Vollzug der Änderung der Anleihebedingungen sind, faktisch vor auf den Tag der Veröffentlichung der Einberufung zur Gläubigerversammlung. Aus der technischen zwischenzeitlichen Fälligkeit der Anleihe ab dem 15. Oktober 2024 bis zum erwarteten Inkrafttreten der neuen Anleihebedingungen droht keine Insolvenz, da Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90 % des Gesamtnennbetrags der Anleihe ein sog. Nicht-ernsthaftes-Einfordern erklärt haben. Darüber hinaus haben Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90 % des Gesamtnennbetrags der Anleihe einen Beschluss nach dem Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) gefasst, wonach ein gemeinsamer Vertreter ein Nicht-ernsthaftes-Einfordern auch für sämtliche Anleihegläubiger ab dem 15. Oktober 2024 erklären kann.

Die Transaktion umfasst neben der Verlängerung der Anleihe 2019/24 weitere Elemente. Hierzu gehört unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/24 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen.

Anschließend bietet die DEMIRE an, Anleihen zu einem maximalen Preis von 76,25% im Rahmen eines Tenderangebots zurückzukaufen. Für den Rückkauf steht Liquidität im Umfang von bis zu EUR 159,6 Millionen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat sich der größte Aktionär der Gesellschaft bereit erklärt, der DEMIRE ein Gesellschafterdarlehen von bis zu EUR 100 Millionen zu gewähren. 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. Bis zu einer vollständigen Rückzahlung der verlängerten Unternehmensanleihe darf es keine



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Dividendenzahlungen geben. Der Anleiherückkauf ist 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 wird von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5 % auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Bei vollständigem Ausschöpfen des für Erwerbe zur Verfügung stehenden Betrags würde bei einem angenommenen Preis von 76,25 %, und unter Berücksichtigung der vorab vorgenommenen teilweisen Rückzahlung der Anleihe zu par, der noch verbleibende, ausstehende Betrag der Anleihe bei voraussichtlich rund EUR 240 Millionen liegen.

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 wird ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. 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 zu 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 Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen. Sollte die Refinanzierung nicht wie geplant durchgeführt werden können, ist die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit gefährdet.

Insgesamt erwartet die DEMIRE für das Geschäftsjahr 2024 aufgrund des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds, der gestiegenen Finanzierungskosten sowie der erfolgten und geplanten Verkäufe eine deutlich zurückgehende Ertragsbasis.

Entwicklung 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, so dass die Limes-Tochtergesellschaften am 22. Juli 2024 Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung über ihr Vermögen stellen mussten. Es ist davon auszugehen, dass die Insolvenzverfahren Anfang Oktober 2024 wie beantragt in Eigenverwaltung eröffnet werden.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	56
Prognosebericht	68
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 wird 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 auswirken. 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 54,7 Millionen einbringlich ist.

Angesichts der fehlenden Erkennbarkeit von Auswirkungen für den Konzern schätzt der Vorstand das Risiko aus etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften als sehr gering ein.

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 2024 Mieterträge zwischen EUR 64,0 und 66,0 Millionen. Damit wird ein Wert deutlich unterhalb des Vorjahres erwartet. Aufgrund des noch nicht feststehenden Zeitpunkts der formellen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen kann aktuell keine sinnvolle Intervallprognose zu den FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) gegeben werden. Die Gesellschaft erwartet jedoch gegenüber dem Vorjahr deutlich sinkende FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten).

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel der DEMIRE, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch aktives Asset-Management sowie gezielte Netzwerkpflge 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 16.03.2023	Prognose 03.07.23	Prognose 23.11.23	Ergebnis 2023	Prognose 2024
Mieterträge	71,0–73,0	74,5–76,5	78–80	78,5	64–66
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	30,0–32,0	33–35	35–37	36,7	- ¹

¹ Deutlich sinkend

Frankfurt am Main, den 30. September 2024
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 75

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

BILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

in EUR	2023	2022
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
	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	50.943,00	67.162,00
	50.948,00	67.167,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	237.811.687,79	238.621.687,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	381.599.935,68	489.231.719,27
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.150.000,00	19.710.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	49.676.956,79	65.145.081,61
	694.238.580,26	812.708.488,67
	694.289.532,26	812.775.659,67
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	354.926,42	638.156,75
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.673.387,26	8.987.964,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.920.241,07	24.715.260,26
	28.948.554,75	34.341.381,59
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	29.625.966,91	3.308.226,12
	58.574.521,66	37.649.607,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten	458.121,02	1.172.652,57
	753.322.174,94	851.597.919,95



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

BILANZ

zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

in EUR	2023	2022
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	78.138.059,60	25.760.645,19
	187.255.083,85	239.632.498,26
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	17.715.126,30	10.782.948,75
2. Sonstige Rückstellungen	2.208.416,00	2.635.479,61
	19.923.542,30	13.418.428,36
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	499.000.000,00	550.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	429,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	836.242,81	363.685,24
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.600.792,26	43.609.321,82
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 784,851,05 (Vj. EUR 89.363,45) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 109.823,65 (Vj. EUR 57.351,85)	3.706.513,72	4.573.557,15
	546.143.548,79	598.546.993,33
	753.322.174,94	851.597.919,95



