



GESCHÄFTSBERICHT  
2023





# 78,5

in EUR Millionen **MIETERTRÄGE**,  
verkaufsbedingter Rückgang  
um 3,2% nach EUR 81,1 Millionen  
im Jahr 2022



# 36,7

in EUR Millionen  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten), - 12,0%  
gegenüber EUR 41,8 Millionen  
im Jahr 2022

# 57,7

in %  
**NETTOVERSCHULDUNGSGRAD**  
(**NET-LTV**) gemäß Definition der  
Anleihe 2019/24

## PROFIL

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Lagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Unser Schwerpunkt liegt auf Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels-, Hotel- und Logistikobjekten. Zum 31. Dezember bewirtschafteten wir 59 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 860.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund EUR 1,1 Milliarden. Das Büroobjekt Cielo in Frankfurt ist aufgrund der at-Equity-Bilanzierung in den immobilienpezifischen Kennzahlen nicht enthalten.

Unseren internationalen und regionalen Mietern bieten wir moderne und funktionale Immobilien für eine langfristige Nutzung. Nachhaltigkeit ist dabei für die DEMIRE Teil der Unternehmensstrategie. Das Unternehmen bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des Pariser Klimaabkommens und ist bestrebt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Geschäftstätigkeit im Rahmen einer nachhaltigen Transition des Unternehmens zu reduzieren.

## KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2023	2022
<b>Ertragskennzahlen</b>		
Mieterträge	78,5	81,1
Ergebnis aus der Vermietung	59,5	62,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 14,3	- 8,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 146,3	- 61,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	- 30,5	- 37,7
EBIT	- 187,9	- 72,9
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	36,7	41,8
<b>Bilanzkennzahlen (31.12.)</b>		
Bilanzsumme	1.328	1.537
Eigenkapitalquote (in %)	25,1	31,7
Net-LTV (in %)	57,7	54,0
Ø nominale Zinskosten, p.a. (in %)	1,74	1,67
<b>Portfoliokennzahlen (31.12.)</b>		
Verkehrswert des Bestandes <sup>1</sup>	1.075,6	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten	76,7	85,1
Mietrendite (in %)	7,1	6,4
WALT (in Jahren)	4,6	4,8
EPRA Leerstandsquote <sup>2</sup> (in %)	13,1	9,5
<b>Weitere Kennzahlen (31.12.)</b>		
NAV (unverwässert)	341,5	526,3
NAV je Aktie (unverwässert)	3,24	4,99

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Legende zur Navigation durch  
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALT

## UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

Brief des Vorstands	2
Vorstand und Aufsichtsrat	3
Bericht des Aufsichtsrats	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	8
Corporate Governance	11
Portfolio im Überblick	15

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

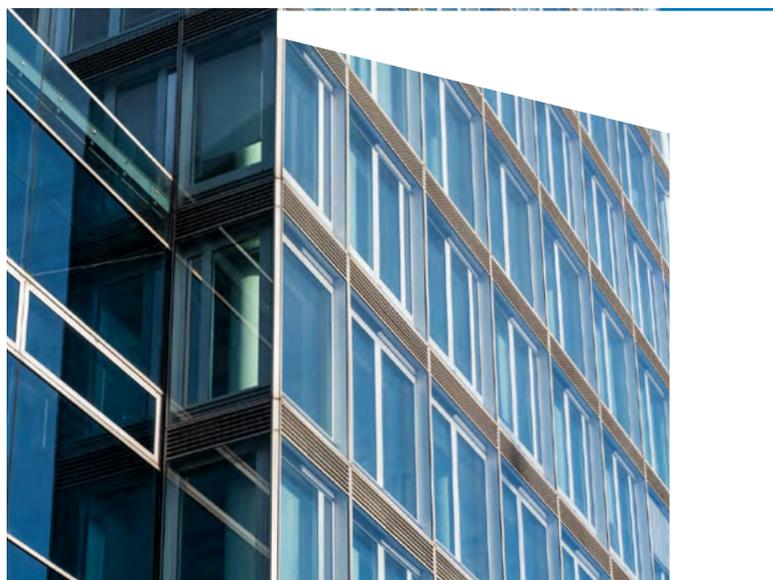
Grundlagen des Konzerns	25
Wirtschaftsbericht	27
Weitere rechtliche Angaben	28
Chancen und Risiken	37
Prognosebericht	58

## KONZERNABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	98
Konzerngesamtergebnisrechnung	99
Konzernbilanz	100
Konzernkapitalflussrechnung	101
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	103
Konzernanhang	105
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	171
Anteilsbesitz	172
Angaben zur Immobilienbewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	184
Anlagenspiegel	186
Grundlegende Daten der Gesellschaft	191

## WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA	193
Kontakte & Impressum	194



# UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

---

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25





**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# BRIEF DES VORSTANDS

## Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war von zahlreichen Herausforderungen geprägt. Die anhaltend hohe Inflation belastete die Wirtschaft und führte über das Jahr zu weiter steigenden Leitzinsen der Zentralbanken. Entgegen der Annahme der Bundesregierung kam es 2023 zu einer Schrumpfung der Wirtschaftsleistung in Deutschland. Zusätzlich belasteten der anhaltende Krieg in der Ukraine und ab Herbst der bewaffnete Konflikt im Gazastreifen sowie steigende geopolitische Spannungen mit Kosten- und Lieferkettenrisiken die wirtschaftliche Stimmung.

Im Hinblick auf die Refinanzierung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/24 hat sich unser strukturiertes, zielgerichtetes Vorgehen bewährt. Im April 2023 kauften wir, nach EUR 50 Millionen Nominal im November 2022, erneut EUR 51 Millionen Nominal der Anleihe unter par zurück. Unser im Sommer 2022 gesetztes Ziel der Liquiditätsschaffung konnten wir unter Berücksichtigung der Marktbedingungen erfolgreich umsetzen und die liquiden Mittel auf Jahressicht auf EUR 120 Millionen mehr als verdoppeln (+109%). Nach Zahlungsmittelzugang für den Verkauf des LogParks Ende März 2024 stieg die Liquidität weiter und lag zu Ende August 2024 bei rund EUR 180 Millionen.



**Die DEMIRE erreichte 2023 ihre unterjährig nach oben angepassten Ziele für die Mieterträge und die FFO I trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds.“**

**FRANK NICKEL**, Vorstandsvorsitzender

Der Vorstand der DEMIRE  
Deutsche Mittelstand Real Estate AG:  
Tim Brückner, Finanzvorstand (links), Frank Nickel, Vorstandsvorsitzender (Mitte), und Ralf Bongers (rechts)



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

Anfang September 2024 haben wir die formelle Zustimmung von Gläubigern, die mehr als 90% der ausstehenden Anleihe vertreten, erhalten. Dies bedeutet, dass die neuen Anleihebedingungen und eine Verlängerung der Anleihe bis Ende 2027 umgesetzt werden können. Somit steht die Refinanzierung der DEMIRE kurz vor dem formellen Abschluss, was ein äußerst erfreuliches Ergebnis ist.

Die hohe Inflation des letzten Jahres und die gestiegenen Zinsen haben in mehrfacher Hinsicht Auswirkungen auf die DEMIRE. Sehr direkt spüren wir die gestiegenen Finanzierungskosten bei der Aufnahme und Prolongation von Immobilienkrediten. Gleichzeitig hilft uns die Indexierung eines Großteils der Mietverträge, unsere Mieteinnahmen zu sichern und die Kosteninflation abzumildern.

Zugleich war der Transaktionsmarkt für Immobilien vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen und infolgedessen höherer Renditeerwartungen nahezu zum Erliegen gekommen. Somit gerieten 2023 Immobilienpreise unter Druck, sodass letztendlich auch das Portfolio der DEMIRE über das Jahr in einem marktüblichen Umfang und vergleichbar zu Wettbewerbern abgewertet werden musste.

Trotz des schwierigen Marktumfelds konnten wir vier Immobilien verkaufen. Darunter fielen zwei nicht-strategische Objekte als Teil der Portfoliobereinigung kleinerer Immobilien sowie ein Asset mit Entwicklungspotenzial in Ulm und die erfolgreich repositionierte Logistikimmobilie LogPark in Leipzig. In Summe haben wir damit im Jahr 2023 aus Assetverkäufen über EUR 70 Millionen und mit dem LogPark im Jahr 2024 noch einmal über EUR 103 Millionen an Liquidität für Refinanzierungszwecke und Investitionen in den Bestand generiert.

Vor dem Hintergrund eines schwachen Vermietungsmarktes in Deutschland im Jahr 2023 erzielte die DEMIRE eine solide Vermietungsleistung von rund 74.400 m<sup>2</sup>. Der EPRA-Leerstand stieg auf 13,1% (+3,6 Prozentpunkte zum Vorjahr), insbesondere bedingt durch den Wegzug unseres Hauptmieters in Düsseldorf und den Leerstand nach dem Auszug von Galeria Karstadt Kaufhof in Celle. Die flächenbereinigte Vertragsmiete sank primär aufgrund der gestiegenen Leerstände um 3,5%. Gegenläufig wirkten hier unsere zu einem Großteil indexierten Mietverträge. Zugleich profitiert die DEMIRE von einem Projektentwicklungsmarkt im Stillstand.



**Mit der beschlossenen Refinanzierung haben wir unser wesentliches Ziel erreicht. Die DEMIRE ist für die kommenden Jahre solide finanziert und hat zugleich Handlungsspielräume für geplante Investitionen erhalten.“**

TIM BRÜCKNER, Finanzvorstand

Fertiggestellte Neubauprojekte kommen immer seltener auf den Markt und neue Projekte werden kaum noch initiiert, wodurch wir bereits verstärkt Verlängerungsanfragen unserer Mieter erhalten haben und bereits realisieren konnten. Als Bestandshalter erwarten wir perspektivisch, auch vor dem Hintergrund einer sich langsam belebenden Wirtschaft, wieder eine größere Nachfrage nach unseren Mietflächen. Zudem konnten wir den Anteil von Mietern aus dem öffentlichen Sektor mit neuen Mietvertragsabschlüssen 2023 weiter steigern, zum Beispiel in unserem Objekt in Freiburg. Diese besonders solventen und häufig langfristigen Mieter erreichen zum Ende des Geschäftsjahrs 2023 bereits einen Anteil von rund 17% am Mietermix der DEMIRE.

In dem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2023 erzielte die DEMIRE ein plangemäßes Ergebnis und konnte die Prognose unterjährig



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**



**Trotz des extrem herausfordernden Marktumfelds ist es der DEMIRE gelungen, Verkaufstransaktionen in signifikantem Umfang erfolgreich abzuschließen. Auf der Vermietungsseite konnten wir Volumen und Dauer von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor weiter steigern – deren Anteil am Gesamtportfolio der DEMIRE liegt aktuell bei ca. 17% und wird tendenziell weiter zunehmen.“**

**RALF BONGERS**, Vorstand

erhöhen. Die Mieterträge von EUR 78,5 Millionen und die Funds from Operations I (FFO I) von EUR 36,7 Millionen lagen jeweils im Rahmen der im November nach oben angepassten Prognosespanne.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie hat sich 2023 weiter konkretisiert. Als besonderen Erfolg wollen wir an dieser Stelle die erstmalige Auszeichnung unseres Nachhaltig-

keitsberichts mit dem EPRA Gold Award hervorheben. In diesem Zusammenhang haben wir den Umfang und die Qualität der Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter erhöht und zum ersten Mal unsere gesamten firmeneigenen Co<sub>2</sub>-Emissionen erhoben sowie eine externe Auditierung des Berichts vornehmen lassen. Weiterhin haben wir unseren Immobilienbestand einer umfassenden Analyse hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit unterzogen und systematisch begonnen, daraus ableitbare Handlungspläne für die Assets zu entwickeln. Im Rahmen der EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) werden wir unternehmensweit Nachhaltigkeitsaspekte untersuchen und ab 2025 in ein neues nichtfinanzielles Nachhaltigkeitsreporting einfließen lassen. Zusätzlich zu den Reportings ist uns wichtig, den Weg zu einem nachhaltigen Immobilienunternehmen als integrierten Teil unseres Unternehmenshandelns zu verstehen.

Die DEMIRE blickt optimistisch auf das letzte Quartal des Jahres 2024. Positive Markt-signale aus einem sich entspannendem Zinsumfeld und einer leicht anziehenden Nachfrage nach Flächen könnten in den nächsten Monaten zu zusätzlichen Impulsen bei Vermietungen und Finanzierungen führen. Zudem haben wir mit der beschlossenen Refinanzierung unserer Anleihe hohe finanzielle Planungssicherheit geschaffen. Das DEMIRE-Team wird sich 2024 wieder voller Energie seinen Zielen widmen, wofür wir an dieser Stelle allen Mitarbeitenden schon heute herzlich danken wollen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichts und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Frankfurt am Main, den 30. September 2024

Ihr Vorstand der DEMIRE AG

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

## VORSTAND

### **Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender)**

Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024  
Bestellung bis zum 31. März 2026

Frank Nickel (geb. 1959) ist seit 3. April 2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Bereits seit September 2022 beriet Herr Nickel das Unternehmen als Senior Advisor. Von 2016 bis 2019 war Frank Nickel Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) in Wien. Zuvor arbeitete er von 2013 bis 2015 als Vorstandsvorsitzender von Cushman & Wakefield Deutschland in Frankfurt und war Vorsitzender der Corporate Finance Business Unit von EMEA Cushman & Wakefield. In beiden Positionen sammelte er umfangreiche Erfahrung in der strategischen Neuausrichtung von Immobiliengesellschaften. In den Jahren 2006 bis 2012 war Herr Nickel als Managing Director bei der Deutschen Bank in Frankfurt tätig. Zuvor arbeitete er unter anderem bei Fortress Investment Group Germany und der Commerzbank.

### **Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorstandsvorsitzender)**

Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2023  
Ausgeschieden am 3. April 2024

Prof. Dr. Alexander Goepfert (geb. 1956) war vom 1. Januar 2023 bis zum 3. April 2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen, wo er von 2018 bis Ende 2022 Aufsichtsratsvorsitzender war. Seit Anfang 2023 ist er Mitglied im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG. Herr Goepfert leitet als Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden/Oestrich-Winkel das Competence Center für Immobilienwirtschaftsrecht. Bis Ende 2020 war er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private-Equity-Investoren. Zwischen 2011 und 2018 war Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group aufbaute und leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgängersozietät Bruckhaus Westrick Stegemann tätig.

### **Tim Brückner (Finanzvorstand)**

Finanzvorstand seit 1. Februar 2019  
Bestellung bis zum 31. Dezember 2024

Tim Brückner (geb. 1977) ist seit 1. Februar 2019 Finanzvorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Mit Wirkung zum 20. Mai 2019 wurde er zudem zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Fair Value REIT-AG bestellt. Der gelernte Bankkaufmann arbeitete von 2012 bis 2019 für die Corpus Sireo Real Estate, unter anderem als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Luxemburg und als Head of Portfolio Management. In den Jahren 2007 bis 2012 war Herr Brückner bei der Rothschild GmbH tätig, zuletzt als Vice President. Von 2005 bis 2007 arbeitete er im Bereich Global Advisory bei HSBC in London. Herr Brückner erlangte 2005 den Bachelor of Business Administration, Banking and Finance und den Master of Arts (Banking & Finance) an der Hochschule für Bankwirtschaft/Frankfurt School of Finance & Management. Während seines Studiums war er als Analyst bei der BHF Bank AG sowie bei ING Investment Banking tätig.

### **Ralf Bongers (Vorstand)**

Vorstand seit 1. April 2023  
Bestellung bis zum 31. März 2026

Ralf Bongers (geb. 1966) ist seit 1. April 2023 Vorstand – Chief Investment Officer – der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Herr Bongers bringt seine Erfahrung aus mehr als 30 Berufsjahren in der Immobilienbranche ein – davon mehr als 20 Jahre als Berater internationaler Finanzinvestoren und institutioneller Immobilienunternehmen. Von 2013 bis 2015 war er als Berater für AXA Investment Managers Deutschland tätig. 2016 übernahm er eine feste leitende Position im Asset-Management der AXA IM. Ab 2017 bis März 2023 leitete er bei AXA IM das gesamte Asset-Management als Head of Asset Management Germany und war in dieser Rolle operativ verantwortlich für ein Gesamtportfolio von über EUR 10 Milliarden und Verkaufstransaktionen von über EUR 3,5 Milliarden.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**AUFSICHTSRAT**

**Markus Hofmann (Aufsichtsratsvorsitzender)**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Januar 2023  
Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. Januar 2023

Markus Hofmann (geb. 1969) ist Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom der EBS, Oestrich-Winkel, wo er auch über zehn Jahre als Dozent tätig war. Seit 2009 ist Herr Hofmann Geschäftsführender Gesellschafter der Renocle GmbH in Frankfurt. Von 2017 bis 2022 war er zudem Senior Advisor der Arminius Group mit Sitz in Frankfurt sowie von 2014 bis 2017 Partner bei Oceans & Company GmbH in Frankfurt. In den letzten 26 Jahren führte Markus Hofmann zahlreiche deutsche und europäische Immobilientransaktionen, Asset-Management-Aktivitäten sowie Finanzierungsprojekte erfolgreich zum Abschluss. Weitere berufliche Stationen waren Geschäftsführender Gesellschafter der Feldberg Capital GmbH in Frankfurt, die Leitung des Deutschland- und Central Europe-Geschäfts der Citi Property Investors in Frankfurt und London sowie Tätigkeiten im Bereich Private Equity von The Carlyle Group, im Real Estate Investment Banking bei der Deutschen Bank und in der Immobilien-Projektfinanzierung bei der Bayerischen Landesbank.

**Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 14. Februar 2017

Frank Hölzle (geb. 1968) ist Diplom-Volkswirt und seit 2015 CEO der Care4 AG, einem Single Family Office mit Sitz in Basel, Schweiz. Von 2003 bis 2010 war Herr Hölzle Vorstand und Partner der eCapital entrepreneurial Partners AG, einer Venture Capital Gesellschaft mit Sitz in Münster. Seit 2010 ist er bei der Care4 AG, einem Single Family Office in Basel, tätig und seit 2015 der CEO der Gesellschaft. Weitere Mandate hat Frank Hölzle in den Aufsichtsräten der Fair Value REIT-AG, der Evana AG sowie im Verwaltungsrat der SIC Invent AG mit Sitz in Basel und der Ferrina AG in Liechtenstein. Herr Hölzle ist ausgebildeter Coach für Geschäftsführer, Vorstände und Führungskräfte.

**Ernö Theuer (Mitglied des Aufsichtsrats)**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 7. Mai 2024

Ernö Theuer (geb. 1962) ist seit 2006 geschäftsführender Gesellschafter der CRESPI Group in Frankfurt am Main, die sich mit dem Eingehen, Halten und Verwalten von Beteiligungen beschäftigt. Zudem ist er seit 2021 geschäftsführender Gesellschafter der CK Holding GmbH und seit Anfang 2024 Geschäftsführer der SC Finance Four GmbH. Zuvor war Herr Theuer in verschiedenen geschäftsführenden Positionen aktiv, unter anderem bei T&P Management Consultants AG, PE Verlag für Wirtschaftsinformationen GmbH und HEGRA GmbH & Co. KG, nachdem er als Vorstandsassistent und Vertriebsleiter in der Konsumgüterindustrie tätig war. Ernö Theuer ist Senior Advisor bei einem deutschen börsennotierten Private-Equity-Unternehmen und als Gründungs- und Finanzierungsberater an zwei global bekannten Kreditinstituten für Wiederaufbau sowie der World Bank akkreditiert.

**Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied des Aufsichtsrats)**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 29. Mai 2019  
Niederlegung des Aufsichtsratsmandats zum 1. Mai 2024

Prof. Dr. Kerstin Hennig (geb. 1964) ist Dr. rer. pol., Professorin für Real Estate Management und war bis 2023 Leiterin des EBS Real Estate Management Instituts (REMI) an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Sie ist nunmehr Professorin an der Frankfurt School of Finance & Management und lehrt und forscht auf dem Gebiet der Immobilienökonomie mit den Schwerpunkten Impact Investment, Innovation & Entrepreneur- and Leadership, Sustainability. In den letzten Jahren war Prof. Dr. Kerstin Hennig in der Immobilienbranche mit den Schwerpunkten Real Estate Management und Investment tätig. Ihre bisherigen beruflichen Stationen waren unter anderem bei den Unternehmen debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer Properties, UBS AG, IVG Immobilien AG und Groß & Partner. Parallel dazu war Prof. Dr. Kerstin Hennig regelmäßig als Dozentin und Lehrbeauftragte an verschiedenen Hochschulen und Instituten tätig.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand pflegten im gesamten Geschäftsjahr eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven und konstruktiven Austausch. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Gesichtspunkt der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Hierbei wurden wesentliche Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zu potenziellen und tatsächlichen Immobilientransaktionen, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts-, Finanzierungs- und Risikolage, das konzernweite Risikomanagementsystem, die laufenden Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenfalls Bestandteil der Diskussionen. Hierbei intensivierte der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit insbesondere im Hinblick auf die anstehende Refinanzierung der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2019/24. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen bzw. diese im Kapitalmarkt zu kommunizieren, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert

und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands haben die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den Geschäftsordnungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung ihre Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns aus Sicht des Vorstands von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen des Aufsichtsrats mündlich und durch schriftliche Berichte in Kenntnis gesetzt. In Bezug auf den laufenden Restrukturierungs- und Refinanzierungsprozess etablierten Vorstand und Aufsichtsrat ein gemeinsames Forum, in dem der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich über den Prozessstand und die Liquiditätslage informierte. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in engem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich regelmäßig über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden im Jahr 2023 erneut nicht. Mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gemeinnützige GmbH besteht seit 2019 eine Zuwendungsvereinbarung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung, die zum 31. Dezember 2023 endete. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig war bis 2023 Head des EBS Real Estate Management Institute. Mit der Frankfurt School of Finance & Management besteht ab dem Jahr 2024 eine Zuwendungsvereinbarung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ist seit 2023 Professorin an der Frankfurt School und leitet das Real Estate Institute, an dem die Gesellschaft Gründungsmitglied ist. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Markus Hofmann (Vorsitzender)  
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)  
Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied)

### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im November 2021 hat sich ein Prüfungsausschuss konstituiert, dem Frank Hölzle als Vorsitzender vorsteht. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind im Berichtsjahr Markus Hofmann und Prof. Dr. Kerstin Hennig.

## Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2023 zu drei Präsenzsitzungen am 25. Januar 2023, einer konstituierenden Sitzung am 17. Mai 2023 im Anschluss an die Hauptversammlung und am 15. August 2023 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in 13 Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung, dem Verkauf von Objekten, der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und der Finanzierungsplanung. Die Aufsichtsratsmitglieder haben jeweils vollständig, also zu 100 %, an den insgesamt 16 physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

### ERSTES QUARTAL 2023

Im ersten Quartal 2023 fanden eine Präsenzsitzung und vier Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Videokonferenzen statt.

Am 25. Januar 2023 hat sich der Aufsichtsrat der Wahl eines neuen Vorsitzenden gewidmet. Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 15. März 2023 die Feststellung und die Billigung des Jahres- sowie des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres 2022 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verabschiedet.

In den weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat den Corporate Governance-Bericht verabschiedet sowie den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern beschlossen, womit dieser festgestellt wurde. Zudem wurde in separaten Sitzungen über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, die Unternehmensplanung 2023 diskutiert und über das Risikomanagement der DEMIRE AG beraten. Zudem hat sich der Aufsichtsrat verschiedenen An- und Verkaufstransaktionen gewidmet, die vom Vorstand präsentiert wurden. Weiter beschloss der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand, dass die ordentliche Hauptversammlung 2023 der DEMIRE AG in diesem Jahr am 17. Mai 2023 erneut ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten in rein virtueller Form abgehalten werden soll.

### ZWEITES QUARTAL 2023

Am 17. Mai 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG erneut in virtueller Form und ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem in diesem Jahr keine Ausschüttung der Dividende vorzunehmen, sowie die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden allesamt von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

In der sich unmittelbar an die ordentliche Hauptversammlung anschließenden physischen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. In drei weiteren Videokonferenzen hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den Verkäufen diverser Objekte und Finanzierungsthemen befasst. Ferner erörterte er gemeinsam mit dem Vorstand mögliche Maßnahmen zur Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24.

### DRITTES QUARTAL 2023

Im dritten Quartal wurde in einer Präsenzsitzung und drei virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über diverse Neuvermietungsthemen sowie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin eingehend mit dem Transaktionsprozess des Logistik Parks in Leipzig und der Finanzierung der Baumaßnahmen im Büro-park Bredenezy in Essen sowie mit der aktuellen Bewertung der Bestandsobjekte. Gleichzeitig intensivierte er seinen Austausch mit dem Vorstand in Bezug auf die geplanten Refinanzierungsmaßnahmen.

**VIERTES QUARTAL 2023**

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu drei Videokonferenzen zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich erneut eingehend mit der weiteren strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24, mit dem Verkauf des Logistik Parks in Leipzig sowie dem Verkauf weiterer Objekte. Begleitend zum Refinanzierungsprozess überprüfte der Aufsichtsrat zudem laufend die vom Vorstand in regelmäßigen Abständen zur Verfügung gestellten Informationen und Einschätzungen betreffend die Finanzlage der Gesellschaft. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der möglichen Entwicklung der DEMIRE AG im Jahr 2024 sowie Personalthemen.

**Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG**

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2023 von Apollo Global Management Inc. sowie Mitgliedern der Wecken-Gruppe, ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Die AEPF III 15 und die Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken) sind durch einen Stimmbindungsvertrag verbunden. Die Gesellschaft wird auf dessen Grundlage gemeinsam von AEPF III 15 und damit letztlich Apollo Global Management Inc. und den Mitgliedern der Wecken-Gruppe im Wege der Mehrmütterherrschaft gemäß § 17 Abs. 1 AktG beherrscht.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) aufgestellt, der die folgende Schlussklärung enthält:

„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.“

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat erhebt dieser keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

**DANK DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihr großes Engagement insbesondere im Rahmen der Abschlüsse, des erfolgreichen Asset-Managements, der Transaktions- und Finanzierungsaktivitäten sowie für die insgesamt konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 30. September 2024 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 30. September 2024

Markus Hofmann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
Vorstand und Aufsichtsrat 6  
Bericht des Aufsichtsrats 8  
DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
Corporate Governance 15  
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# DEMIRE AM KAPITALMARKT

## DEMIRE-Aktie im Überblick

Das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus 107,78 Millionen auf den Inhaber lautenden Aktien, die an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf der elektronischen Handelsplattform XETRA zum Handel zugelassen sind.

### KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

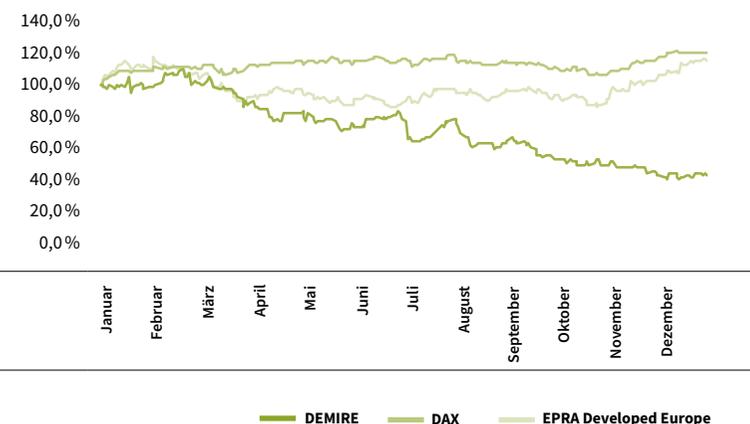
Aktie	31.12.2023	31.12.2022
ISIN	DE000A0XFSFO	DE000A0XFSFO
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	TEUR 107.777	TEUR 107.777
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 1,08	EUR 2,50
Ø-tgl. Handelsvolumen 1.1. – 31.12.	9.760	7.585
Marktkapitalisierung	EUR 116 Millionen	EUR 269 Millionen
Streubesitz < 3 % (in %)	7,15	7,15

## Entwicklung des Aktienmarktes und der DEMIRE-Aktie

Im Börsenjahr 2023 erholten sich die Kapitalmärkte. Nach einem ersten kräftigen Anstieg Anfang des Jahres stagnierte der DAX über weite Teile des Jahres. Seit einem Rücksetzer Ende Oktober entwickelte sich der deutsche Aktienindex deutlich positiv und schloss das Jahr mit einem Plus von 20% ab. Insbesondere eine sich im Jahresverlauf abschwächende Inflation und ein absehbares Ende der Zinsanhebungen der Zentralbanken belebten den DAX zum Jahresende.

Geprägt vom allgemein schwachen wirtschaftlichen Umfeld für gewerbliche Immobilienunternehmen und der Unsicherheit über die Auswirkungen einer Refinanzierung der Anleihe 2019/24 sank der Kurs der DEMIRE-Aktie im Jahresverlauf um 57% auf EUR 1,08. Damit entwickelte sich die Aktie der DEMIRE gegenläufig zum Index der europäischen Immobilienaktien EPRA Developed Europe, der auf Jahressicht um 14% anstieg. Seit Anfang 2024 entwickelte sich der Kurs der Aktie nach einem Zwischenhoch im Sommer leicht negativ bis Mitte September 2024 und schloss am 16. September 2024 bei EUR 0,80.

### KURSENTWICKLUNG 2023





**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
Vorstand und Aufsichtsrat 6  
Bericht des Aufsichtsrats 8  
DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
Corporate Governance 15  
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## Dividende

Unter der Berücksichtigung der im Sommer 2022 angepassten Strategie zur Bildung einer Liquiditätsreserve für Refinanzierungszwecke verzichtete die DEMIRE auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2022. Auch für das Geschäftsjahr 2023 erwartet der Vorstand keine Dividendenausschüttung zwecks Senkung der Verschuldungsquote (LTV).

## Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

Angesichts des Zyklus steigender Leitzinsen der Zentralbanken kennzeichneten die europäischen Anleihenmärkte 2023 bis in den Herbst hineinfallende Kurse. Zum Schlussquartal erholte sich die Stimmung an den Anleihenmärkten angesichts des absehbaren Höhepunkts des Zinszyklus. In diesem Umfeld handelte die DEMIRE-Anleihe zu Jahresanfang 2023 bei 69,78. Nach dem im Mai durchgeführten Anleiherückkauf von Nominal EUR 51 Millionen erholte sich der Kurs bis in den Sommer. Der näher rückende Fälligkeitsstichtag im Oktober 2024 und die Unsicherheit über die Ausgestaltung der Refinanzierung der Anleihe führten zum 28. November 2023 zu einem Tiefpunkt bei 56,25. Zum Jahreswechsel erholte sich die DEMIRE-Anleihe leicht auf 61,5. Seit Bekanntgabe erster Details zur Einigung mit den Anleihegläubigern Mitte April 2024 zur Verlängerung der Anleihe stieg der Kurs deutlich und pendelte sich seit Mitte Juni 2024 leicht unterhalb von 85 ein.

### UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Caa3 (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	EUR 600.000.000
Ausstehender Nominalwert	EUR 499.000.000
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	1,875%
Zinszahlungen	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15.10.2024
Rückzahlung	Non Call Life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Tilgung)
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Kontrollwechsel	101% zuzüglich aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen
Schlusskurs 31.12.2023	61,5



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
Vorstand und Aufsichtsrat 6  
Bericht des Aufsichtsrats 8  
DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
Corporate Governance 15  
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**Rating von Moody's**

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten.

Die Ratingagentur Moody's hat das Rating für die Unternehmensanleihe 2023 mehrfach abgesenkt, sodass das Unternehmen zum Jahresende mit Caa2 und die Anleihe mit Caa3 bewertet wurden. Dies geschah insbesondere in Anbetracht der anstehenden Refinanzierung der Unternehmensanleihe im Oktober 2024 und steigenden Zinskosten sowie eines allgemein schwächeren wirtschaftlichen Umfelds, nicht jedoch aufgrund der operativen Entwicklung der DEMIRE. Im gesamten Jahresverlauf stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit der Ratingagentur und hat zeitnah über die Geschäftsentwicklung berichtet.

Das ausführliche Rating der Anleihe steht auf der Website von Moody's unter [www.moody.com](http://www.moody.com) sowie auf der [Website der DEMIRE](#) zur Verfügung.

**RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2023**

Ratingagentur	Unternehmen		Anleihen
	Rating	Ausblick	Rating
Moody's	Caa2	negativ	Caa3

**Hauptversammlung**

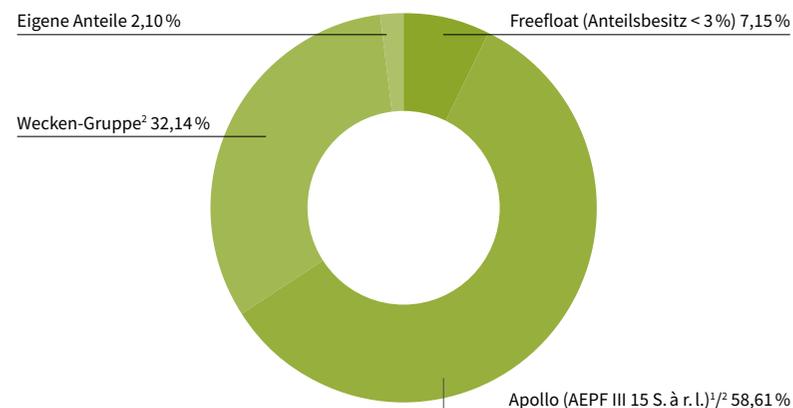
Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 17. Mai 2023 virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem in diesem Jahr keine Ausschüttung der Dividende vorzunehmen, sowie die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder, wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

**Aktionärsstruktur**

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2023 nicht verändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7% der Aktien.

**AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2023**

in %



<sup>1</sup> Inklusive Tochterunternehmen

<sup>2</sup> Acting in Concert

Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
Vorstand und Aufsichtsrat 6  
Bericht des Aufsichtsrats 8  
DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
Corporate Governance 15  
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## IR-Aktivitäten

Der Bereich Investor Relations verantwortet die professionelle Investoren- und Analystenansprache sowie die Kommunikation mit Fremdkapitalspezialisten. Somit bündelt der Bereich die Kommunikation für alle Kapitalmarktaktivitäten und verantwortet die Reporting-Anforderungen für die Aktien- und Anleiheinvestoren sowie für die Ratingagenturen.