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 75

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in EUR	2023	2022
1. Umsatzerlöse	4.971.678,98	3.939.739,71
2. Sonstige betriebliche Erträge	21.591.139,66	16.413.643,75
	26.562.818,64	20.353.383,46
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.250.902,16	4.951.430,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 32.283,45 (Vj. EUR 29.105,58)	478.606,85	402.905,80
	4.729.509,01	5.354.336,74
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	64.343,39	44.053,67
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.952.858,66	5.001.539,68
6. Erträge aus Beteiligungen	3.718.803,32	4.049.064,53
7. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	9.711.601,50	3.629.874,96
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17.622.553,05	20.983.153,68
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	507.784,73	56.421,82
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	57.139.661,64	15.061.254,56
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	19.967.444,95	30.069.592,56
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.030.764,42	13.998.153,66
13. Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	141.968,04	141.968,04
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.474.425,54	5.365.197,37
15. Ergebnis nach Steuern	-52.377.414,41	-25.964.197,83
16. Sonstige Steuern	0,00	0,00
17. Jahresfehlbetrag	-52.377.414,41	-25.964.197,83
18. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)	-25.760.645,19	203.552,64
19. Bilanzverlust	-78.138.059,60	-25.760.645,19



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2023 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 2023 aufgestellt, der im elektronischen Bundesanzeiger 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 Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Frankfurt am Main, 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	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

2. Going Concern

Die dem Jahresabschluss zugrunde gelegte Bewertung geht von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus, da dem weder tatsächliche noch rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Im Zusammenhang mit den Ereignissen und Gegebenheiten der Anleiherfinanzierung besteht eine wesentliche Unsicherheit, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Die Gesellschaft ist möglicherweise nicht in der Lage, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf ihre Vermögenswerte zu realisieren sowie ihre Schulden zu begleichen. Nach Einschätzung des Vorstands ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit zum 30. September 2024 jedoch überwiegend wahrscheinlich.

2.1 ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT

Die (positive) Liquiditätsprognose des Vorstands für den Zeitraum bis 2027 wurde von dem auf Sanierungsplanungen spezialisierten Beratungsunternehmen FTI Andersch AG („FTI“) validiert. Die durch FTI validierte Langfrist-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. Die liquiditätsrelevanten Eckpunkte betreffen vor allem eine beträchtliche Zinserhöhung, eine Sondertilgung der Anleihe in Gesamthöhe von EUR 49,9 Millionen sowie einen Anleiherückkauf in Höhe von insgesamt bis zu EUR 159,6 Millionen zu 76,25% des Nennbetrags, welcher teilfinanziert wird durch ein Gesellschafterdarlehen des Hauptaktionärs der Gesellschaft („Hauptaktionär“) von bis zu EUR 100 Millionen. Nach Einschätzung des Vorstands ist auch unter Berücksichtigung dieser Eckpunkte von einer für die positive Fortführungsprognose notwendigen Durchfinanzierung von mehr als zwölf Monaten auszugehen.

2.2 ENTWICKLUNGEN DER ANLEIHERESTRUKTURIERUNG

Am 15. Oktober 2024 wird die Anleihe 2019/24 in Gesamthöhe von EUR 499 Millionen zur Rückzahlung fällig. Dieser Betrag wird von den bis dahin planungsgemäß vorhandenen Zahlungsmitteln der Gesellschaft nicht gedeckt sein. Der Vorstand geht dennoch von der Validität der Going-Concern-Prognose aus, da sich die Gesellschaft in fortgeschrittenen Verhandlungen über eine Refinanzierung bzw. Verlängerung der Anleihe in reduzierter Höhe und zu angepassten Konditionen („Anleiherestrukturierung“) befindet. Am 5. Juni 2024 schloss die Gesellschaft mit ihrem Hauptaktionär und einer knappen Mehrheit der Anleihegläubiger (zusammen „Ad-hoc-Gruppe“) eine sog. Sperrvereinbarung („Lock-up Agreement“) ab. Zwei weitere wesentliche Anleihegläubiger, welche insgesamt über 40% des Anleihevolumens halten, haben am 1. Juli 2024 unter der Bedingung gewisser Änderungen des Lock-up Agreements ihre Bereitschaft zur Unterstützung der Anleiherestrukturierung verbindlich erklärt. Am 9. August 2024 wurde das Lock-up Agreement ergänzt, so dass inzwischen über 90% der Anleihegläubiger ihre Unterstützung zur Refinanzierung der Anleihe verbindlich zugesagt haben.

Das dem Lock-up Agreement zugrunde liegende Konzept der Anleiherestrukturierung sieht eine vorzeitige Rückzahlung der Anleihe zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,90 Millionen sowie eine umfassende Änderung der Anleihebedingungen, insbesondere eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, vor. Zudem soll sämtlichen Anleihegläubigern ein Angebot für den Rückkauf von Anleihen zu einem maximalen Gesamtkaufpreis in Höhe von ca. EUR 159,6 Millionen zu 76,25% des Nennbetrags unterbreitet werden, welcher zu einem erheblichen Teil über ein Gesellschafterdarlehen des Hauptaktionärs finanziert werden soll.

Da die unterstützenden Anleihegläubiger gemeinsam mehr als 90% der Anleihe halten, ist eine Umsetzung nach dem Schuldverschreibungsgesetz auch gegen den Willen der übrigen Anleihegläubiger möglich, da die gesetzlichen 75% Zustimmung vorliegen. Die Abstimmung fand in der Zeit vom 2. – 4. September statt und ergab eine Zustimmung von über 90%. Vorsorglich sieht die Anleiherestrukturierung aber vor, dass ein gemeinsamer Vertreter bestellt wird, der im Falle einer Umsetzungsverzögerung über den ursprünglichen Fälligkeitstermin am 15. Oktober 2024 erklären kann, dass die Rückzahlung zu diesem Termin nicht ernsthaft eingefordert wird, bis



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

die Anleiherestrukturierung und damit die Verlängerung der Anleihefälligkeit verbindlich für alle Anleihegläubiger umgesetzt ist.

Der Vorstand schätzt aus den vorgenannten Gründen das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit aufgrund des Unvermögens, die Anleihe am 15. Oktober 2024 vollständig zurückzahlen zu können, als sehr gering ein. Dennoch ist der Bestand der Gesellschaft gefährdet, sollte die Darlehensrefinanzierung nicht erfolgreich umgesetzt und ein Gesellschafterdarlehen mit dem Hauptaktionär nicht vereinbart werden können.

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-Darlehen auch nach dem 30. Juni 2024 unter Einbeziehung des Hauptaktionärs der DEMIRE kam es zu keiner Einigung, so dass die Limes-Tochtergesellschaften am 22. Juli 2024 Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung über ihr Vermögen stellen mussten. Es ist davon auszugehen, dass die Insolvenzverfahren Anfang Oktober 2024 wie beantragt in Eigenverwaltung eröffnet werden.

Der Vorstand der DEMIRE 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 der Gesellschaft 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 mit den LIMES-Gesellschaften bestehen nicht. Nachteilig wird 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 auswirken. 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 54,7 Millionen einbringlich sein wird.


Angesichts der fehlenden Erkennbarkeit von Auswirkungen für die Gesellschaft schätzt der Vorstand das Risiko aus etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften als sehr gering ein.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

2.4 FAZIT UND EINSCHÄTZUNG

Zum Bilanzstichtag besteht angesichts der derzeit laufenden Restrukturierung der Anleihe 2019/24 eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Beobachtungen und Erwägungen geht der Vorstand jedoch davon aus, dass auch unter Berücksichtigung der Insolvenzverfahren über das Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften eine überwiegende Wahrscheinlichkeit der Unternehmensfortführung des Unternehmens vorliegt, wobei die Fortführung von der erfolgreichen Umsetzung der geplanten Anleiherestrukturierung abhängt. Angesichts der Einigung mit der Ad-hoc-Gruppe, aufgrund der über 90%-igen Zustimmung und den wesentlichen Anleihegläubigern (insgesamt ca. 90% des Anleihevolumens) geht der Vorstand davon aus, dass die geplante Anleiherestrukturierung ganz überwiegend wahrscheinlich gelingen wird. Bis zur rechtsverbindlichen Umsetzung der Anleiherestrukturierung wird der Vorstand höchst vorsorglich weiterhin die seit Oktober 2023 alle zwei Wochen durchgeführte insolvenzrechtliche Solvenz- und Überschuldungsprüfung fortsetzen, um etwaigen nachteiligen Entwicklungen der vorgenannten Risiken sowie etwaigen weiteren, bislang nicht erkennbaren Risiken für den Bestand der Gesellschaft rechtzeitig entgegenwirken zu können.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 sowie Disagien aus der Ausgabe von Finanzverbindlichkeiten gemäß § 250 Abs. 3 HGB angesetzt. Der Unterschiedsbetrag wird durch planmäßige jährliche Abschreibungen getilgt, die auf die gesamte Laufzeit der Finanzverbindlichkeit verteilt werden.

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 Organisationsgesellschaften 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 29,13 % (31. Dezember 2022: 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	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 sind unter Angabe der Abschreibungen [☞ auf Seite 99 f.](#) des angefügten Anlagenspiegels ersichtlich.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 237.812 (31. Dezember 2022: TEUR 238.622). Der leichte Rückgang resultiert aus einer Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 381.600 (31. Dezember 2022: TEUR 489.232) betreffen weitgereichte Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft, welche gemäß den gruppen-internen weitgereichten 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 41.945 (Vorjahr: TEUR 15.061) 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 107.632 ist unter anderem auf die Tilgung von verbundenen Unternehmen zurückzuführen (im Wesentlichen bei der DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH in Höhe von TEUR 26.500, DEMIRE Holding V GmbH in Höhe von TEUR 16.644 und DEMIRE Meckenheim Merl GmbH in Höhe von TEUR 16.095).

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz wird [☞ auf Seite 99 ff.](#) auf die angefügte Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11, Nr. 11a und 11b HGB zum 31. Dezember 2023 verwiesen.


Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten in Höhe von TEUR 25.150 (31. Dezember 2022: TEUR 19.710) Darlehensforderungen gegen ein Unternehmen, an dem eine Beteiligung von unter 50 % besteht. Der Anstieg resultiert aus der Vornahme einer Zuschreibung, da der Grund für die Wertminderung entfallen ist.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschaften von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.872 (31. Dezember 2022: TEUR 5.145). 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 44.805 (31. Dezember 2022: TEUR 60.000) ausgewiesen wird. In der Berichtsperiode wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 15.195 vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, das heißt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 58.575 (31. Dezember 2022: TEUR 37.650).

Auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (31. Dezember 2022: TEUR 193) vorgenommen, um die Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu korrigieren.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 355 (31. Dezember 2022: TEUR 638) betreffen im Wesentlichen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 14.673 (31. Dezember 2022: TEUR 8.988) betreffen mit TEUR 13.430 (Vorjahr TEUR 5.669) Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen von Organgesellschaften, mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.509) sonstige Forderungen, sowie mit TEUR 1.243 (Vorjahr: TEUR 1.810) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den höheren Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen von Organgesellschaften in Höhe von TEUR 7.761. Gegenläufig reduzierten sich sonstige Forderungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.509.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 13.920 (31. Dezember 2022: TEUR 24.715) sind um TEUR 10.795 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 8.111. Zudem bestehen Zinsforderungen gegen Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 109 (31. Dezember 2022: TEUR 236). Diese haben einen Nennwert von TEUR 3.114, sind aber aufgrund eines Zahlungsausfalls in Höhe von TEUR 3.005 abgeschrieben worden. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 13.472 enthalten.