Die DEMIRE nahm im Geschäftsjahr 2023 an nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarktkonferenzen teil. Darüber hinaus präsentierte sie regelmäßig die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und der Ratingagentur Moody's.

Die DEMIRE informiert ihre Stakeholder regelmäßig und umfassend. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse zum Bilanzstichtag informiert die DEMIRE interessierte Investoren, Analysten und Medien im Rahmen von Telefonkonferenzen ausführlich über die Ergebnisse.

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog mit allen aktuellen und potenziellen Investoren. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem langfristig angestrebten weiteren Wachstum sollen zukünftig die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter vorangetrieben werden.

Allen Investoren, Analysten und Medienvertretern stehen im Investor-Relations-Auftritt auf der Website umfangreiche Unterlagen zur Verfügung, darunter alle publizierten Geschäftsberichte, Halbjahresberichte und Quartalsmitteilungen, zusammenfassende Präsentationen derselben sowie Mitschnitte der Telefonkonferenzen, aktuelle Unternehmenspräsentationen und weitere Informationen wie die Reports der Aktienanalysten. Dabei setzt die DEMIRE auf die Gleichbehandlung von Anleiheinvestoren und -analysten gegenüber Aktieninvestoren und -analysten.

## Analystencoverage

Derzeit wird die Aktie der DEMIRE von drei Finanzanalysten beobachtet und bewertet.

### RATING DER DEMIRE – STAND JUNI 2024

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Halten	1,20
Pareto Securities	Dr. Philipp Häßler	Halten	1,30
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	1,25



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# CORPORATE GOVERNANCE

## Erklärung zur Unternehmensführung 2023 gemäß § 315d und § 289f HGB inklusive Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Gemäß § 315d und § 289f HGB gibt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auch auf der [Internetseite der Gesellschaft im Bereich „Unternehmen“ > „Governance“](#) zugänglich gemacht.

Gleichermaßen finden sich an vorgenannter Stelle der Homepage die zu veröffentlichen Dokumente zum Vergütungsbericht über das letzte Geschäftsjahr sowie der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 S. 1 AktG und der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Abs. 3 AktG.

### Bekanntnis

Die Organe der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen und wertschöpfenden Leitung sowie Überwachung der Gesellschaft und des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Unternehmensführung und die Nachvollziehbarkeit ihrer Entwicklung sollen gewährleistet werden, um bei Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden, Kapitalmarktteilnehmern und Beschäftigten Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortliche Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

### Organisation und Steuerung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen der „DEMIRE-Konzern“) hat ihren Sitz in Deutschland; die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen befinden sich entsprechend dem Bestand an Immobilien in Deutschland oder in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Das Management des Bestandsportfolios obliegt dem konzerninternen Asset- und Portfoliomanagement, das auch die Steuerung und Kontrolle des externen Property- und Facility-Managements übernimmt. Weiterhin übernehmen die Bereiche Risikomanagement und Compliance, Rechnungswesen/Beteiligungsmanagement/Treasury, Corporate Finance/Investor Relations, Recht/Personal/IT, Transactions und Portfoliocontrolling administrative Aufgaben.

Der Vorstand steuert die einzelnen Immobilienengagements im Rahmen definierter Einzelbudgets Cashflow-orientiert und den Konzern auf Basis einer Gesamtplanung, in welche die Einzelbudgets der Portfolio- und Objektgesellschaften und weiterer Konzerntöchter einfließen. Die Entwicklung der jeweiligen Einzelbudgets auf Basis der Budgetvorgaben ist Teil regelmäßiger Strategie- und Reporting-Gespräche des Vorstands mit den operativ Verantwortlichen.

### Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird die Unternehmensführung der Gesellschaft durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht daher eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan, wobei Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## Führungs- und Kontrollstruktur

### VORSTAND

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Im Jahr 2023 wurde der Vorstand um ein weiteres Mitglied ergänzt. Die Vorstände arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. Der Vorstand hat sich mit Genehmigung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung gegeben. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Geschäftsordnung des Vorstands außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevante Strategie-, Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Sonstige wichtige Anlässe hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das im ganzen DEMIRE-Konzern geltende Risikomanagementsystem zurück.

### MANDATE DES VORSTANDS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

Herr Frank Nickel hat folgende Mandate inne:

- Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG (Köln)

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert hat folgende Mandate inne:

- stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG (Langen),
- einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH (Köln),
- Vorsitzender des Kuratoriums des EBS Real Estate Management Institute (Wiesbaden),
- Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG (Köln),
- Vizepräsident des Instituts der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw) (Frankfurt).

Herr Tim Brückner sowie Herr Ralf Bongers nehmen keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen wahr.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im [Kapitel Vergütungsbericht](#) des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

### AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
Vorstand und Aufsichtsrat 6  
Bericht des Aufsichtsrats 8  
DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
Corporate Governance 15  
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus drei von der Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu wählenden Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben. Ausweislich der Empfehlungen C.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) soll der Aufsichtsrat ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Demnach ist der Aufsichtsrat grundsätzlich so zusammenzusetzen, dass seine Mitglieder über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ein fachliches Kompetenzprofil definiert mit folgenden Elementen:

- Branchenkenntnisse
- Strategie- und Managementenerfahrung
- Rechnungslegung und Abschlussprüfung
- Controlling
- Finanzierung
- Finanz- und Kapitalmarkt
- Portfolio- und Assetmanagement
- Recht/Compliance/Corporate Governance
- Risikomanagement
- Nachhaltigkeit/ESG
- IT
- Internationalität

Der Aufsichtsrat sollte die vorgenannten Kompetenzfelder abdecken, wobei es nicht erforderlich ist, dass alle Aufsichtsratsmitglieder sämtliche Kompetenzen aufweisen, sondern sich die einzelnen Mitglieder in ihren individuellen Kompetenzen untereinander ergänzen können.

Auch bei einer Neubesetzung wird die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium angestrebt. Darüber hinaus sollen bei der Zusammensetzung des Gremiums das Prinzip der Vielfalt (Diversity) zugrunde gelegt und verschiedene Aspekte, wie zum Beispiel kulturelle/ethische Herkunft, Geschlecht, Alter, Nationalität oder Berufs- und Bildungshintergrund, angemessen berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund gestaltet sich das individuelle Kompetenzprofil des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wie folgt:

Name	Markus Hofmann	Frank Hölzle	Prof. Dr. Kerstin Hennig
Branchenkenntnisse	X	X	X
Strategie- und Managementenerfahrung	X	X	X
Rechnungslegung und Abschlussprüfung	X	X	
Controlling	X	X	
Finanzierung	X	X	X
Finanz- und Kapitalmarkt	X	X	
Portfolio- und Asset-Management	X		X
Recht/Compliance/Corporate Governance			X
Risikomanagement			X
Nachhaltigkeit/ESG		X	X
IT		X	X
Internationalität	X	X	X

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet, dem – aufgrund der geringen Mitgliederanzahl – alle Mitglieder des Aufsichtsrats angehören. Den Vorsitz hat Frank Hölzle inne.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
Vorstand und Aufsichtsrat 6  
Bericht des Aufsichtsrats 8  
DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
Corporate Governance 15  
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Aktionärinnen und Aktionäre. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Vergütungsbericht des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

Eine Selbstbeurteilung hat der Aufsichtsrat im Jahr 2023 nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Mitgliederzahl und des stattfindenden regelmäßigen Austauschs der Mitglieder untereinander wird derzeit durch eine Selbstbeurteilung kein erheblicher weiterer Erkenntnisgewinn erwartet. Die Gestaltung der Zusammenarbeit sieht der Aufsichtsrat als sehr effektiv an.

Seit 1. Januar 2023 ist Herr Markus Hofmann Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, seit 25. Januar 2023 hat er die Position des Aufsichtsratsvorsitzenden inne. Vor dem Hintergrund der Übernahme der Position als Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

**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, Basel/Schweiz	Vorstand
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	rankingCoach international GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	SevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats
	KUGU Home GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	FERRINA AG, Vaduz/Liechtenstein	Mitglied des Verwaltungsrats
Ernö Theuer 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**AKTIEN DER DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG  
IM BESITZ VON ORGANMITGLIEDERN UND GROßAKTIONÄREN**

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat zum 31. Dezember 2023 107.777.324 Aktien ausgegeben.

Frank Hölzle hält 1.400 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,002 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von EUR 5.000 erreicht oder übersteigt. Die der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeldeten Geschäfte wurden fristgerecht auf der [Homepage der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2023: Nach Informationen der Gesellschaft hielt die Apollo (AEPF III 15 S. à r. l.) einen Anteil von 58,61 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft und die Wecken-Gruppe einen Anteil von 32,14 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft.

Von den verbleibenden 9,25 % befanden sich 2,10 % als eigene Aktien im Besitz der Gesellschaft, in Händen von institutionellen und privaten Anlegern befanden sich 7,15 %. Keiner dieser Aktionäre hielt einen Anteil größer/gleich 3 %.

**AKTIONÄRE UND HAUPTVERSAMMLUNG**

Die Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nehmen ihre Verwaltungs- und Kontrollrechte auf der jährlichen Hauptversammlung wahr. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung nimmt alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Geschäftsjahresende der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist seit Umstellung im Jahr 2014 der 31. Dezember. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Hauptversammlung notwendig ist.

Alle ausgegebenen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit identischen Rechten und Pflichten. Jede Aktie gewährt auf der Hauptversammlung eine Stimme; Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Zwischen den Großaktionären besteht ein Stimmbindungsvertrag. Beschlüsse der Hauptversammlung werden in der Regel mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Sofern das Gesetz eine Mehrheit des bei Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, sieht die Satzung eine einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals vor, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist.

**RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG**

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum ersten und dritten Quartal.



## UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

## KONZERNABSCHLUSS 98

## WEITERE ANGABEN 193

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb der ersten vier Monate eines Geschäftsjahres zu erstellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer und – nach dessen Prüfung inklusive des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie seines Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – dem Aufsichtsrat vorzulegen.

Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten und -mitteilungen. Der Aufsichtsrat vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer und zum Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2023 sowie zum Abschlussprüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht verkürzter Abschlüsse und Zwischenmitteilungen wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Frankfurt am Main, bestellt. Von dieser wurde die vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Erklärung zur Unabhängigkeit eingeholt.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

- Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.
- Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.
- Stellt der Abschlussprüfer bei der Abschlussprüfung Tatsachen fest, aus denen sich Unrichtigkeiten der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, wird er dies in seinem Prüfungsbericht vermerken bzw. den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informieren.

## KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

Für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG haben zeitnahe, einheitliche und umfassende Informationen einen hohen Stellenwert. Eine transparente Unternehmensführung und gute Kommunikation mit den Aktionären und der Öffentlichkeit tragen dazu bei, das Vertrauen der Investoren und der Öffentlichkeit zu stärken. Bei der Weitergabe von Informationen an die Öffentlichkeit berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. Im Rahmen ihrer Investor-Relations-Arbeit informiert die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG daher umfassend über die Entwicklung im Unternehmen. Die Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung, insbesondere über die Geschäftsergebnisse des Konzerns, erfolgt im Geschäftsbericht, in den Zwischenmitteilungen zu den Drei- und Neunmonatszeiträumen sowie im Halbjahresfinanzbericht. Darüber hinaus informiert der Konzern die Öffentlichkeit über Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen nach Artikel 17 Abs. 1 Marktmissbrauchsverordnung (MAR). Zusätzlich führt der Vorstand eine intensive Finanzkommunikation mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind auf der [Website der DEMIRE](#) einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die für die Finanzkommunikation wesentlichen Veröffentlichungen und den Termin der Hauptversammlung. Die Satzung und sämtliche Entsprechenserklärungen sowie weitere Unterlagen zur Corporate Governance stehen auf der [Website der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG](#) zur Verfügung.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG führt gemäß der Vorschrift des Artikels 18 der MAR Insiderlisten. Die betreffenden Personen werden über die gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.



## UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

## KONZERNABSCHLUSS 98

## WEITERE ANGABEN 193

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSPRAKTIKEN

Gute Unternehmensführung (Corporate Governance) nimmt einen hohen Stellenwert bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ein und umfasst auch die Anwendung von Unternehmenspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und eine praktische Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex darstellen. Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsvolle Umgang mit Risiken, sodass der Bestand des Unternehmens nicht gefährdet wird. Daher hat der Vorstand ein angemessenes Risikomanagementsystem eingerichtet, welches sich entsprechend der Entwicklung des DEMIRE-Konzerns permanent weiterentwickelt. Näheres hierzu ist auch dem [Kapitel zum „Risikobericht“](#) zu entnehmen.

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Es ist uns wichtig, unserer ethischen und rechtlichen Verantwortung als Unternehmen gerecht zu werden. Nur so werden wir als integrierender und verlässlicher Partner in der Immobilienwirtschaft, von Mietern, Geschäftspartnern, Behörden und der Öffentlichkeit wahrgenommen. Daher haben wir in unserem Unternehmen ein Compliance-Programm aufgebaut und einen Verhaltenskodex erstellt, auf den sich alle Mitarbeitende mit Dienstbeginn verpflichten.

Den hohen Stellenwert von Corporate Governance unterstreicht die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit ihrer Mitgliedschaft beim Institut für Corporate Governance (ICG), wofür erstmalig im Jahr 2019 eine erfolgreiche Zertifizierung und im Weiteren eine erfolgreiche Rezertifizierung erfolgte.

Die Informationen zur Corporate Governance der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind auch auf der [Internetseite der Gesellschaft im Bereich „Unternehmen > Corporate Governance“](#) öffentlich zugänglich.

## ZIELGRÖßEN FÜR DEN FRAUENANTEIL IM AUFSICHTSRAT, IM VORSTAND UND AUF DEN BEIDEN FÜHRUNGSEBENEN UNTER DEM VORSTAND

Das am 1. Mai 2015 in Kraft getretene Gesetz für die gleichberechtigte Teilnahme von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (Erstes Führungspositionen-Gesetz – FüPoG) verpflichtet den Aufsichtsrat der DEMIRE zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand. Darüber hinaus verpflichtet es den Vorstand zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil in den beiden unterhalb der Vorstandsebene liegenden Führungsebenen. Das Gesetz zur Ergänzung und Änderung der Regelungen für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (Zweites Führungspositionen-Gesetz – FüPoG II) aus dem Jahr 2021 soll die Wirksamkeit des FüPoG verbessern und Lücken schließen. Für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ergeben sich aus dem FüPoG II jedoch keine weiteren Anforderungen.

Im Juni 2022 wurden die Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2024 festgelegt. Die Zielgröße für den Vorstand liegt bei null. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die beiden männlichen Vorstände noch laufende Verträge hatten und keine Änderung bei der Vorstandsbesetzung geplant bzw. absehbar war. Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde eine Zielgröße von 25 % festgelegt. Die Frauenquote auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands lag zum 31. Dezember 2023 bei 16,67 %. Die Zielgröße wurde damit im Berichtszeitraum erstmalig nicht erreicht. Hintergrund ist das Ausscheiden einer weiblichen Führungsperson und die Verschmelzung zweier Fachabteilungen bei einer männlichen Führungsperson. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand verzichtet.

Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde zuletzt im Dezember 2022 auf 20 % festgelegt. Derzeit liegt der Frauenanteil bei 33,3 %, die Zielgröße wurde somit eingehalten.



## UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

## KONZERNABSCHLUSS 98

## WEITERE ANGABEN 193

## DIVERSITÄT

Bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gibt es kein schriftliches Diversitätskonzept. Trotzdem achten Aufsichtsrat und Vorstand auf Diversität im Unternehmen und betrachten dies als Selbstverständlichkeit. Dies drückt sich auch im Verhaltenskodex der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aus, in welchem ein Diskriminierungsschutz und gegenseitiger Respekt verankert sind. Nach Auffassung der Gesellschaft ist ein umfassender Diskriminierungsschutz ein geeignetes Mittel, um die Diversität im Unternehmen ausreichend zu fördern.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄß § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („Gesellschaft“) überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 entsprechen hat bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

**A. I. Grundsatz 3:** „Der Vorstand legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen fest.“

Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen besteht keine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands, sodass hier auch keine Zielgröße festgelegt werden konnte.

**B. B. 2:** „Der Aufsichtsrat soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen; die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden.“

Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren

Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzepts bedarf.

**B. B. 5:** „Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“

Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist bei der DEMIRE derzeit nicht festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter allein kein geeignetes Ausschlusskriterium für die Besetzung des Vorstands. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Vorstand zurückgreifen zu können.

**C. I. C. 2:** „Für Aufsichtsratsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“

Für die Aufsichtsratsmitglieder der DEMIRE ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden sollte. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können.

**D. I. D. 1:** „Der Aufsichtsrat soll sich eine Geschäftsordnung geben und diese auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) zugänglich machen.“

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Diese ist allerdings nicht auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht. Die Gesellschaft sieht vorliegend für Aktionäre keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn durch die Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**D. II. 2.D. 4:** „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.“

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat aufgrund seiner geringen Mitgliederzahl keinen Nominierungsausschuss gebildet.

**D. IV. D. 11:** „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“

Die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bilden sich bereits aufgrund ihrer hauptberuflichen Tätigkeiten in einem sehr großen Umfang fort. Die Gesellschaft unterstützt hierbei angemessen. Da die Zuordnung der Maßnahmen nicht immer eindeutig möglich ist, wird auf eine Auflistung im Bericht des Aufsichtsrats verzichtet.