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

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 29.626 (31. Dezember 2022: TEUR 3.308) betreffen Kassenbestände und laufende Bankguthaben.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 458 (31. Dezember 2022: TEUR 1.173) besteht größtenteils aus der Unter-pari-Ausgabe der Unternehmensanleihe 2019/24 in Höhe von TEUR 444 (31. Dezember 2022: TEUR 1.142) und wird über die Restlaufzeit der Anleihe aufgelöst.


Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2023 über ein voll eingezahltes gezeichnetes 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 Änderungen ergeben. Im Jahr 2023 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 2023 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

GENEHMIGTES KAPITAL

Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Februar 2024 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 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen von bis zu 10% des Grundkapitals zu einem Ausgabepreis, der nicht wesentlich unter dem Börsenkurs liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen.

Das Genehmigte Kapital 2019/I hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert:

in TEUR	2023	2022
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 2020/I

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde das Bedingte Kapital 2020/I mit bis zu EUR 53.328.662,00, eingeteilt in bis zu 53.328.662 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, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen

(bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften 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 Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen 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 Pflicht 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 wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das Bedingte Kapital 2020/I nicht in Anspruch genommen worden.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt in Anlehnung an IFRS 2 als anteilsbasierte Vergütungs-transaktion 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 Bilanzierungstichtag 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 Ausgabetag. 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.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungs-
transaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value be-
wertet 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, siehe unten), mit Wirkung zum
1. Februar 2019 für Herrn Tim Brückner, mit Wirkung vom 1. Januar 2023 Herrn
Prof. Dr. Alexander Goepfert und mit Wirkung vom 1. April 2023 für Herrn Ralf Bongers
ausgegeben. Bei diesem Aktienprogramm werden jedem Mitglied des Vorstands
jeweils jährlich PSUs gewährt. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt
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 o. g. 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 Auf-
sichtsrat 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 Erdienungs-
zeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2023 beträgt die
Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 36
(Vorjahr: TEUR 259). Hierzu wurden neben der Tranche 2020 auch die Tranchen
2021, 2022 und 2023 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der
Tranche 2020 beträgt EUR 5,13, der Tranche 2021 EUR 4,09, der Tranche 2022
EUR 4,29 und der Tranche 2023 EUR 2,14 bzw. EUR 2,52 (Eintritt Herr Bongers
1. April 2023).



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 79

Erläuterungen zur Bilanz 82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 92

Sonstige Angaben 94

Anlagenspiegel 99

Anteilsbesitzliste 101

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 159.881 (31. Dezember 2022: TEUR 159.881).

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

BILANZGEWINN/-VERLUST

Der Bilanzgewinn der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bilanzverlust aus dem Vorjahr (Vorjahr: Bilanzgewinn)	- 25.761	32.912
Dividendenausschüttung	0	- 32.709
Jahresergebnis	- 52.377	- 25.964
Stand Bilanzverlust 31.12.2023	- 78.138	- 25.761

EIGENKAPITALENTWICKLUNG


Die Entwicklung der Eigenkapitalposten im Berichtsjahr ergibt sich wie folgt:

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Bilanzverlust
Stand zum 01.01.2023	107.777	- 2.265	159.881	- 25.761
Jahresergebnis 2023	0	0	0	- 52.377
Stand zum 31.12.2023	107.777	- 2.265	159.881	- 78.138

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen beinhalten die ermittelte Steuerlast für das zu versteuernde Einkommen der DEMIRE zum 31. Dezember 2023. Für das Geschäftsjahr 2023 gab es Zuführungen für eine Körperschaftsteuerrückstellung in Höhe von TEUR 2.777 und Zuführungen in die Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 4.155. Rückstellungen für Vorjahre wurden mit anrechenbarer Kapitalertragsteuer in Höhe von TEUR 768 saldiert und für das aktuelle Geschäftsjahr wurden Saldierungen in Höhe von TEUR 1.159 vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 2.208 (31. Dezember 2022: TEUR 2.635) und beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 93), für Abschlusserstellung und -prüfung (TEUR 114), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 667) sowie für Personalkosten (TEUR 1.023).

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Verbindlichkeiten

UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 ist die im Oktober 2019 begebene, unbesicherte Unternehmensanleihe 2019/24 mit einem Nominalbetrag von TEUR 499.000 (31. Dezember 2022: TEUR 550.000) ausstehend. Im April 2023 wurden TEUR 51.000 Nominal der Unternehmensanleihe 2019/24 zurückgekauft.


Die DEMIRE AG ist im Falle der Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/24 verpflichtet, Vorgaben im Hinblick auf finanzielle Verpflichtungen (Financial Covenants) einzuhalten, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Anleihegläubiger und damit zu Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich insbesondere um die Nettoverschuldungsquote („Net Loan-to-Value“ – Net-LTV), welche während der Laufzeit der Unternehmensanleihe nicht höher als 60 % sein darf. Eine weitere Kennzahl ist der Net-Secured-LTV, der während der Laufzeit der Anleihe 40 % nicht überschreiten darf. Letztlich wird die sogenannte Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) beachtet, welche im Zeitraum seit Platzierung der Unternehmensanleihe bis zum 31. März 2021 nicht weniger als 175 % bzw. seit dem 1. April 2021 nicht weniger als 200 % betragen soll. Die Pflicht zur Überprüfung und Berechnung der Financial Covenants erfolgt ausschließlich im Zuge einer weiteren Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgten durch Corporate Finance, Treasury und Asset-Management der DEMIRE. Im gesamten Jahr 2023 und zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 wurde kein Financial Covenant verletzt, auch die Planung der DEMIRE lässt eine jederzeitige Einhaltung dieser Kennzahlen erwarten.

Die Anleihe weist mit einer Fälligkeit zum Oktober 2024 zum Berichtsstichtag eine Laufzeit von unter einem Jahr auf. Die Gesellschaft hatte zum Stichtag Gespräche mit den Anleihegläubigern mit dem Ziel aufgenommen, eine Refinanzierung der Anleihe vorzubereiten.

Die DEMIRE plant als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Anleihe 2019/24 mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen zu verlängern. 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. Das voraussichtliche Ende der Andienung im Rahmen des Tenderangebots ist für den 25. Oktober 2024 vorgesehen. Dann wird zuerst die teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe (siehe unten) durchgeführt und im Anschluss das Settlement des Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgt voraussichtlich Ende Oktober/Anfang November 2024. Einzelne Bestimmungen aus den neuen Anleihebedingungen, insbesondere die neuen Covenants (LTV <70 % und Zinsdeckungsgrad (ICR) >1,5), wirken durch das Erfordernis entsprechender Vorab-Bestätigungen der DEMIRE, die Voraussetzung für den Vollzug der Änderung der Anleihebedingungen sind, faktisch vor auf den Tag der Veröffentlichung der Einberufung zur Gläubigerversammlung. Aus der technischen zwischenzeitlichen Fälligkeit der Anleihe ab dem 15. Oktober 2024 bis zum erwarteten Inkrafttreten der neuen Anleihebedingungen droht keine Insolvenz, da Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90 % des Gesamtnennbetrags der Anleihe ein sog. Nicht-ernsthaftes-Einfordern erklärt haben. Darüber hinaus haben Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90 % des Gesamtnennbetrags der Anleihe einen Beschluss nach dem Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) gefasst, wonach ein gemeinsamer Vertreter ein Nicht-ernsthaftes-Einfordern auch für sämtliche Anleihegläubiger ab dem 15. Oktober 2024 erklären kann.

Die Transaktion umfasst neben der Verlängerung der Anleihe 2019/24 weitere Elemente. Hierzu gehört unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/24 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen.

Anschließend bietet die DEMIRE an, Anleihen zu einem maximalen Preis von 76,25 % im Rahmen eines Tenderangebots zurückzukaufen. Für den Rückkauf steht Liquidität im Umfang von bis zu EUR 159,6 Millionen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat sich der größte Aktionär der Gesellschaft bereit erklärt, der DEMIRE

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

ein Gesellschafterdarlehen von bis zu EUR 100 Millionen zu gewähren. Das Gesellschafterdarlehen wird voraussichtlich 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. Bis zu einer vollständigen Rückzahlung der verlängerten Unternehmensanleihe darf es keine Dividendenzahlungen geben. Der Anleiherückkauf ist 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 wird von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5% auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Bei vollständigem Ausschöpfen des für Erwerbe zur Verfügung stehenden Betrags würde bei einem angenommenen Preis von 76,25%, und unter Berücksichtigung der vorab vorgenommenen teilweisen Rückzahlung der Anleihe zu par, der noch verbleibende, ausstehende Betrag der Anleihe bei voraussichtlich rund EUR 240 Millionen liegen.

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 wird ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. 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 zu 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 Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen. Sollte die Refinanzierung nicht wie geplant durchgeführt werden können, ist die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit gefährdet.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 42.600 (31. Dezember 2022: TEUR 43.609). Hierin enthalten sind Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 22.536 (31. Dezember 2022: TEUR 11.031), Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 19.967 (31. Dezember 2022: TEUR 30.274), Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft in Höhe von TEUR 97 (31. Dezember 2022: TEUR 1.030) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2022: TEUR 1.274).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.706 (31. Dezember 2022: TEUR 4.574) beinhalten im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus dem Bond 2019/24 in Höhe von TEUR 1.942 (31. Dezember 2022 aus dem Bond 2019/24: TEUR 2.191), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 785 (31. Dezember 2022: 0 TEUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 148 (31. Dezember 2022: TEUR 142). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 643 (31. Dezember 2022: TEUR 2.091) enthalten.



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 79

Erläuterungen zur Bilanz 82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 92

Sonstige Angaben 94

Anlagenspiegel 99

Anteilsbesitzliste 101

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

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

31.12.2023 (31.12.2022)

in EUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre	Summe
1. Anleihen	499.000.000,00 (0,00)	0,00 (550.000.000,00)	0,00 (0,00)	499.000.000,00 (550.000.000,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 (429,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (429,12)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	836.242,81 (363.685,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	836.242,81 (363.685,24)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	20.064.485,69 (43.609.321,82)	22.536.306,57 (0,00)	0,00 (0,00)	42.600.792,26 (43.609.321,82)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.706.513,72 (4.573.557,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.706.513,72 (4.573.557,15)
Summe	523.607.242,22 (48.546.993,33)	22.536.306,57 (550.000.000,00)	0,00 (0,00)	546.143.548,79 (598.546.993,33)

Haftungsverhältnisse

Aus abgeschlossenen Kredit- und Darlehensvereinbarungen sind Pfandrechte und sonstige Sicherheiten die 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 2022: TEUR 940) gegenüber verbundenen Unternehmen valutieren. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den o.g. Haftungsverhältnissen wird als gering eingeschätzt. Die Vermögens- und Ertragsituation 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 310 (31. Dezember 2022: TEUR 455) aus Miet- und Leasingverträgen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
Miet- und Leasingverträge	310	264	46	0
davon gegen verbundene Unternehmen	227	227	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 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 79

Erläuterungen zur Bilanz 82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 92

Sonstige Angaben 94

Anlagenspiegel 99

Anteilsbesitzliste 101

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

Latente Steuern

Zum Stichtag besteht ein Überhang an aktiven latenten Steuern.