**D. IV. D. 12:** „Der Aufsichtsrat soll regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. In der Erklärung zur Unternehmensführung soll der Aufsichtsrat berichten, ob und wie eine Selbstbeurteilung durchgeführt wurde.“

Der Aufsichtsrat der DEMIRE umfasst lediglich drei Mitglieder und stellt daher auch gleichzeitig den Prüfungsausschuss. Aufgrund dieser geringen Mitgliederzahl einerseits und des ständig vorhandenen Austauschs – auch zu Effizienzfragen der Aufgabenerfüllung – zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern findet grundsätzlich regelmäßig eine Selbstbeurteilung in informeller Form statt. Eine formale Selbstbeurteilung fand im Jahr 2023 nicht statt, ist jedoch für 2024 vorgesehen.

**F. 2:** „Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sollen binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein.“

Die rechtzeitige Veröffentlichung der gesetzlich vorgeschriebenen Berichte wird vom Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG überwacht und hat für diesen höchste Priorität. In Ausnahmefälle können jedoch außergewöhnliche Umstände dafür sorgen, dass eine Veröffentlichung nicht binnen des vorgegebenen Zeitraums möglich ist. Eine derartige Situation liegt bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2023 vor, weshalb die Veröffentlichung erst nach Ablauf des 90-tägigen Zeitraums erfolgt. Der Aufsichtsrat geht hier jedoch von einer einmaligen Situation, welche nur das Geschäftsjahr 2023 betrifft, aus. Betreffend die Veröffentlichung unterjähriger Finanzinformationen verzögert sich aufgrund der gleichen Umstände die Zwischenmitteilung für das erste Quartal 2024. Hinsichtlich des Halbjahresberichts, erfolgt die Veröffentlichung aufgrund interner organisatorischer Abläufe erst kurz nach Ablauf des 45-tägigen Zeitraums.

**G. I. 2. G. 3:** „Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen soll der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer-Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt.“

Der Aufsichtsrat hat bei der Bestimmung der Vergütung des Vorstands eine Vergleichsgruppe herangezogen. Der Aufsichtsrat sieht jedoch von einer Offenlegung der konkreten Vergleichsunternehmen ab, da sich seiner Meinung nach hieraus kein weiterführender Erkenntnisgewinn für Aktionäre und Stakeholder ergibt.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der [Website](#) zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Kodex der in den Konzernabschluss einbezogenen Fair Value REIT-AG vom 31. Januar 2024 ist auf deren [Website](#) veröffentlicht.

Frankfurt am Main, am 30. September 2024

Vorstand der DEMIRE  
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)

Für den Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Markus Hofmann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
 Vorstand und Aufsichtsrat 6  
 Bericht des Aufsichtsrats 8  
 DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
 Corporate Governance 15  
 Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

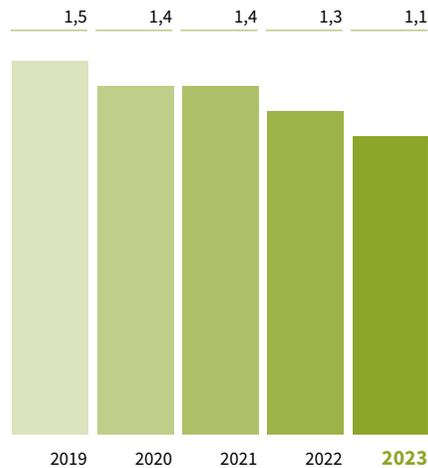
Wir konzentrieren uns auf Gewerbeimmobilien, die sich dazu eignen, sie langfristig in unserem Portfolio zu halten. Das wichtigste Kriterium ist für uns die Standortqualität. Neben der Mikro- und Makrolage schauen wir uns auch die langfristigen Perspektiven des Standortes sehr genau an. Bei unseren Investitionsentscheidungen stützen wir uns außerdem auf externe Expertise zu lokalen und regionalen Immobilienmärkten.

Unsere Portfolioausrichtung auf ein langfristiges Optimum spiegelt sich ebenfalls in unserer ABBA-Strategie wider, die uns Orientierung bei der Standortauswahl bietet. ABBA steht für A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-Städten. Vereinzelt ergänzen wir unser Portfolio zudem um Immobilien an Primärstandorten. Dass wir

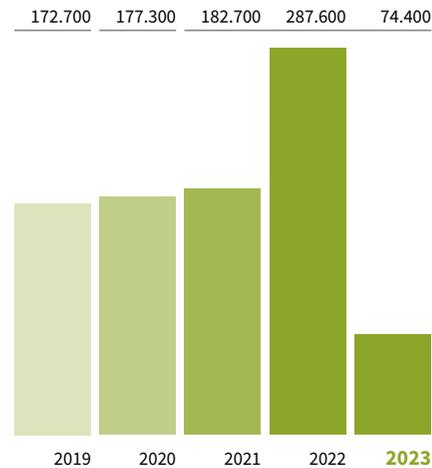
uns mit dem Fokus auf B-Standorte richtig positionieren, belegen beispielsweise die gemeinsam mit bulwiengesa erstellten Analysen in der Studie „Büroimmobilienmarkt – Investmentchancen an Sekundärstandorten“. Danach verfügen insbesondere Büroimmobilien an Sekundärstandorten über ein vergleichsweise hohes Renditepotenzial mit im Vergleich zu A-Städten geringerer Volatilität.

Diese Ausrichtung unseres Portfolios vermittelt sowohl unseren Anlegern als auch unseren Mietern eine wichtige Botschaft: Die DEMIRE liefert ihnen für die Entwicklung ihrer Interessen ein stabiles Fundament, auf dem sich eine gute Perspektive aufbauen lässt.

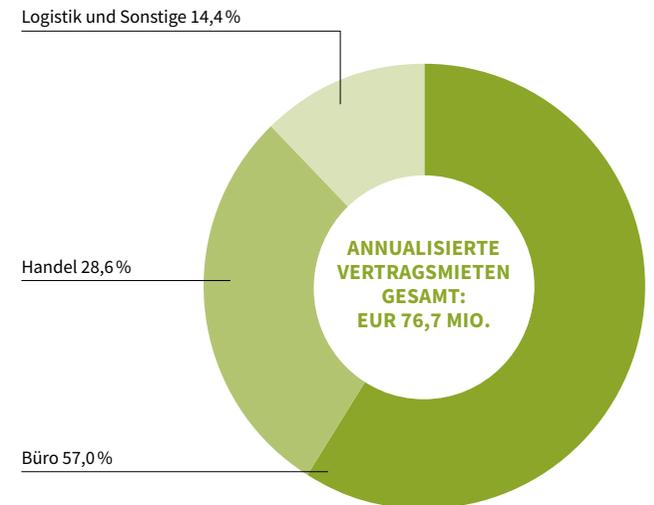
**MARKTWERT (IN EUR MRD.)<sup>1</sup>**



**VERMIETUNGSLEISTUNG (IN M<sup>2</sup>)**



**ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN NACH ASSETKLASSE**



<sup>1</sup> 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

Brief des Vorstands 3  
 Vorstand und Aufsichtsrat 6  
 Bericht des Aufsichtsrats 8  
 DEMIRE am Kapitalmarkt 11  
 Corporate Governance 15  
 Portfolio im Überblick 25

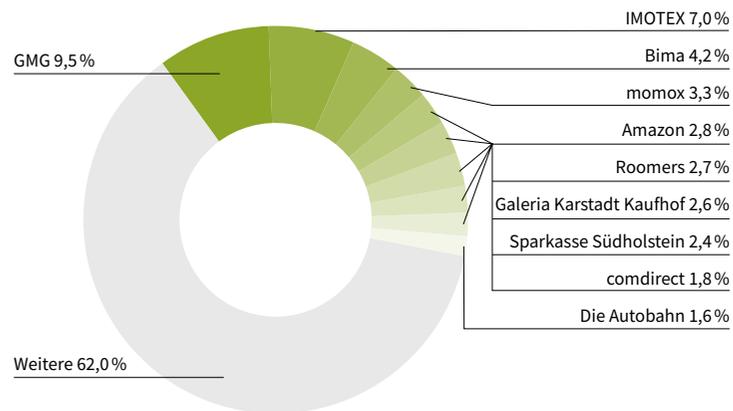
**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

Aus einer breiten Immobilienkompetenz heraus können wir bei der Suche nach den passenden Objekten eine Vielzahl an Assetklassen abdecken. Auch geografisch setzen wir auf breite Diversifikation. Wir investieren potenziell in allen deutschen Regionen. So können wir regionale Immobilienzyklen nutzen. Unsere Immobilien werden, von einzelnen Ausnahmen wie derzeit Galeria Karstadt Kaufhof, von solventen Mietern genutzt, die über eine gute Reputation und stabile Geschäftsaussichten verfügen. Mit unseren zehn größten Mietern erzielen wir einen Anteil der Mieteinnahmen von 38,0%. Der Mix aus einigen großen und zahlreichen mittleren Mietern ermöglicht es uns, den Bewirtschaftungsaufwand in einem günstigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu halten.

**VERTEILUNG DER ANNUALISIERTEN VERTRAGSMIETEN NACH MIETERN**

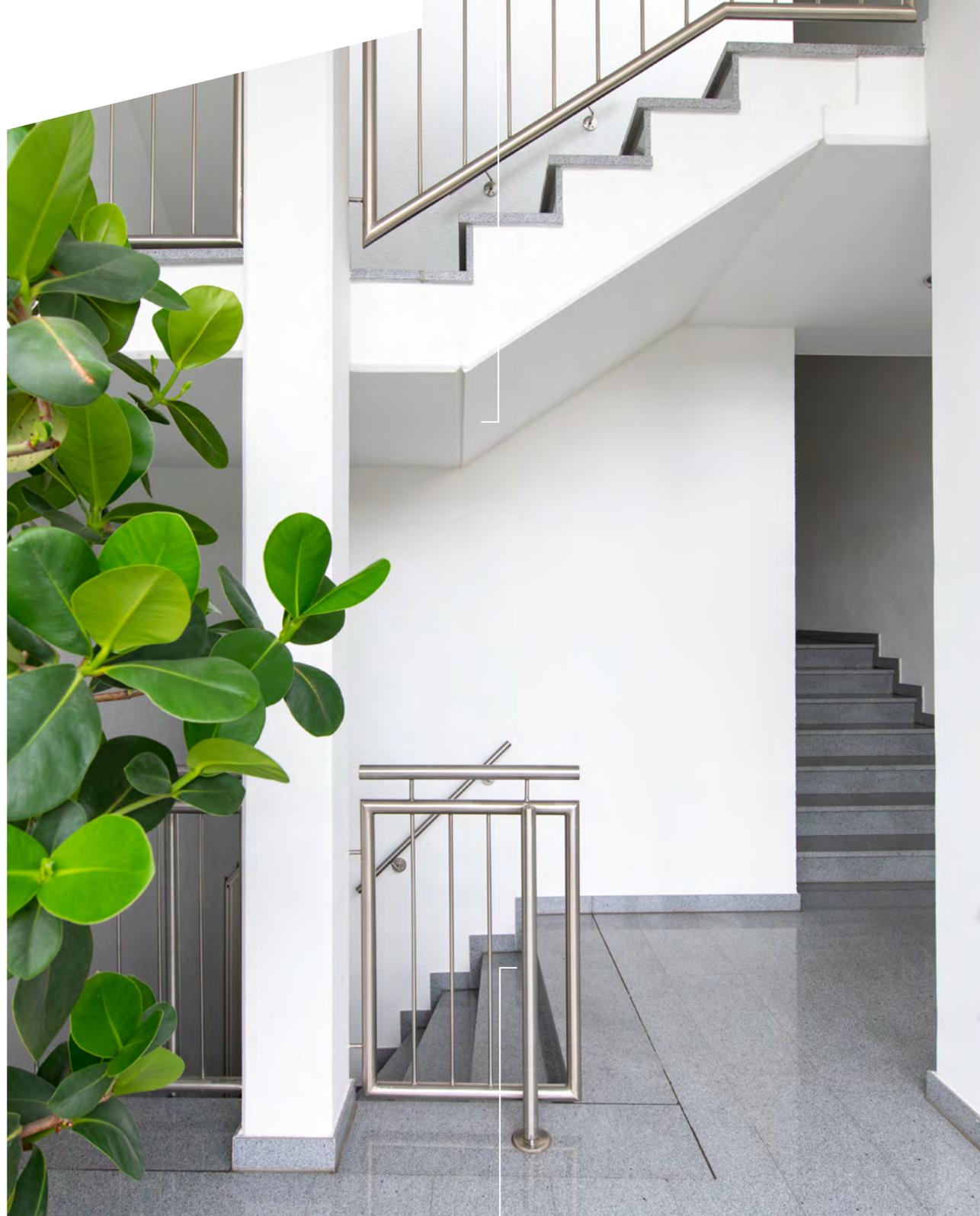


**BESTANDSVERTeilUNG NACH REGION**



# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94





**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 m<sup>2</sup> 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).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 Zahlungsmittelertrag 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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 m<sup>2</sup>, 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 51](#)).

### 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 912.704 m<sup>2</sup>).

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. <sup>1</sup> 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
<b>Summe</b>			<b>29,1</b>	<b>38,0</b>
Sonstige			47,6	62,0
<b>Gesamt</b>			<b>76,7</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Nach annualisierter Vertragsmiete exklusive Nebenkosten

### PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert <sup>1</sup> in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m <sup>2</sup>	Marktwert pro m <sup>2</sup>	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete <sup>2</sup> pro m <sup>2</sup>	Mietrendite in %	EPRA- Leerstands- quote <sup>3</sup> 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
<b>Gesamt 31.12.2023</b>	<b>59</b>	<b>1.075,6</b>	<b>100,0</b>	<b>858,4</b>	<b>1.253</b>	<b>76,7</b>	<b>9,00</b>	<b>7,1</b>	<b>13,1</b>	<b>4,6</b>
<b>Gesamt 31.12.2022</b>	<b>62</b>	<b>1.329,8</b>	<b>100,0</b>	<b>912,7</b>	<b>1.457</b>	<b>85,1</b>	<b>8,72</b>	<b>6,4</b>	<b>9,5</b>	<b>4,8</b>
Veränderung (in %/pp)	-3	-19,1%	0	-6,0%	-14,0%	-9,9%	3,3%	0,7	3,6	-0,2

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Angepasste Berechnungsmethodik: Leerstandsflächen von Immobilien in Projektentwicklung werden seit 2023 bei der Ermittlung der vermieteten Fläche in Abzug gebracht.

<sup>3</sup> Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## 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 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (rund 287.600 m<sup>2</sup>), 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%
<b>Summe</b>	<b>– 3,5%</b>

## 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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 <sup>1</sup>	Logistik	121.000.000	103.250.000
<b>Summe</b>		<b>211.320.000</b>	<b>173.700.000</b>

<sup>1</sup> 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

	<b>27</b>
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes (Scope 1 und 2), die Erfassung der CO<sub>2</sub>-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 Selbstauditorungen werden seitdem in den vorgegebenen zeitlichen Abständen absolviert und bestätigten bisher die Einhaltung der Standards.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

# 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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 m<sup>2</sup>; 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

27

28

37

58

82

94

KONZERNABSCHLUSS

98

WEITERE ANGABEN

193

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
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>59.524</b>	<b>62.312</b>	<b>-2.788</b>	<b>-4,5</b>
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
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>-14.334</b>	<b>-8.164</b>	<b>-6.170</b>	<b>75,6</b>
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 <sup>1</sup>	-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
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>-187.947</b>	<b>-72.925</b>	<b>-115.022</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzergebnis	10.486	-381	10.867	>100
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-177.461</b>	<b>-73.306</b>	<b>-104.155</b>	<b>&gt;100</b>
Laufende Ertragsteuern	-12.638	-6.841	-5.797	84,7
Latente Steuern	38.133	8.644	29.489	>100
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-151.966</b>	<b>-71.503</b>	<b>-80.463</b>	<b>&gt;100</b>
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

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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 ausgefallenen 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>- 182.547</b>	<b>- 74.075</b>	<b>- 108.471</b>	<b>&gt;100</b>
± 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 <sup>1</sup>	32.868	11.636	21.232	>100
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>41.461</b>	<b>44.603</b>	<b>- 3.141</b>	<b>- 7,0</b>
± Laufende Ertragsteuern	- 4.720	- 2.842	- 1.879	66,1
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>36.741</b>	<b>41.761</b>	<b>- 5.020</b>	<b>- 12,0</b>
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
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>17.787</b>	<b>34.678</b>	<b>- 16.891</b>	<b>- 48,7</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	9.867	29.187	- 19.320	- 66,2
davon nicht beherrschende Anteilseigner	7.920	5.491	2.429	44,2



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2023	2022	Veränderung	in %
<b>FFO I nach Steuern und Minderheiten</b>				
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
<b>FFO II nach Steuern und Minderheiten</b>				
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