Die Bewertung latenter Steuern erfolgt mit einem Steuersatz von 29,13 % (31. Dezember 2022: 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 1,46 % (5 % von 29,13 %) 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	- 1.267
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	739
sonstige Ausleihungen	4.425
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführung)	3.539
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	875
Überhang aktiver latenter Steuern	8.311

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

BILANZPOSTEN

in TEUR	Latente Steuern
Aktive latente Steuern 01.01.2023	2.013
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	12
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	519
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	467
sonstige Ausleihungen	4.425
Drohverlustrückstellungen	875
Aktive latente Steuern 31.12.2023	8.311

Die aktiven latenten Steuern resultieren überwiegend aus Unterschieden im Anlagevermögen zwischen Handels- und Steuerbilanz von Unternehmen, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.972 (Vorjahr: TEUR 3.940) betreffen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 4.887 (Vorjahr: TEUR 3.877) an inländische Gesellschaften und in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 63) 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 21.591 (Vorjahr: TEUR 16.414) umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Unter-pari-Rückzahlung der Anleihe 2019/24 in Höhe von TEUR 15.955 (Vorjahr: TEUR 13.845), Erträge aus Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.440 (Vorjahr: TEUR 0) und Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 941).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 2.234).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.953 (Vorjahr: TEUR 5.002) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 3.720 (Vorjahr: TEUR 1.176), Abschreibungen auf Zinsforderungen in Höhe von TEUR 3.005 (Vorjahr: TEUR 0), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 653 (Vorjahr: TEUR 556), Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 457), Aufwendungen für nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 152) und Aufwendungen für Immobiliengutachten in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 96).

Erträge aus Beteiligungen


Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 4.049) betreffen die Ergebniszurechnung der Fair Value REIT-AG Beteiligungsgesellschaft Erste bis Neunte mbH & Co. KG in vollem Umfang.

Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 9.712 (Vorjahr: TEUR 3.630) ergeben sich aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 5.960 (Vorjahr: TEUR 900) und der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 3.752 (Vorjahr: TEUR 2.730).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 17.623 (Vorjahr: TEUR 20.983) betreffen im Wesentlichen Erträge aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft (TEUR 13.434) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 4.188).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Zinsergebnis

Zinserträge bestehen im Wesentlichen aus Zinsen für Festgeldanlagen in Höhe von TEUR 432 (Vorjahr: TEUR 7) und Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 11) für die Verzinsung des Kommanditisten-Gesellschafterkontos der DEMIRE AG.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 11.031 (Vorjahr: TEUR 13.998) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst der bestehenden Unternehmensanleihe 2019/24.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 679 (Vorjahr: TEUR 2.091).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 57.140 (Vorjahr: TEUR 15.061) 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 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit ihr in den ertragsteuerlichen Organkreis einbezogenen Tochtergesellschaften.

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

<hr/>	
	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112
<hr/>	

SONSTIGE ANGABEN

Gesellschaftsorgane

VORSTAND UND DESSEN VERGÜTUNG

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

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

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 2024)

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

Herr Ingo Hartlief ist zum 31. Dezember 2022 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Herrn Hartlief wurde in diesem Zusammenhang eine Abfindung in Höhe von EUR 1.080.000,00 brutto zugesagt. Diese Abfindung wurde mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 zur Zahlung fällig. Zudem wurde vereinbart, dass Herr Hartlief eine Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 270.000 brutto erhält, welche mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 fällig wurde. Die Vereinbarung einer konkreten Höhe der Tantieme geschah im Interesse einer Gesamtbereinigung und beiderseitiger Rechtssicherheit. Darüber hinaus sind mit der Abfindung alle derzeit bestehenden und/oder zukünftigen Ansprüche, inklusive eventueller Ansprüche aus dem LTI, abgegolten. Die oben dargestellten Vorgaben des „Abfindungs-Caps“ wurden in diesem Zusammenhang eingehalten. Die Abfindung übersteigt nicht zwei Jahresvergütungen (Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr).

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 457), erfolgsunabhängige Bezüge (ohne Berücksichtigung der Abfindung) in Höhe von TEUR 950 (Vorjahr: TEUR 731) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 475 (Vorjahr: TEUR 316) gewährt. Zum Bilanzstichtag sind TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 259) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 457) Bonuszahlungen ausstehend.

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

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2023	Gesamt 2022
Ingo Hartlief ¹	1.350	0	0	1.350	913
Alexander Goepfert	444	-	243	687	0
Tim Brückner	304	104	146	554	591
Ralf Bongers	202	95	86	383	0
Gesamt	2.300	199	475	2.974	1.504

¹ Abfindungszahlung

Die erfolgsunabhängige Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer Festvergütung 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.

Da die vereinbarten Änderungen der Vergütung des Vorstands entsprechend den Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021, ebenso wie die Vereinbarungen



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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.

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)).

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 diesem Vergütungsbericht dargestellt (siehe unten).