<sup>1</sup> 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).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>147.967</b>	<b>97.577</b>	<b>24.006</b>	<b>23.256</b>	<b>0</b>	<b>1.053</b>	<b>171.973</b>	<b>121.887</b>
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
<b>Segmenterlöse</b>	<b>-3.533</b>	<b>9.140</b>	<b>-488</b>	<b>13.391</b>	<b>230</b>	<b>1.277</b>	<b>-3.791</b>	<b>23.808</b>
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
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-123.749</b>	<b>-62.142</b>	<b>-10.320</b>	<b>-25.689</b>	<b>-50.085</b>	<b>-8.902</b>	<b>-184.154</b>	<b>-96.733</b>
<b>EBIT</b>	<b>-127.282</b>	<b>-53.001</b>	<b>-10.808</b>	<b>-12.297</b>	<b>-49.856</b>	<b>-7.626</b>	<b>-187.946</b>	<b>-72.925</b>
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
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-117.331</b>	<b>-76.128</b>	<b>-3.855</b>	<b>-11.517</b>	<b>-30.780</b>	<b>16.144</b>	<b>-151.966</b>	<b>-71.502</b>
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen</b>	<b>153.435</b>	<b>102.669</b>	<b>22.195</b>	<b>8.859</b>	<b>-10.209</b>	<b>-6.433</b>	<b>165.422</b>	<b>105.095</b>
<b>Wertminderungen im Periodenergebnis</b>	<b>1.522</b>	<b>595</b>	<b>639</b>	<b>186</b>	<b>16.745</b>	<b>720</b>	<b>18.906</b>	<b>1.501</b>



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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
<b>NAV (unverwässert)</b>	<b>341.504</b>	<b>526.273</b>	<b>-184.769</b>	<b>-35,1</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
<b>NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)</b>	<b>3,24</b>	<b>4,99</b>	<b>-1,75</b>	<b>-35,1</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
<b>NAV (verwässert)</b>	<b>342.014</b>	<b>526.783</b>	<b>-184.769</b>	<b>-35,1</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
<b>NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>3,23</b>	<b>4,97</b>	<b>-1,74</b>	<b>-35,1</b>



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 %
<b>Vermögenswerte</b>				
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
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.327.532</b>	<b>1.536.851</b>	<b>- 209.319</b>	<b>- 13,6</b>

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).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 %
<b>Eigenkapital und Schulden</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
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
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>333.285</b>	<b>486.691</b>	<b>-153.406</b>	<b>-31,5</b>
<b>Schulden</b>				
Summe langfristige Schulden	279.982	996.049	-716.067	-71,9
Summe kurzfristige Schulden	714.265	54.111	660.154	>100,0
<b>Summe Schulden</b>	<b>994.247</b>	<b>1.050.160</b>	<b>-55.913</b>	<b>-5,3</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.327.532</b>	<b>1.536.851</b>	<b>-209.319</b>	<b>-13,6</b>

**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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 <sup>1</sup>	40.709	48.002	- 7.292	- 15,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	65.421	- 26.265	91.686	- 349,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit <sup>1</sup>	- 43.556	- 103.940	60.384	- 58,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>62.574</b>	<b>- 82.204</b>	<b>144.778</b>	<b>- 176,1</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>119.989</b>	<b>57.415</b>	<b>62.574</b>	<b>109,0</b>

<sup>1</sup> 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>697.003</b>	<b>798.240</b>
Summe Vermögenswerte	1.327.532	1.536.851
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	-119.989	-57.415
<b>Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel</b>	<b>1.207.543</b>	<b>1.479.436</b>
<b>Net-LTV (in %)</b>	<b>57,7</b>	<b>54,0</b>

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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-44.903</b>	<b>-20.599</b>	<b>-24.304</b>	<b>&gt;100</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-7.474	-5.365	-2.109	39,3
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-52.377</b>	<b>-25.964</b>	<b>-26.413</b>	<b>&gt;100</b>
Verlustvortrag (Vj.: Gewinnvortrag)	-25.761	204	-25.965	>100
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-78.138</b>	<b>-25.761</b>	<b>-52.377</b>	<b>&gt;100</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

VERMÖGENSLAGE

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

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

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
<b>Passiva</b>				
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
<b>Passiva gesamt</b>	<b>753.322</b>	<b>851.598</b>	<b>- 98.276</b>	<b>- 11,5</b>

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

	27
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

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

<sup>1</sup> 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**SCHLUSSERLÄRUNG 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

# 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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

---

☰

<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

### 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](https://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](https://www.demire.ag/hauptversammlung)).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**VERGÜTUNGSBESTANDTEIL**

<b>Erfolgsabhängige Vergütung</b>	<b>Bemessungsgrundlage/Parameter</b>
Tantieme (Short-Term Incentive)	<p>Begrenzung/Cap: das Doppelte des Zielbetrags</p> <p>Leistungskriterien: – 25%–50% Unternehmenskennzahlen – 25%–50% Operative Leistungskriterien – 10%–30% Nichtfinanzielle Leistungskriterien (Strategische Unternehmensziele, Environmental, Social, Governance-Ziele)</p> <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> <p>Leistungskriterien: – 50% jährliche Aktienkurssteigerung – 50% Relative Total Shareholder Return</p> <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**

<b>Sonstige Vergütungsregelungen</b>	<b>Bemessungsgrundlage/Parameter</b>
Maximalvergütung	<p>Begrenzung der für ein Geschäftsjahr gewährten Gesamtvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG: – Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto p. a. – Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 960.000,00 brutto p. a.</p>
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> <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>
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

**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 Vorstandsdienstverträgen geregelt, dass bei einer vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit, die durch Krankheit, Unfall oder aus einem anderen vom Vorstandsmitglied nicht verschuldeten Grund eintritt, das feste Jahresgehalt für die Dauer von bis zu sechs Monaten seit Beginn der Arbeitsunfähigkeit weiter gewährt wird, längstens jedoch bis zur Beendigung des Vorstandsdienstvertrags. 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 Vorstandsdienstvertrags, hat dessen Ehepartner/in bzw. Lebenspartner/in im Sinne von § 1 Lebenspartnerchaftsgesetz, ersatzweise die unterhaltsberechtigten Kinder als Gesamtgläubiger, Anspruch auf unverminderte Gewährung des festen Jahresgehalts für den Sterbemonat und die drei folgenden Monate, längstens jedoch bis zum Ende der regulären Laufzeit des Vorstandsdienstvertrags.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

### **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 erdient wurden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der erdienten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor Vesting („Zeitpunkt der etwaigen Erdienung“, auch als „Vesting“ bezeichnet). Dieser betrug EUR 2,15, entsprechend ergibt sich der Auszahlungsbetrag von EUR 11.267.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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 <sup>1</sup>	53.487

<sup>1</sup> 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 Hartlieb 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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	Auszahlung Tranche 2019/2023 in Höhe von 11.267
Mehrfährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 192.000	192.000	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	

**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	keine Auszahlung im Jahr 2023
Mehrfährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2023/2027) = 135.000	135.000	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	

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

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.

**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).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

**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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

**GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023**

Prof. Dr. Alexander Goepfert – Vorstandsvorsitzender seit 01.01.2023

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

**GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023**

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 01.02.2019

		in EUR brutto	in %
<b>Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten</b>			
	Grundvergütung 2023	252.000	49,1
	Nebenleistungen 2023	18.343	3,6
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2023	34.107	6,6
<b>Summe</b>		<b>304.450</b>	<b>59,3</b>
<b>Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten</b>			
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	-	-
<b>Summe</b>		<b>209.267</b>	<b>40,7</b>
<b>Gesamt</b>			
<b>Gesamtvergütung</b>		<b>513.717</b>	<b>100,0</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

**GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2023**

Ralf Bongers – Vorstand seit dem 01.04.2023

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

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

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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 GESCHÄFTSJAHRE 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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 GESCHÄFTSJAHRE 2023**

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>				
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
<b>Insgesamt</b>	<b>240.000</b>	<b>100</b>	<b>240.000</b>	<b>100</b>

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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

	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 %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>										
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	-	-	-	-	-	-
<b>Frühere Mitglieder des Vorstands</b>										
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	- <sup>1</sup>	-	-	-	-	-3.418	-100
<b>Arbeitnehmer</b>										
Ø Arbeitnehmer	97.398	95.480	1.918	2	-11.222	-11	11.046	12	-10.662	-10
<b>Ertragsentwicklung</b>										
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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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

	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 %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>										
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 31.12.2022)	120.000	120.000	0	0	30.000	33	0	0	45.000	100 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>	17.500	- <sup>4</sup>
<b>Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats</b>										
Thomas Wetzel	-	-	-	-	-	-	-	- <sup>5</sup>	30.000	0
<b>Arbeitnehmer</b>										
Ø Arbeitnehmer	97.398	95.480	1.918	2	-11.222	-11	11.046	12	-10.662	-10
<b>Ertragsentwicklung</b>										
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

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

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

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

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

<sup>5</sup> 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

# 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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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
		<b>Schadenshöhe</b>					
		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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

**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 Konjunktexperten 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

**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.

---

☰

<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2</b>	
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

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 umsetzungsstarken 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

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,



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.<sup>2</sup>

## 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 können. Historisch haben sich die Mietmärkte der DEMIRE in Sekundärmärkten in Phasen des wirtschaftlichen Abschwungs im

Vergleich zu Primärmärkten allerdings als vergleichsweise resilient gezeigt. Chancen könnten sich aus einer entgegen den Erwartungen höheren Nachfrage nach Mietflächen ergeben.

In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten insbesondere für Verkäufe ergeben. Dieses Umfeld will der DEMIRE-Konzern insbesondere nutzen, um 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

<sup>2</sup> Dieser Absatz ist ungeprüft.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

# 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 58

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 94

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

## 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	58
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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 Finanzierung 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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28  
Wirtschaftsbericht 37  
Weitere rechtliche Angaben 58  
Chancen und Risiken 82  
Prognosebericht 94

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

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	- <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Deutlich sinkend

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

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)



# KONZERN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilienbewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	2023	2022
Mieterträge		78.519	81.079
Erträge aus Nebenkostenumlagen		23.004	28.065
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		-41.999	-46.832
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>D 1</b>	<b>59.524</b>	<b>62.312</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		70.450	12.743
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-84.784	-20.907
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>D 2</b>	<b>-14.334</b>	<b>-8.164</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	-146.280	-61.228
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D3	-30.527	-37.650
Wertminderungen von Forderungen	D 4	-18.906	-1.501
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	1.043	800
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	D 6	-11.641	-10.699
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	-26.826	-16.793
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-187.947</b>	<b>-72.925</b>
Finanzerträge		21.542	18.411
Finanzaufwendungen		-17.149	-19.296
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		1.007	-266
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		5.086	770
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 8</b>	<b>10.486</b>	<b>-381</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-177.461</b>	<b>-73.306</b>
Laufende Ertragsteuern	D 9	-12.638	-6.841
Latente Steuern	D 9	38.133	8.644
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-151.966</b>	<b>-71.502</b>
davon entfallen auf:			
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		<b>-4.776</b>	<b>-5.758</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>-147.190</b>	<b>-65.745</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	-1,39	-0,62
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	-1,39	-0,62



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	2023	2022
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 151.966</b>	<b>- 71.502</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 151.966</b>	<b>- 71.502</b>
davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>- 4.776</b>	<b>- 5.758</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>- 147.190</b>	<b>- 65.745</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2023	31.12.2022
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	E 1.2	153	164
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	947.276	1.231.072
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E 1.4	351	385
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	E 1.5	25.150	24.752
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	E 1.6	48.365	62.750
Sonstige Vermögenswerte	E 1.7	8.260	6.685
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.029.555</b>	<b>1.325.808</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 2.1	14.176	13.845
Finanzielle Vermögenswerte	E 2.2	9.735	9.584
Sonstige Vermögenswerte	E 2.1	3.920	2.658
Steuererstattungsansprüche	E 2.3	1.057	6.541
Zahlungsmittel	E 2.4	119.989	57.415
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>148.877</b>	<b>90.043</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>E 3</b>	<b>149.100</b>	<b>121.000</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.327.532</b>	<b>1.536.851</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

## PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	E 4	105.513	105.513
Rücklagen	E 4	198.076	344.713
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>303.589</b>	<b>450.226</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		29.696	36.465
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>333.285</b>	<b>486.691</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden	E 5.1	37.915	76.047
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 5.2	72.021	80.364
Finanzschulden	E 5.3	120.341	813.429
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	25.605	26.209
Marktwerte von Optionen		24.100	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>279.982</b>	<b>996.049</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	E 6.1	2.639	3.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 6.2	10.016	16.611
Sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	6.312	5.356
Steuerschulden	E 6.3	24.252	13.116
Finanzschulden	E 5.3	670.729	15.626
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	317	391
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>714.265</b>	<b>54.111</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>994.247</b>	<b>1.050.160</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>1.327.532</b>	<b>1.536.851</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Tz.	2023	2022
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>- 177.461</b>	<b>- 73.306</b>
Finanzaufwendungen	D 8	17.149	19.296
Finanzerträge		- 22.550	- 18.655
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	- 5.086	- 770
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 19.237	- 6.675
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		7.015	4.377
Veränderung der Rückstellungen		- 907	- 1.001
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		22.369	4.892
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	176.807	98.878
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	14.334	8.164
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen		1.116	3.799
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		1.048	1.061
Ertragsteuerzahlungen		4.230	- 2.568
Veränderung der Rücklagen		1.401	0
Abschreibungen und Wertminderungen		19.893	10.271
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen		691	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		- 102	147
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>40.709</b>	<b>48.001</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Tz.	2023	2022
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen <sup>1</sup>		- 12.882	- 32.350
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel		0	0
Auszahlungen für Investitionen in/Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		0	- 600
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		32	2.142
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		78.271	4.543
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>65.421</b>	<b>- 26.265</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	E 5.3	23.300	0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden		- 3.424	- 35.437
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		- 14.761	- 17.026
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		- 231	- 67
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden		- 48.095	- 51.224
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		- 345	- 186
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 43.556</b>	<b>- 103.940</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>62.574</b>	<b>- 82.204</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 2.4	57.415	139.619
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>E 2.4</b>	<b>119.989</b>	<b>57.415</b>

<sup>1</sup> In der Berichtsperiode wurden Investitions- und Finanzierungstransaktionen in Höhe von TEUR 162 (Vorjahr TEUR 152) durchgeführt, die gemäß IAS 7 als nicht zahlungswirksam einzustufen sind.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
<b>01.01.2023</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>256.347</b>	<b>450.226</b>	<b>36.465</b>	<b>486.691</b>
Periodenergebnis	0	0	- 147.190	- 147.190	- 4.776	- 151.966
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 147.190</b>	<b>- 147.190</b>	<b>- 4.776</b>	<b>- 151.966</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	- 798	- 798
Erwerb eigener Anteile	0	1.401	0	1.401	0	1.401
Sonstige Veränderungen	0	0	- 848	- 848	- 1.195	- 2.043
<b>31.12.2023</b>	<b>105.513</b>	<b>89.767</b>	<b>108.309</b>	<b>303.589</b>	<b>29.696</b>	<b>333.285</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
<b>01.01.2022</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>355.144</b>	<b>549.023</b>	<b>43.339</b>	<b>592.362</b>
Periodenergebnis	0	0	- 65.745	- 65.745	- 5.758	- 71.502
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 65.745</b>	<b>- 65.745</b>	<b>- 5.758</b>	<b>- 71.502</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	- 32.709	- 32.709	- 830	- 33.539
Sonstige Veränderungen	0	0	- 343	- 343	- 285	- 628
<b>31.12.2022</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>256.347</b>	<b>450.226</b>	<b>36.465</b>	<b>486.691</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# KONZERNANHANG

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

## A. Allgemeine Angaben

### 1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Zum 31. Dezember 2023 gehören dem Konzernkreis gemäß § 313 Abs. 2 HGB (neben der DEMIRE AG als Mutterunternehmen) die in [der Anteilsbesitzliste](#) aufgelisteten Gesellschaften an (im Folgenden kurz „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“). Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein. Weitere grundlegende Daten der Gesellschaft können der [Anlage 4](#) entnommen werden.

Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss der DEMIRE AG für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2023 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht des Einzelabschlusses zusammengefasst ist, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Bereitstellung an den Aufsichtsrat sowie die Billigung durch diesen erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 30. September 2024.

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

## 2. Going Concern

Die dem Konzernabschluss 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 Anleiherrefinanzierung 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 die Anleiherestrukturierung und damit die Verlängerung der Anleihefälligkeit verbindlich für alle Anleihegläubiger umgesetzt ist.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

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-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 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 sein wird.

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.

### 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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

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.

#### ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2023 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer Transaktion	11. August 2022	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 12	Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	8. November 2023	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern: Definition von Bilanzierungsschätzungen	2. März 2022	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2. März 2022	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	19. November 2021	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 17 und IFRS 9	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	8. September 2022	1. Januar 2023	keine Auswirkungen

Die Änderung an IAS 12 Ertragsteuer aus einer Transaktion stellt klar, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Bei Änderungen IAS 12 Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln wird eine vorübergehende Ausnahme/Erleichterungen bei der Bilanzierung latenter Steuern aus der globalen Mindestbesteuerung angewendet, welche sich aus der bevorstehenden Umsetzung der von der OECD veröffentlichten Regeln zur globalen Mindestbesteuerung ergeben können. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine internationalen Umsätze generiert.

### 3. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

#### 3.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2023 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende neue Rechnungslegungsmethoden bzw. geänderte Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss erstmals angewendet.

Durch die Änderungen am IAS 8 wurde die Definition von Schätzungen ergänzt und klargestellt, dass die Änderungen der rechnungslegungsbezogenen Schätzungen aufgrund der Entstehung neuer Informationen keine Fehler sind. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Änderungen an IAS 1 ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (material) Informationen über Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können. Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle,

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angabepflichtig sind. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auch das Inkrafttreten des IFRS 17 und Änderungen an IFRS 9 zu Vergleichs- informationen für Versicherungsverträge haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE, da keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

### 3.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2023 verpflichtend anzuwenden:

#### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	20. November 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung macht die DEMIRE keinen Gebrauch.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die EU hat folgende von IASB bzw. IFRS IC verabschiedete Verlautbarungen noch nicht in das europäische Recht transformiert:

**KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

		Billigung am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IFRS 7 und IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (ausgegeben am 25. Mai 2023)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
IFRS S1	Allgemeine Vorschriften für die Angabe von nachhaltigkeitsbezogenen Finanzinformationen (ausgegeben am 26. Juni 2023)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
IFRS S2	Klimabezogene Angaben (ausgegeben am 26. Juni 2023)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit (ausgegeben am 15. August 2023)	ausstehend	1. Januar 2025	keine Auswirkungen
IFRS 18	Primäre Jahresabschlussbestandteile	ausstehend	1. Januar 2027	Auswirkungen in GuV
IFRS 19	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-Leaseback-Transaktion (ausgegeben am 22. September 2022)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	keine Auswirkungen

Die DEMIRE beabsichtigt, die oben aufgeführten neuen Verlautbarungen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens innerhalb der EU anzuwenden. Durch die Anerkennung der EU werden die Verlautbarungen des IASB bzw. IFRS IC in europäisches Recht umgesetzt. Aufgrund der gegenwärtig noch ausstehenden Billigung ist eine vorzeitige Anwendung nicht möglich. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die DEMIRE im Hinblick auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich nur unwesentlich von diesen noch nicht in europäisches Recht umgesetzten Verlautbarungen betroffen sein.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

#### 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Im Konzernabschluss der DEMIRE müssen Schätzungen vorgenommen sowie Ermessensentscheidungen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wird das zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen in denen die DEMIRE AG mit ihren Tochtergesellschaften tätig ist, berücksichtigt. Dabei werden sämtliche aktuell verfügbaren Erkenntnisse berücksichtigt. Die Schätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und anderen Annahmen, die unter den gegebenen Umständen als angemessen erachtet werden. Von der DEMIRE AG vorgenommene Schätzungen sowie getroffene Ermessensentscheidungen und Annahmen werden laufend überprüft, können allerdings von den tatsächlichen Werten abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Die im Bewertungsmodell verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der zu bewertenden oder vergleichbarer Liegenschaften dar.

Wenn die DEMIRE AG die unmittelbare oder mittelbare Beherrschung über ein erworbenes Unternehmen erlangt oder Vermögenswerte erwirbt, ist zu beurteilen, ob diese Transaktion als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als

Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren ist. Hierfür wird ein „Concentration Test“ durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, liegt kein Geschäftsbetrieb und somit kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 vor. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der bilanziell nach IFRS 3 abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property-Management und Debitorenmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist auch die Tatsache, dass Personal bei der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Die Bestimmung der Einbezugsmethode (Equity-Konsolidierung/Vollkonsolidierung) des Unternehmens JV Theodor-Heuss Allee GmbH in den Konzernabschluss der DEMIRE AG erfolgt unter der Berücksichtigung künftiger Chancen und Risiken und der damit zusammenhängenden Schwankungen des Werts der Beteiligung. Maßgeblich für die Art der Einbeziehung ist die Beurteilung der dem Konzern zustehenden Rechte aus einer Kaufoption des Grundstücks innerhalb des Joint Ventures. Sofern diese Rechte als substanzlos angesehen werden und somit immer von einer zukünftigen Ausübung der Grundstückskaufoption seitens der DEMIRE sowie dem sich anschließenden Erwerb der Minderheitsanteile durch die DEMIRE auszugehen ist, liegen keine weiteren relevanten Aktivitäten im Sinne des IFRS 10 vor.

Allerdings schätzt die DEMIRE die Rechte per 31. Dezember 2023 als substanzvoll ein. Es handelt sich bei der Entscheidung über die Ausübung der Grundstückskaufoption um eine relevante Aktivität. Diese wird zudem gemeinschaftlich gelenkt. Es handelt sich demnach um eine gemeinsame Vereinbarung im Sinne des IFRS 11.3 f. und somit wird das Unternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH als Joint Venture in den Konzernabschluss einbezogen. Siehe hierzu auch [Abschnitt B \(IFRS 12 Angaben\)](#).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenpiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die Einbezugsmethode des Unternehmens JV Theodor-Heuss Allee GmbH erfolgt unter der Berücksichtigung künftiger Risiken und der damit zusammenhängenden Schwankungen des Werts der Beteiligung. Es ist eine regelmäßige Annahme zur Art des Einbezugs (Equity-Konsolidierung/Vollkonsolidierung) seitens der DEMIRE erforderlich. Sofern die Rechte aus einer Kaufoption des Grundstücks innerhalb des JV als substanzlos angesehen werden und somit immer von einer Ausübung der Grundstückskaufoption sowie dem sich anschließenden Erwerb der Minderheitsanteile durch die DEMIRE auszugehen ist, liegen keine weiteren relevanten Aktivitäten im Sinne des IFRS 10 vor. Da die DEMIRE den variablen Rückflüssen im Sinne des IFRS 10.7(b) ausgesetzt ist und diese auch durch Ausübung ihrer Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 10.7(c) beeinflussen kann, würde die DEMIRE demnach Beherrschung im Sinne des IFRS 10 über das JV ausüben.

Die Bewertung der enthaltenen Optionalitäten im Zusammenhang mit dem Unternehmen JV Theodor-Heuss-Allee Cielo mit dem beizulegenden Zeitwert erfolgte auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten (Monte-Carlo-Simulation). Hierbei stellen insbesondere die Wahl der Inputfaktoren Ermessensspielräume für die Bewertung dar. Die hierbei verwendeten Inputfaktoren beinhalten den risikolosen Zins, die Volatilität des Basiswerts und letztlich den Wert des Basiswerts selbst. Der Basiswert selbst wird durch den Marktwert der Immobilie maßgeblich geprägt und unterliegt ebenfalls einem ermessens- bzw. annahmebehafteten Bewertungsmodell. Hierbei stellen insbesondere die zukünftig erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Die im Bewertungsmodell (Monte-Carlo-Simulation) verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der verwendeten Faktoren dar.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird aufgrund von Bewertungsverfahren bestimmt. Der Konzern trifft bei der Auswahl der einschlägigen Methoden und Annahmen Ermessensentscheidungen, die hauptsächlich auf den bestehenden Marktbedingungen zum Ende jeder Berichtsperiode beruhen.

Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen sowie die Bestimmung des Zinssatzes, welcher dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, ermessensbehaftet sein. Leasingzahlungen werden grundsätzlich mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasingverhältnis implizit zugrunde liegt, sofern er bestimmbar ist. Ansonsten erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz.

Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle (Expected Credit Loss) einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.

Eine Erläuterung der getroffenen Schätzungen und Annahmen in Bezug auf einzelne Posten der Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung bzw. Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb der nachfolgenden Textziffern des Konzernanhangs zusammen mit den jeweils einschlägigen Anhangangaben.

Ertragsteuern	Tz. D. 9
Impairment Test des Geschäfts- und Firmenwerts	Tz. E. 1.1.1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Tz. E. 1.3
Wertminderungen der Forderungen	Tz. C/D.4
Latente Steueransprüche und -schulden	Tz. E. 5.1
Equity-Bilanzierung/Call-Option	Tz. E.1.4/B
Leasingverhältnisse	Tz. E.7

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Der Konzernabschluss umfasst die DEMIRE AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konsolidierungskreis ist dem [Abschnitt „Anteilsbesitz“](#) zu entnehmen.

Aufgrund von untergeordneter Bedeutung für den Konzern wurde die Panacea Property GmbH, Berlin – wie auch im Vorjahr –, nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzernabschluss besteht zum Bilanzstichtag aus dem Teilkonzern DEMIRE und den Tochterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT. Der Teilkonzern DEMIRE umfasst den konsolidierten Abschluss der DEMIRE AG und ihrer Tochterunternehmen ab dem Zeitpunkt des Erwerbs, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung erlangt wurde. Der Teilkonzern Fair Value REIT umfasst den konsolidierten Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Fair Value REIT-AG ist das Mutterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT und Tochterunternehmen des Teilkonzerns DEMIRE.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen der DEMIRE AG werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der DEMIRE AG an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die Beiträge der nicht konsolidierten Gesellschaften zum Konzernumsatz, zum Konzernergebnis und zur Bilanzsumme des Konzerns wurden als nicht wesentlich eingestuft. Diese Gesellschaften wurden deshalb nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Die DEMIRE beherrscht ein Beteiligungsunternehmen nur dann, wenn sie alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (das heißt, die DEMIRE hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Besitzt die DEMIRE keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen unter anderem:

- vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten,
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren, und
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamtergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernneigenkapitalveränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilienbewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

Bei Unternehmenserwerben beurteilt die DEMIRE, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit vorliegt. Hierfür wird ein „Concentration Test“ durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, liegt kein Geschäftsbetrieb und somit kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 vor.

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die nicht in der Rechtsform einer Personengesellschaft geführt werden und die nicht der DEMIRE zuzurechnen sind (sogenannte nicht beherrschende Anteile), werden unter dem Posten „Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner“ innerhalb des Konzerneigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner der DEMIRE AG ausgewiesen.

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die in der Rechtsform einer Personengesellschaft geführt werden und die nicht der DEMIRE zuzurechnen sind, werden im Konzernfremdkapital ausgewiesen, da die Minderheitsgesellschafter das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligungen haben. Die Anteile dieser Minderheitsgesellschafter werden gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche beurteilt und als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögen der jeweiligen Gesellschaft entspricht. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Die Anteile der DEMIRE an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bewertet und bilanziert. Assoziierte Unternehmen sind alle Unternehmen, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch ohne Beherrschung bzw. gemeinschaftliche Führung ausübt. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn der Konzern zwischen 20 % und 50 % der Stimmrechte hält.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen. Die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden zu gleichen Bilanzierungsregeln wie die des Konzerns aufgestellt. Auch die Abschlussstichtage stimmen mit dem des DEMIRE-Konzerns überein.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

**ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND  
STRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE**

In der Berichtsperiode ist eine Verschmelzung zwischen den Gesellschaften DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH und DEMIRE Ankauf 8 GmbH durchgeführt worden. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

**ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM VORJAHR**

Im Vorjahr fand eine Anwachsung der Gesellschaft BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen), „FV06“ auf die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, statt. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

**Angaben zu IFRS 12**

**A) ANGABEN ZU VOLLKONSOLIDIERTEN TOCHTERGESELLSCHAFTEN**

In der Berichtsperiode wurden den nicht beherrschenden Anteilseignern der Fair Value REIT-AG Dividendenausschüttungen in Höhe von TEUR 798 zugewiesen (Vorjahr: TEUR 830).

Der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value REIT-AG-Minderheiten, welcher innerhalb des Eigenkapitals der DEMIRE bilanziert wird, beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 19.314 (Vorjahr: TEUR 20.593). Daneben bilanziert die DEMIRE die Minderheiten innerhalb des Teilkonzerns Fair Value REIT-AG – die Minderheiten in den Fonds (Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG) – unter dem Posten Langfristige Finanzschulden (gemäß IAS 32). Diese betragen zum Bilanzstichtag TEUR 72.021 (Vorjahr: TEUR 80.364). Auf diese nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2023 ein Verlustanteil am Konzernergebnis gemäß dem IFRS-Konzernabschluss in Höhe von TEUR –742 (Vorjahr Verlust: TEUR –1.884).

Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der Fair Value REIT sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG**

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	264.446	287.804
Kurzfristige Vermögenswerte	25.756	26.634
davon flüssige Mittel	22.797	23.095
Langfristiges Fremdkapital	130.977	151.188
davon nicht beherrschende Anteile	72.021	80.364
Kurzfristiges Fremdkapital	14.907	5.843
davon finanzielle Verbindlichkeiten	10.958	2.560
<b>Nettovermögen</b>	<b>144.318</b>	<b>157.407</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	24.222	23.466
Finanzerträge	292	27
Finanzaufwendungen	-1.173	-1.224
<b>Periodenergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>-7.520/-7.520</b>	<b>-6.474/-6.474</b>
<b>Cashflow-Informationen</b>		
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>12.277</b>	<b>9.448</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.287</b>	<b>-3.719</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.287</b>	<b>-12.641</b>
<b>Nettoveränderungen der Zahlungsmittel</b>	<b>-298</b>	<b>-6.910</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>22.797</b>	<b>23.095</b>



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die Fair Value REIT-AG ist durch den REIT-Status von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Diese gesetzlichen Vorgaben ergeben sich insbesondere aus dem REIT-Gesetz (Real Estate Investment Trust Gesetz). Normierte Vorgaben im REIT-Gesetz richten sich an den Streubesitz, an die Vermögensanforderungen, Ertragsanforderungen, Ausschüttung an die Aktionäre (Dividende), an den Ausschluss des Immobilienhandels und an das Mindesteigenkapital. Die Regularien zielen auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestands ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Für weitere Informationen zu vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird auf die [Anteilsbesitzliste](#) verwiesen.

**B) ANGABEN ZU ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND  
GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

**Gemeinschaftsunternehmen:**

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit einem Stammkapital von TEUR 25 gegründet. Der Konzern beteiligt sich mit 49,5% an den Gemeinschaftsunternehmen und bilanziert diese Beteiligung nach der Equity-Methode. Am 1. Juli 2021 wurde die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH erstmalig in den Konzernabschluss der DEMIRE AG nach der Equity-Methode einbezogen.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben zu den Finanzkennzahlen der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH gemäß den Rechnungslegungsstandards der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, zu entnehmen:

**JAHRESABSCHLUSS JV THEODOR-HEUSS-ALLEE GMBH**

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	209.353	265.392
Kurzfristige Vermögenswerte	5.819	3.251
Zahlungsmittel	4.888	2.975
Kurzfristiges Schulden	2.327	2.231
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den kurzfristigen Schulden enthalten sind	2.037	1.955
Langfristige Schulden	278.168	279.290
Langfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den langfristigen Schulden enthalten sind	157.583	159.570
<b>Nettovermögen</b>	<b>- 65.323</b>	<b>- 12.878</b>
Umsatzerlöse	15.002	12.726
Zinsertrag	52	0
Zinsaufwendungen	- 9.791	- 6.805
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	- 64	- 460
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 50.549</b>	<b>- 13.959</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 50.549</b>	<b>- 13.959</b>
<b>Überleitung Beteiligungsbuchwert</b>		
Eigenkapital der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH	- 65.323	- 12.878
davon 49,5%	- 32.335	- 6.375
Beteiligungsbuchwert im DEMIRE-Konzern	0	0
Wertberichtigung auf die At-Equity-Beteiligung	0	510

	
	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Die Bilanzierung des Unternehmens JV Theodor-Heuss-Allee GmbH nach der Equity-Methode resultiert aus der Tatsache, dass die DEMIRE gemeinschaftliche Führung mit der RFR Gruppe über das JV ausübt. Die Gesellschaftervereinbarung enthält Kaufoptionen sowohl auf das vom JV genutzte Grundstück als auch auf die restlichen Anteile am JV, die eine Auswirkung auf die Bilanzierungsmethode haben können. Allerdings sind in der Gesellschaftervereinbarung weitere Regelungen getroffen, die beiden Parteien unterschiedliche Handlungsalternativen ermöglichen, die wiederum ebenfalls Auswirkungen auf die gewählte Bilanzierungsweise haben. Die Beurteilung der Geschäftsführung darüber, ob die angewandte Bilanzierungsmethode der Anteile zutreffend ist, erfolgt zu jedem Bilanzstichtag anhand der folgenden vier möglichen Szenarien:

#### **A: Hohe Marktwertsteigerung der vom JV gehaltenen Immobilie**

Im Falle einer hohen Marktwertsteigerung der Immobilie bzw. des Grundstücks hat die DEMIRE einen Anreiz, sowohl die Kaufoption auf das Grundstück als auch die Kaufoption auf die restlichen Anteile am JV auszuüben. Allerdings bedarf es der Zustimmung des paritätischen Mitgesellschafters des JV zur Ausübung der Grundstückskaufoption. Der Mitgesellschafter kann jedoch unter Umständen einen Anreiz haben, dem zu widersprechen. In diesem Fall ist vertraglich geregelt, dass die DEMIRE eine Verkaufsoption und dem Mitgesellschafter RFR Immobilien 4 GmbH (RFR 4) eine Kaufoption für das Grundstück bzw. die DEMIRE-Anteile an dem JV zu stehen. Der Kaufpreis für die von der DEMIRE gehaltenen Anteile bemisst sich in beiden Fällen aus den Einlagen der DEMIRE (inklusive Gesellschafterdarlehen) sowie einer Pönale für RFR 4 in Höhe von TEUR 45.000. Weiterhin muss die RFR 5 Immobilien GmbH (RFR 5) das an sie seitens der DEMIRE gewährte Darlehen zurückzahlen, siehe dazu [Kapitel E. 1.6 \(Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte\)](#). Sofern RFR 4 den Kaufpreis bzw. RFR 5 die Darlehensrückzahlung nicht aufbringen kann oder möchte, steht der DEMIRE die Möglichkeit zu, die restlichen Anteile an dem JV für EUR 1 zu erwerben und anschließend die Grundstücksoption auszuüben. Aus Sicht von RFR 4 läge der Schwellenwert für eine Immobilienwertsteigerung, die gegen eine Optionsausübung spräche, bei mindestens TEUR 45.000, also einem die oben genannte Pönale übersteigenden Betrag.