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

Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr werden untenstehend dargestellt.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2023 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2023 erdient wurde, sind dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 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 wird im Jahr 2024 ausgezahlt. Die Beschlussfassung für den ausgeschiedenen Vorstand Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert sieht zum Aufstellungszeitpunkt noch aus.

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:

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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	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	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 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	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	Mitglied des Präsidiums
	ZIA Deutschland Mitte, Frankfurt	Mitglied des Vorstands

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 im Durchschnitt 27 (Vorjahr: 29) Angestellte. 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 offen-gelegt 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 handelsrecht-lichen 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 Berichts-zeitraum 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 zu-gegangen. Zum aktuellen Stand der Mitteilungen wird auf die [Homepage der Gesellschaft](#) verwiesen.

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 bes-tem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ver-mögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammen-gefassten 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.

Ereignisse nach dem Stichtag

VORSTANDSWECHSEL

In der Sitzung vom 3. April 2024 hat der Aufsichtsrat Herrn Prof. Dr. Goepfert mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands abberufen und Herrn Frank Nickel in den Vorstand berufen und zum Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Am 10. April 2024 hat Frau Prof. Dr. Hennig den Aufsichtsrat und den Vorstand darüber informiert, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15. Mai 2024 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Nach Verkürzung der Nieder-legungsfrist schied Frau Prof. Dr. Hennig daraufhin mit Ablauf des 1. Mai 2024 aus dem Aufsichtsrat aus. Die entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 7. Mai 2024 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Ernö Theuer geschlossen.

REFINANZIERUNG DER UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Für Angaben zur Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24 wird auf das Kapitel A.2. Going Concern erwiesen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

ENTWICKLUNGEN DER LIMES-TOCHTERGESELLSCHAFTEN

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 vier Limes-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) und der DZ HYP AG über einen ausstehenden Darlehensbetrag in Höhe von ca. EUR 83 Mio. 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. Nach weiteren erfolglosen Verhandlungen sah sich die Geschäftsführung gezwungen am 22. Juli 2024 Insolvenzanträge für diese vier Gesellschaften zu stellen. Seitdem befinden sich diese Gesellschaften in Eigenverwaltung. Die Eröffnung der Insolvenzverfahren wird für Anfang Oktober 2024 erwartet. Ausgleichspflichten der Gesellschaft aufgrund etwaiger Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge bestehen nicht. Nachteilig wird sich jedoch die Eröffnung von Insolvenzverfahren über die Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften in Bezug auf den wesentlichen Anteil der Ansprüche der Gesellschaft auf Rückzahlung der ausgereichten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt ca. EUR 91,20 Mio. auswirken. 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 54,7 Millionen einbringlich sein wird.

Frankfurt am Main, am 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 79

Erläuterungen zur Bilanz 82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 92

Sonstige Angaben 94

Anlagenspiegel 99

Anteilsbesitzliste 101

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

ANLAGENSPIEGEL

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
in EUR		01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023
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	0,00	0,00	31.973,20
		31.973,20	0,00	0,00	0,00	31.973,20
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		330.709,96	48.124,39	0,00	0,00	378.834,35
		477.614,41	48.124,39	0,00	0,00	525.738,80
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		240.846.618,56	0,00	0,00	0,00	240.846.618,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		498.852.972,83	48.163.358,65	114.660.143,24	0,00	432.356.188,24
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		65.145.081,61	0,00	273.462,18	0,00	64.871.619,43
		829.994.673,00	48.163.358,65	114.933.605,42	0,00	763.224.426,23
Summe		830.504.260,61	48.211.483,04	114.933.605,42	0,00	763.782.138,23



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

2

BILANZ

72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG

74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023

75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss

75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen

79

Erläuterungen zur Bilanz

82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

92

Sonstige Angaben

94

Anlagenspiegel

99

Anteilsbesitzliste

101

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS

104

IMPRESSUM

112

in EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
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	0,00	0,00	0,00	31.969,20	4,00	4,00
	31.969,20	0,00	0,00	0,00	0,00	31.969,20	4,00	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	263.547,96	64.343,39	0,00	0,00	0,00	327.891,35	50.943,00	67.162,00
	410.447,41	64.343,39	0,00	0,00	0,00	474.790,80	50.948,00	67.167,00
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.224.930,77	810.000,00	0,00	0,00	0,00	3.034.930,77	237.811.687,79	238.621.687,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.621.253,56	41.134.999,00	0,00	0,00	0,00	50.756.252,56	381.599.935,68	489.231.719,27
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.440.000,00	0,00	0,00	0,00	5.440.000,00	-	25.150.000,00	19.710.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	15.194.662,64	0,00	0,00	0,00	15.194.662,64	49.676.956,79	65.145.081,61
	17.286.184,33	57.139.661,64	0,00	0,00	5.440.000,00	68.985.845,97	694.238.580,26	812.708.488,67
Summe	17.728.600,94	57.204.005,03	0,00	0,00	5.440.000,00	69.492.605,97	694.289.532,26	812.775.659,67



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 79

Erläuterungen zur Bilanz 82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 92