#### **B: Deutliche Marktwertreduktion der vom JV gehaltenen Immobilie**

Im Falle eines deutlichen Rückgangs des Marktwerts der vom JV gehaltenen Immobilie hat die DEMIRE keinen Anreiz, die oben genannte Kaufoption auf das Grundstück auszuüben. In diesem Fall erhält RFR 4 eine Kaufoption und die DEMIRE eine Verkaufsoption für die von der DEMIRE gehaltenen JV-Anteile. Der Kaufpreis für die von der DEMIRE gehaltenen JV-Anteile bemisst sich in beiden Fällen aus den Einlagen von der DEMIRE (inklusive Gesellschafterdarlehen) abzüglich einer Pönale für die DEMIRE von TEUR 43.500. Zudem muss die Rückzahlung des Darlehens, das die DEMIRE zuvor an RFR 5 gewährt hat, erfolgen. Somit trägt die DEMIRE das Risiko eines deutlichen Marktwertrückgangs der Immobilie, beschränkt auf TEUR 43.500.

#### **C: Moderate Marktwertentwicklung der vom JV gehaltenen Immobilie**

Dieser Fall tritt dann ein, wenn im Zeitraum zwischen dem Erwerb des JV im Jahr 2021 und dem Jahr 2026 keine oder nur eine moderate Wertänderung des Objekts – innerhalb der von den oben genannte Pönalen festgelegten Grenzen – eintritt. Die Grundstückskaufoption des JV wird in dieser Konstellation nach einstimmigem Beschluss durch die Gesellschafter DEMIRE und RFR 4 zum Ausübungspreis von TEUR 122.813 ausgeübt. Mit Ausübung der Option zum Erwerb des Grundstücks seitens des JV erlangt die DEMIRE das Recht, die RFR 4-Anteile an dem JV zum Kaufpreis von TEUR 5.000 zu erwerben.

Für den Fall, dass die DEMIRE auf diese Option verzichtet, erlangt der Minderheitsgesellschafter die Rechte an der Kaufoption der DEMIRE und kann folglich die restlichen Anteile am JV zu den vorbestimmten Konditionen erwerben. Tritt der Minderheitsgesellschafter jedoch ebenfalls sein Recht ab, ist die DEMIRE dazu verpflichtet, die RFR 4-Anteile zu den genannten Konditionen zu erwerben.

#### **D: Fortführung des JV unabhängig von der Marktwertenwicklung der vom JV gehaltenen Immobilie**

Unabhängig von der Marktwertentwicklung der vom JV gehaltenen Immobilie besteht die Möglichkeit, dass der in den Szenarien A bis C jeweils von der Marktwertentwicklung profitierende Gesellschafter zum Ausübungszeitpunkt der Optionen die für die Transaktion erforderliche Finanzierung nicht gewährleisten kann. In

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

diesem Fall könnten sich die DEMIRE und RFR 4 gemeinschaftlich gegen die Ausübung der Grundstückskaufoption entscheiden und das bestehende JV unverändert weiterführen.

#### Beurteilung hinsichtlich Konsolidierung

Aufgrund der aktuellen Marktsituation erwartet die DEMIRE zum 31. Dezember 2023 mit überwiegender Wahrscheinlichkeit eine deutliche Marktwertreduktion der vom JV gehaltenen Immobilie zum Zeitpunkt der Optionsausübung. Diese Einschätzung spiegelt sich auch in dem deutlich negativen Optionswert zum Bilanzstichtag von EUR –24,1 Millionen wider. Daher bilanziert die Gesellschaft das JV zum Bilanzstichtag at-equity.

#### Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung der Optionen und die Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen

Bei den Optionen handelt es sich um ein Finanzinstrument, das zu Bewertungszwecken in zwei Komponenten aufgeteilt wurde: Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes der Grundstückskaufoption wurde mit dem Black-Scholes-Modell durchgeführt. Die Ermittlung der Optionswerte auf die Beteiligung erfolgt auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten (Monte-Carlo-Simulation). Die wesentlichen Bewertungsfaktoren sind hierbei der Basispreis, die Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit.

Beobachtbare Inputfaktoren sind Inputs, die aus Marktdaten abgeleitet werden, die beobachtbar und öffentlich verfügbar sind, aus tatsächlichen Ereignissen oder Transaktionen stammen und die Annahmen widerspiegeln, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit verwenden würden.

Nicht beobachtbare Inputfaktoren sind Inputs aus Informationen über die Annahmen abgeleitet, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit verwenden würden.

Der Basispreis (Price des Underlyings = Immobilienwert) ist ein nicht beobachtbarer Faktor, da es keinen Markt für diese spezielle Immobilie gibt (das Unikat) und es

keinen Marktwert für ähnliche Immobilien mit den gleichen Parametern gibt (Stadt, Lage, Stockwerk, Ausstattung usw.). Stattdessen gibt es allgemeine Marktdaten über den Mietwert ähnlicher Immobilien. Auf der Grundlage der Mietwertannahme wurde eine Basiswertberechnung vorgenommen.

Bei der Bewertung des Basispreises stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten und deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter.

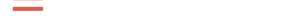
Die beizulegenden Zeitwerte des Basispreises werden nach dem Discounted-Cash-flow-Verfahren ermittelt.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mithilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst.

Die Bewertungsparameter werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

	
	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Die Volatilität ist ebenfalls ein nicht beobachtbarer Faktor, da die Annahme von Preisänderungen verwendet wird. Der Volatilitätswert wird anhand der Standardabweichungsformel berechnet.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich aus der Optionsbewertung ein negativer Betrag in Höhe von 24,1 Millionen € welcher passiviert wurde und den wahrscheinlichkeitsgewichteten Wert aus den obig beschriebenen Szenarien darstellt.

Bei einem Anstieg des Mietcashflows um 10% würde sich zum 31. Dezember 2023 ein Marktwert der Optionen von TEUR – 22.600 (Vorjahr TEUR 2.100) ergeben. Im Falle eines entsprechenden Rückgangs des Mietcashflows um 10% ergäbe sich ein Marktwert der Optionen in Höhe von TEUR – 25.500 (Vorjahr TEUR – 14.400). Die Auswirkungen der anderen Bewertungsfaktoren zum Bilanzstichtag sind unwesentlich.

Bei einem Anstieg der Volatilität um 10% würde sich c. p. zum 31. Dezember 2023 ein Marktwert der Optionen (Call- und Putoptionen) von TEUR – 23.400 (Vorjahr TEUR – 4.000) ergeben. Im Falle eines entsprechenden Rückgangs der Volatilität um 10% ergäbe sich c. p. ein Marktwert der Optionen in Höhe von TEUR – 24.900 (Vorjahr TEUR – 3.500).

#### Assoziierte Unternehmen

Neben den oben aufgeführten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen hält der Konzern Anteile an mehreren, im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Zu diesen zählen die DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG mit Sitz in Düsseldorf und die G+Q Effizienz GmbH mit Sitz in Berlin.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser assoziierten Unternehmen auf.

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Summe der Buchwerte der im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen	351	385
Summe des Anteils am Konzern am:		
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	69	108
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstigen Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>69</b>	<b>108</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands besteht weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben. Zum Going Concern im Detail wird auf [Kapitel A.2](#) verwiesen.

Vermögenswerte und Schulden sind nach ihrer Fristigkeit (über einem/bis zu einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Eine Ausnahme hiervon betrifft die Fair-Value-Bewertung der nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden gemäß IFRS 5.5(d) zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei dem beizulegenden Zeitwert handelt es sich in diesen Fällen um den erwarteten Verkaufspreis.

Vermögenswerte, Eigenkapital- und Schuldinstrumente, die aufgrund anderer Standards zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungen im Sinne des IFRS 2 einheitlich nach den Regelungen des IFRS 13 bewertet. Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden in diesem Rahmen entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“, „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ oder „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ eingestuft.

Finanzinstrumente können als „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ klassifiziert werden, wenn sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Die zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente betreffen derivative Finanzinstrumente. Diese werden sowohl bei erstmaliger Bilanzierung als auch in Folgeperioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten wie beispielsweise dem Black-Scholes-Modell oder der Monte-Carlo-Simulation. Die Bewertungsfaktoren sind hierbei der Basispreis und deren Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit.

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts/Fair Values über ein Bewertungsverfahren ist dieser in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parametern und der jeweiligen Bedeutung der Parameter für eine Bewertung im Ganzen in eine der drei folgenden Kategorien der Bemessungshierarchie einzustufen:

Stufe 1: Inputfaktoren sind notierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.

Stufe 2: Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.

Stufe 3: Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

Der Konzern hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ und „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Bewertungskategorien finanzieller Vermögenswerte und Schulden dar. Eine Besonderheit ergibt sich dadurch, dass der Fair Value der Anleihe



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

2019/24 auf Basis des Börsenkurses vom 31. Dezember 2023 und somit anhand des Bewertungsverfahrens der Stufe 1 bestimmt wurde.

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbaren risikofreien Zinsen, am Markt nicht beobachtbare Risikoaufschläge der Kontrahenten
Langfristige Finanzschulden sowie Optionen	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbaren risikofreien Zinsen, DEMIRE-spezifischer Risikoaufschlag

In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode haben keine Transfers zwischen verschiedenen Stufen der Bemessungshierarchie stattgefunden.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die fortgeführten Buchwerte der in der Bilanz angesetzten Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner, im Wesentlichen die Mieter der von der DEMIRE gehaltenen Immobilien, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die Gesellschaft zu einem Verlust führen kann. Zu der größtmöglichen Vermeidung sowie zu der Steuerung der Ausfallrisiken wird von der DEMIRE eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Die DEMIRE verfügt im Wesentlichen über Forderungen aus der Vermietung und Kaufpreisforderungen aus in Deutschland gelegenen Immobilien sowie Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen. Die Einteilung des

Kreditrisikos findet auf Ebene eines jeden Kontrahenten statt, da sie zum Teil unterschiedliche Ausfallquoten aufweisen und unterschiedliche Verfahren bei der Ermittlung des Wertminderungsbedarfs erfordern.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, aber insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Kaufpreisforderungen sowie Darlehensforderungen gegenüber JV-Partnern.

**Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie für Leasingforderungen gemäß dem Vereinfachten Modell**

DEMIRE bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste („Expected Credit Loss“ oder „ECL“ nach IFRS 9) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Gemäß dem allgemeinen Wertminderungsmodell des IFRS 9 richten sich die Wertberichtigungen nach dem erwarteten Zwölf-Monats-Kreditverlust, sofern sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko über die erwartete Laufzeit) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15. an. Der Kreditverlust wird dabei über die gesamte Laufzeit bestimmt.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der DEMIRE stellen nahezu gänzlich Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten dar. Die DEMIRE nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts, bei dem es sich nicht um

<hr/>	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, die in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts nach dem vereinfachten Ansatz bewertet werden, signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann die Anzahl der überfälligen Tage erheblich höher sein, da der Mieter bei Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich Überprüfungen der Positionen vornehmen wird, was regelmäßig zu einer Verzögerung führt, die von der DEMIRE bis zur Einwilligung akzeptiert wird. Gleiches gilt für Mietforderungen, die von den Mietern aufgrund sonstiger Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vorerst nicht bezahlt werden.

#### **Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität**

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten.

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise ein Ausfall oder eine Überfälligkeit
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

#### **Bemessung erwarteter Kreditverluste**

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz aus den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen. Für die Bemessung erwarteter Kreditverluste von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet die DEMIRE eine Provision-Matrix. Zur genauen Ausgestaltung bzw. den verwendeten Parametern siehe [Kapitel E.2.1.](#)

#### **Abschreibung**

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über den Zeitpunkt und die Höhe der Abschreibung durch, basierend darauf, ob eine angemessene Erwartung an die Einziehung vorliegt.

Im Falle einer Abschreibung erwartet der Konzern keine signifikante Einziehung des abgeschriebenen Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

**Wertminderungen der Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen sowie der sonstigen finanziellen Vermögenswerte nach dem Dreistufenmodell**

Für Wertminderungen der Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5 das Dreistufenmodell der erwarteten Kreditverluste angewendet. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden. Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

**Stufe 1: Zwölf-Monats-Kreditausfälle:** Anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat. Dabei erfolgt die Ermittlung des zukünftig zu erwartenden Kreditausfalls unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten Informationen hinsichtlich Ausfallwahrscheinlichkeit und Schadensquote. Da keine Ratinginformationen auf Kontrahentenebene vorhanden sind, werden zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste die Ausfallwahrscheinlichkeiten und Schadensquoten aus statistischen Daten von unbesicherten Anleihen mit einem adäquaten Ausfallrisiko hergeleitet, wobei auch die entsprechenden (historischen) Verwertungsraten („Recovery Rates“) berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikorating der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von BBB oder höher bei Moody’s Corporation, New York/USA, als gegeben an.

**Stufe 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit:** Anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat. Ein Transfer von Stufe 1 zu Stufe 2 wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 30 Tagen überfällig sind. Ist eine Zahlung seit mehr als 90 Tagen überfällig, so besteht die widerlegbare Vermutung, dass ein objektiver Hinweis auf einen Kreditausfall besteht und somit das Finanzinstrument nach Stufe 3 transferiert werden muss.

**Stufe 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit bei Einzelbetrachtung:** Bei Vorliegen objektiver Hinweise beispielsweise Überfälligkeit von vertraglichen Zahlungen, Anzeichen für eine Insolvenz etc. Auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilienbewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

DEMIRE hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken des Eigentümers bei der DEMIRE verbleiben, die diese Leasingverträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse einstuft. Die Einnahmen daraus werden als Mieterträge bilanziert und sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Eine Veräußerung bzw. ein Erwerb einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Nettomietträge haben. Bei den Erlösen aus Mietnebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, die an die Mieter weiterbelastet werden.

Die Umsatzerlöse umfassen Mieterträge, Mietnebenkostenerlöse sowie Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Die reinen Mieterträge werden nach IFRS 16 bilanziert; Erlöse aus Nebenkostenumlagen sowie aus der Veräußerung von Immobilien nach IFRS 15.

### 1. Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Mieterrträge fallen im Rahmen von als Operating-Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst. Die durchschnittliche monatliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt zum Stichtag EUR 10,04 (Vorjahr: EUR 9,78). Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte und Projektentwicklungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Sie werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Aus diesem Grund wird der Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten angewendet. Die Erlöse und sonstigen Betriebskosten werden nach IFRS 15 bilanziert, wonach die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen

auf umlagefähige Betriebskosten im Jahr des Anfalls und in der Höhe als Erträge aus Nebenkostenumlagen erfasst werden, die in den umlagefähigen Betriebskosten angefallen sind.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 59.524 (Vorjahr: TEUR 62.312) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Nettomieten	78.519	81.079
Erträge aus Nebenkostenumlagen	23.004	28.065
<b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>101.523</b>	<b>109.144</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-31.934	-35.636
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-10.065	-11.196
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>-41.999</b>	<b>-46.832</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>59.524</b>	<b>62.312</b>

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 59.524 (Vorjahr: TEUR 62.312) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 78.519 (Vorjahr: TEUR 81.079) insbesondere aufgrund der in der Berichtsperiode veräußerten Immobilien Ulm, Apolda und Bad Oeynhausen. Die Veränderung der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR -10.065 (Vorjahr: TEUR -11.196) resultiert aus dem Wegfall von einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrags in der Liegenschaft in Essen in Höhe von TEUR -2.514 und höheren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR -5.560 (Vorjahr: TEUR -4.429). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR -31.934 (Vorjahr: TEUR -35.636) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Der Rückgang resultiert zum einen aus dem Abgang der in der Berichtsperiode veräußerten Immobilien sowie aus im Vergleich zur Vorperiode gesunkenen Energiekosten aufgrund der Einführung der sogenannten Energiepreiskontrolle der Bundesregierung. Die gesunkenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gesunkenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Mietern stellen sich wie folgt dar:

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN**

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	3.902	6.468
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>3.902</b>	<b>6.468</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	496	505
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>496</b>	<b>505</b>

Vertragsvermögenswerte umfassen Nebenkostenleistungen des DEMIRE-Konzerns an den Mieter, Vertragsverbindlichkeiten beinhalten bereits geleistete Zahlungen durch den Mieter für noch ausstehende Nebenkostenleistungen. Ursächlich für den Rückgang der kurzfristigen Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten sind neben den Veräußerungen von Immobilien insbesondere die in der Berichtsperiode gesunkenen Energiekosten. In der Berichtsperiode wurden wie auch im Vorjahr keine Wertberichtigungen der Vertragsvermögenswerte auf Betriebskosten vorgenommen.