Sonstige Angaben 94

Anlagenspiegel 99

Anteilsbesitzliste 101

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 104

IMPRESSUM 112

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2023 in EUR	Jahresergebnis 2023 in EUR
DEUTSCHLAND			
DEMIRE Apolda Wurzten GmbH, Berlin	94,90	281.344,87	- 1.432.017,23
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Berlin	94,90	13.680.478,61	129.074,66
DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig	94,90	3.282.959,28	0,00
Panacea Property GmbH, Berlin ¹	51,00	- 5.366,17	- 4.556,29
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	85.518.932,44	3.597.789,85
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen ²	48,00	6.452.935,50	- 132.355,21
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen ²	44,04	15.238.837,73	2.458.989,75
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	50,72	6.329.077,75	1.201.819,58
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	84,35	87.120,84	17.992,12
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	84,35	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	84,35	25.000,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,19	10.560.403,15	1.950.658,26
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ²	41,10	13.307.781,33	653.641,74
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	8.750.356,15	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	100,00	0,00
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100,00	43.603.898,37	98.284,54
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	590.921,49	169.858,61
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	331.425,67	- 422,10
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22-24, Berlin	94,00	790.896,83	134.622,86



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 79

Erläuterungen zur Bilanz 82

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 92

Sonstige Angaben 94


Anlagenspiegel 99

Anteilsbesitzliste 101

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 104

IMPRESSUM 112

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2023 in EUR	Jahresergebnis 2023 in EUR
DEUTSCHLAND			
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
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	370.253,55	1.936.143,21
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	1.112.964,74	- 158.574,59
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	462.363,19	- 12.128,64
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf ^{1,3}	47,50	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin ^{1,3}	49,00	356.974,05	83.039,82
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Leipzig	94,90	881.052,09	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Düsseldorf	100,00	- 284.692,88	- 556.973,61
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	- 326.795,81	- 26.153,65
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	18.980,41	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	- 11.388.830,83	- 2.778.473,75
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 23.246.836,61	- 23.226.169,95
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	- 3.252.974,73	233.887,95
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	382.879,54	89.975,05
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1-11 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 1.327.692,49	969.051,35
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 18.743.465,21	- 15.610.551,81
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 2.473.562,61	- 614.448,21

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	79
Erläuterungen zur Bilanz	82
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92
Sonstige Angaben	94
Anlagenspiegel	99
Anteilsbesitzliste	101
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2023 in EUR	Jahresergebnis 2023 in EUR
DEUTSCHLAND			
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	1.999.879,14	- 40.706,32
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 10.532.204,66	- 4.633.960,76
DEMIRE Trier SimeonsträÙe 46 GmbH, Frankfurt am Main	89,90	- 5.250.297,77	- 1.415.701,44
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	7.169.410,64	7.205.053,04
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 56.873,31	- 18.314,61
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 54.972,43	- 18.007,09
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 13.777.008,84	- 2.392.679,35
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	619.829,87	240.609,60
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	163.819,46	109.340,47
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	667.899,45	270.006,20
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 2.415.853,71	105.893,36
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	297.339,27	189.810,42
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.671.477,34	93.825,02
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.673.372,76	- 204.288,27
DEMIRE GO HB GmbH, Frankfurt am Main	94,00	481.510,53	- 152.569,73
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	144.335,15	5.456,97
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	- 40.703.725,05	- 40.728.725,05
DEMIRE Bayreuth Nürnberger Straße 38 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 549.648,61	2.247.624,11
SCHWEIZ			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94,0	- 1.592.127,97	509.210,00

¹ Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

² Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung

³ 31. Dezember 2022

☰

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023“ enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Risikender 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.

WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „2. Going Concern“ im Anhang sowie die Angaben in den Abschnitten „Chancen und Risiken“, Unterabschnitt



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

„Risikobericht“, und „Prognosebericht“, Unterabschnitt „Erwartete Entwicklung des Konzerns“, des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand der Gesellschaft von der kurzfristigen erfolgreichen Umsetzung der mit den Anleihegläubigern vereinbarten Restrukturierung der Anleihe und dem Erhalt des Gesellschafterdarlehens abhängig ist. Wie im Abschnitt „2. Going Concern“ sowie in den Abschnitten „Chancen und Risiken“, Unterabschnitt „Risikobericht“, und „Prognosebericht“, Unterabschnitt „Erwartete Entwicklung des Konzerns“, dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchstabe c) ii) EU-APrVO fassen wir unsere prüferische Reaktion in Bezug auf dieses Risiko wie folgt zusammen:

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem die von der Gesellschaft erstellte konzernweite Unternehmens- und Finanzplanung und deren Prämissen beurteilt und nachvollzogen, ob die Unternehmens- und Finanzplanung sachgerecht auf der Grundlage dieser Prämissen abgeleitet wurde. Zudem haben wir durch Gespräche mit den gesetzlichen Vertretern und Einsichtnahme in zugrunde liegende Unterlagen die möglichen Maßnahmen zur rechtzeitigen Beschaffung zusätzlicher Finanzmittel gewürdigt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

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 2023 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. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir die unten beschriebenen Sachverhalte als die besonders wichtige Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

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 den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt 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 Mio. € 237,8 (31,6 % der Bilanzsumme) und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von Mio. € 381,6 (50,7 % 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 Mio. € 41,9.

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 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 Mio. € 49,8 ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Teilbetrag von Mio. € 44,8 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 Mio. € 60,0 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 2023 im Zusammenhang mit dem Darlehen fälligen Zinsverpflichtungen von Mio. € 3,0 nicht beglichen. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Darlehen in Höhe von Mio. € 15,2 erfasst.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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.

- 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 zugrunde liegende 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.

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

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 (das heißt 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem

			
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2	Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.	
BILANZ	72	— 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.	— 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.
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74		
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75	— 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.	Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104		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.
IMPRESSUM	112	— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.	Wir 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.
		— beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.	



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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-2023-12-31.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.

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 2023 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, das heißt 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 ermögliche.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. August 2023 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.

Berlin, den 30. September 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüferin



Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	104
IMPRESSUM	112

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

30. September 2024