Die DEMIRE erwirtschaftet Umsatzerlöse gemäß IFRS 15 sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen in den folgenden Bereichen:

**2023**

in TEUR	Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	70.450
Zeitraum	23.004	0
<b>Summe</b>	<b>23.004</b>	<b>70.450</b>

**2022**

in TEUR	Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	12.743
Zeitraum	28.065	0
<b>Summe</b>	<b>28.065</b>	<b>12.743</b>

Bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- die mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken (Besitz, Nutzen und Lasten) im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- die DEMIRE keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der DEMIRE aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2</b>	
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## 2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR – 14.334 (Vorjahr: TEUR – 8.164). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Liegenschaft in Ulm. Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den veräußerten Liegenschaften wird auf die Angaben in den [Kapiteln E.1.3](#) und [E.3](#) verwiesen.

## 3. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsportfolio) beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR – 146.280 (Vorjahr: TEUR – 61.228).

Das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR – 30.527 (Vorjahr: TEUR – 37.650) ist im Wesentlichen auf die anstehende Veräußerung des LogParks Leipzig und die damit eingehende Abwertung zurückzuführen.

Die Abwertung des Bestandsportfolios im Berichtsjahr 2023 ist im Wesentlichen auf zwei Gegebenheiten zurückzuführen: Zum einen wird die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, zum anderen werden signifikant höhere CapEx-Maßnahmen, die der künftigen, nachhaltigen Entwicklung des Portfolios dienen, abgebildet.

Gegenwärtig wirken sich die genannten Gegebenheiten auf den Abschluss einer Fünf-Jahres-Mietvertragsverlängerung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Eschborn (ca. 18.900 m<sup>2</sup>) und die Verlängerung und teilweise Neuvermietung von über 9.000 m<sup>2</sup> an einen staatlichen Mieter in Freiburg sowie zahlreiche weitere Vermietungstätigkeiten aus. Die Objekte im Portfolio werden somit nachhaltig stabilisiert. Des Weiteren führen die vorgenannten Mietverträge zum Leerstandsabbau, zur Erhöhung des Mietniveaus und zu einem höheren WALT.

Allgemein ergeben sich aus dem aktuellen Marktumfeld positive, wertbeeinflussende Indexierungen der Mieten. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, eine Reduzierung der Leerstände zur Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte, welche sich jedoch aufgrund der höheren Diskontierungszinssätze nicht werterhöhend, sondern in Teilen nur stabilisierend zum Stichtag auswirken.

Veränderte Zinsentwicklungen und neue Marktgegebenheiten haben direkten Einfluss auf die Immobilienbewertung. Im Berichtsjahr 2023 haben insbesondere die gestiegenen Zinsen zu einem signifikanten Rückgang der Transaktionsvolumina an den Immobilienmärkten geführt. Aus den vorgenannten Gegebenheiten entstehen die Risiken, wie Abwertungen von Mieterbonitäten und Verringerungen von Mietgesuchen, sind in der Bewertung bereits berücksichtigt. Dem konnte portfolioübergreifend durch die Vermietung an staatliche Institutionen und eine proaktive Bestandsmieterbindung entgegengewirkt werden.

Das veränderte Marktumfeld beeinträchtigt weiterhin die globalen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte. Trotzdem liegen zum Bewertungsstichtag ausreichend Daten und Informationen vor, um valide Wertgutachten zu erstellen, die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften widerspiegeln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf dem Bewertungsgutachten des externen unabhängigen Sachverständigen Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main. Zum Bewertungsverfahren im Detail wird auf [Kapitel E.1.3](#) verwiesen.

## 4. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen

Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 18.906 (Vorjahr: TEUR – 1.501).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Der deutliche Anstieg der Wertminderungen resultiert aus einer Wertminderung in Höhe von TEUR – 16.745 für Ausleihungen gemäß IFRS 9.5 für den Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell. Insgesamt beträgt die Wertminderung für die Ausleihungen sowie die darauf anfallenden Zinsen zum Bilanzstichtag TEUR 18.200 (Vorjahr: TEUR 1.455), welche der Risikostufe 3 zugeordnet ist. Für weitere Informationen zu den Bilanzierungsgrundsätzen des Expected-Credit-Loss Modells wird auf [Kapitel C. „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“](#) verwiesen.

**5. Sonstige betriebliche Erträge**

in TEUR	2023	2022
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	450	352
Ertrag aus der Aufhebung eines Instandhaltungs- und Reparaturvertrags	234	0
Ertrag aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit at-equity bilanzierten Unternehmen	75	75
Kostenerstattungen	16	37
Sachbezüge	15	33
Entkonsolidierungseffekte	0	86
Übrige	253	217
<b>Gesamt</b>	<b>1.043</b>	<b>800</b>

Im Berichtsjahr wurden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 450 im Wesentlichen aufgrund von Verjährung ausgebucht (Vorjahr: TEUR 352).

Die Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 75) betreffen die JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH.

Der Ertrag aus der Vertragsaufhebung für Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von TEUR 234 resultiert aus einer Vereinbarung aus der Beendigung eines Mietverhältnisses.

**6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen**

in TEUR	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	-2.417	-1.578
Personalkosten	-4.844	-4.764
Abschlussstellungs- und Prüfungskosten	-1.239	-1.163
Nicht abziehbare Vorsteuer	-505	-352
Aufwendungen für Immobiliengutachten	-196	-153
EDV-Kosten	-285	-391
Vergütung des Aufsichtsrats	-270	-276
Treuhandvergütung	-256	-246
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	-207	-304
Werbe- und Reisekosten	-200	-177
Aufwendungen für Investor Relations	-179	-172
Fondsverwaltungskosten	-137	-179
Versicherungen	-108	-160
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	-102	-140
Übrige	-696	-644
<b>Gesamt</b>	<b>-11.641</b>	<b>-10.699</b>

Die Personalkosten für das auf Ebene des obersten Mutterunternehmens beschäftigte Personal und der Fair Value REIT-AG werden ausschließlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten resultiert aus den Aktivitäten im Rahmen der Prolongation der Unternehmensanleihe. Die Rechts- und Beratungskosten betreffen im Wesentlichen Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Finanzierungen und Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Durch die Beauftragung einer zusätzlichen unterjährigen Bewertung ergab sich ein Anstieg der Kosten für Immobiliengutachten.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

27

KONZERNABSCHLUSS

98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN

193

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2023	2022
Fair-Value-Anpassung Option JV Theodor Heuss-Allee	-24.100	0
Außerplanmäßige Abschreibung von Mietanreizen/ mietfreien Zeiten/FF&E-Zuschüssen	-1.822	-8.471
Zuführung von Rückstellung aus Rechtsstreitigkeiten	-618	-122
Ausbuchung von Forderungen	-95	-379
Abschreibungen	-58	-62
Abwertung Goodwill Fair Value REIT-AG	0	-6.783
Übrige	-133	-976
<b>Gesamt</b>	<b>-26.826</b>	<b>-16.793</b>

Zum 31. Dezember 2023 hat sich aus der Optionsbewertung im Zusammenhang mit dem JV Theodor Heuss-Allee (→ siehe hierzu im Detail Kapitel B) ein Aufwand in Höhe von TEUR 24.100 ergeben.

Der Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, Mietfreie Zeiten und FF&E-Zuschüsse) wurde in Höhe von TEUR 1.822 (Vorjahr: TEUR -8.471) aufgelöst. Dies ist im Wesentlichen auf die Insolvenz eines Mieters aus dem Bereich Einzelhandel zurückzuführen. In der Vorperiode resultiert der Betrag in Höhe von TEUR -8.471 aus den außerplanmäßigen Abschreibungen innerhalb des Teilkonzerns Fair Value REIT, da der erzielbare Betrag dieser Vermögensgegenstände Null ergab.

Der Anstieg der Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten steht im Zusammenhang mit dem Objekt LogPark in Leipzig.

## 8. Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Finanzerträge	21.542	18.411
Finanzaufwendungen	-17.149	-19.296
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.007	-266
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	5.086	770
<b>Finanzergebnis</b>	<b>10.486</b>	<b>-381</b>

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 21.542 (Vorjahr: TEUR 18.411) stiegen im Wesentlichen aufgrund des teilweisen Rückkaufs der Unternehmensanleihe 2019/24 unter dem Nominalwert, woraus sich ein einmaliger Ertrag in Höhe von TEUR 15.683 ergab. Daneben beinhaltet der Posten Erträge aus Ausleihungen und Zinsen aus Festgeldkonten in Höhe von TEUR 5.858.

Die Gewinne aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.007 (Vorjahr Verlust: TEUR -266) betreffen im Wesentlichen die Ausschüttung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 938.

In den Finanzaufwendungen ist ein Nominalzinsaufwand in Höhe von TEUR 14.541 (Vorjahr: TEUR 16.102) enthalten. Aus der Effektivzinsmethode ergibt sich ein Aufwand von TEUR 2.608 (Vorjahr: TEUR 3.194).

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Diese weisen in der Berichtsperiode sowie auch in der Vorperiode einen Verlust auf. Der Anstieg der Verlustanteile gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsverlusten der Immobilien. Dies hat zur Folge, dass der Anteil der Minderheiten an diesen Verlusten steigt und in der Berichtsperiode TEUR 5.086 (Vorjahr: TEUR 770) beträgt.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## 9. Ertragsteuern

Der ausgewiesene Ertragsteueraufwand (-) und -ertrag (+) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Tatsächlicher Steueraufwand	- 12.638	- 6.841
Latenter Steueraufwand (Steuerertrag)	38.133	8.644
<b>Summe Ertragsteuern</b>	<b>25.495</b>	<b>1.803</b>

Der tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR - 12.638 (Vorjahr: TEUR - 6.841) beinhaltet den Körperschaft- und Gewerbesteuerertrag und betrifft vollständig Deutschland. Der Anstieg resultiert aus den Veräußerungsgewinnen in der Berichtsperiode, welche aus der Differenz zwischen den erzielten Verkaufspreisen und den Steuerbilanzwerten der Immobilien entstanden.

Der latente Steuerertrag in Höhe von TEUR 38.133 (Vorjahr: TEUR 8.644) setzt sich zusammen aus latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR - 315 (Vorjahr: TEUR - 2.265) und latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 38.448 (Vorjahr: TEUR 10.909). Die latenten Steueraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 und IFRS 13. Der Ertrag aus den latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus der Abwertung der Immobilien und der damit verbundenen Auflösung von passiven latenten Steuern und aus der Optionsbewertung im Zusammenhang mit dem JV Theodor Heuss-Allee. Zum Bilanzstichtag bestehen für in den Konzernabschluss einbezogene Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 65.757 (Vorjahr: TEUR 60.133). Im DEMIRE-Konzern werden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Umfang aktiviert, in dem auch latente Steuerschulden vorhanden sind.

## STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage des Konzernsteuersatzes von 29,125 % (Vorjahr: 29,125 %) dargestellt. Dieser Konzernsteuersatz beinhaltet 15 % Körperschaftsteuersatz, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 13,3 % Gewerbesteuerertrag (Hebesatz für Langen: 380 %; Steuermesszahl: 3,5 %). Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wird ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen, kommt in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung.

in TEUR	2023	2022
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 177.461</b>	<b>- 73.305</b>
<b>Konzernsteuersatz (in %)</b>	<b>29,125</b>	<b>29,125</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>- 51.686</b>	<b>- 21.350</b>
Gewerbesteuererträge	26.438	11.839
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten	30	4.527
Initiale Differenz	- 1.898	0
Steuereffekte aus Werthaltigkeitsänderung der Verlustvorträge	3.148	2.114
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	- 141	0
Sonstige	- 1.387	1.067
<b>Gesamter Steueraufwand (+)/Steuerertrag (-) in der Berichtsperiode</b>	<b>- 25.495</b>	<b>- 1.803</b>

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Gemäß IAS 12 sind latente Steuerschulden auch auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden („Outside Basis Differences“), wenn mit deren Realisierung zu rechnen ist. Ursächlich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Die DEMIRE hat für aufgelaufene Ergebnisse der Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 5.038 (Vorjahr: TEUR 11.741) keine passiven latenten Steuern gebildet, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit reinvestiert werden sollen.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf „Outside Basis Differences“ als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgen. Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen mit Ausnahme der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, selbst bestimmen. Eine Ausschüttung von den Tochtergesellschaften ist mit Ausnahme der gesetzlichen Pflichtausschüttungen aus der Fair Value REIT-AG weder geplant noch abzusehen. Daher wird von einem Ansatz von latenten Steuern auf „Outside Basis Differences“, mit Ausnahme der Fair Value REIT sowie der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, und der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „Outside Basis Differences“ auf Ebene der Fair Value REIT beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 17.145 (Vorjahr: TEUR 19.919).

Bezüglich der sonstigen Angaben zu latenten Steueransprüchen und Steuerschulden wird auf [Kapitel E.5.1](#) verwiesen.

## 10. Ergebnis je Aktie

### ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch Division des den Anteilseignern der DEMIRE AG zuzurechnenden Anteils am Periodengewinn durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befindet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt und Optionen im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen ausgeübt werden.

in TEUR	2023	2022
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>- 151.966</b>	<b>- 71.503</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	- 147.190	- 65.745
<b>Anzahl der Aktien (in Tsd.)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	- 1,39	- 0,62
Verwässertes Ergebnis je Aktie	- 1,39	- 0,62

Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 sind zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigt (Vorjahr: 510.000 Aktien). Dieses Programm ist in seiner Laufzeit beschränkt und endet im Laufe des Geschäftsjahres 2024.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien rückläufig.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

## 11. Personalkosten

in TEUR	2023	2022
Gehälter	- 4.346	- 4.328
Gesetzliche Sozialaufwendungen	- 498	- 436
<b>Gesamt</b>	<b>- 4.844</b>	<b>- 4.764</b>

Die Personalkosten in Höhe von TEUR 4.844 (Vorjahr: TEUR 4.764) werden grundsätzlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und entfallen auf die DEMIRE AG (TEUR 4.730; Vorjahr: TEUR 4.564) und die Fair Value REIT-AG (TEUR 114; Vorjahr: TEUR 200). Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Des Weiteren sind in den Personalkosten Erträge (aus der Auflösung von Rückstellungen) aus dem virtuellen Aktienoptionsprogramm 2019 in Höhe von TEUR 66 enthalten (Vorjahr: Aufwand in Höhe von TEUR 401). Weitere Erläuterungen betreffend Aktienoptionsprogramme sind im [Kapitel G.3.B](#) dargestellt.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilienbewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## E. Erläuterung zur Konzernbilanz

### 1. Langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist dem Anlagenspiegel ([Anlage 3](#)) zu entnehmen.

#### 1.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und im Falle von relevanten Anhaltspunkten auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst.

#### 1.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen in Höhe TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 164) beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese sind zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR – 93 (Vorjahr: TEUR 46) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Verwaltungskosten als Abschreibungen von Nutzungsrechten sowie unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

#### 1.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden, sowie die Nutzungsrechte für Erbbauverhältnisse und generelle Dauernutzungsrechte. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten, einschließlich Anschaffungsnebenkosten, angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese Immobilien entsprechend dem in IAS 40 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte generell erfolgswirksam erfasst werden. Vorauszahlungen auf Immobilienkäufe werden als geleistete Anzahlungen innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

### Bewertung der Immobilien und Sensitivitätsanalyse

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation Standards“) und den RICS Valuation Global Standards 2022 („Red Book“, Stand: Januar 2022) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der DEMIRE werden nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt.

Das Discounted-Cashflow-Verfahren stellt die Grundlage der dynamischen Investitionsrechenarten dar und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter und unterschiedlich hoher Zahlungsströme. Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mithilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraums jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt. Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem Zehn-Jahres-Zeitraum

(Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert.

Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung von analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbarer Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers sowie Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

Das Management des Konzerns ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch den unabhängigen Gutachter zur Verfügung gestellten Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht plausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risiko- früherkennung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen dem Aufsichtsrat erläutert und die Wertentwicklung des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von der Bewertung der zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig, die der [Anlage 1](#) entnommen werden können.

Die sich ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren neben der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze auch

aus gestiegenen Investitionsverpflichtungen insbesondere bei der Liegenschaft in Essen.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dabei würde ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten und des Leerstands bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen. Die Sensitivitätsanalyse ist [Anlage 2](#) zu entnehmen.

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>1.231.072</b>	<b>821.356</b>	<b>342.176</b>	<b>0</b>	<b>67.540</b>
Zugänge Immobilien	11.616	7.891	3.289	0	436
Abgänge	-90.320	-88.840	-1.480	0	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-58.627	-46.597	-12.030	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-146.465	-100.994	-39.315	0	-6.156
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>947.276</b>	<b>592.816</b>	<b>292.640</b>	<b>0</b>	<b>61.820</b>

in TEUR	2022	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>1.433.096</b>	<b>843.956</b>	<b>377.559</b>	<b>141.600</b>	<b>69.980</b>
Zugänge Immobilien	31.864	7.448	4.954	17.050	2.411
Abgänge	-13.817	-13.817	0	0	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-158.650	0	0	-158.650	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	10.792	10.360	275	0	156
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-72.211	-26.591	-40.613	0	-5.008
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>1.231.072</b>	<b>821.356</b>	<b>342.176</b>	<b>0</b>	<b>67.540</b>

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 11.616 setzen sich aus Aktivierungen für laufende Investitionen (CapEx) zusammen.

In der Berichtsperiode kam es zu Abgängen mit Buchwert in Höhe von TEUR – 90.320. Es handelt sich hierbei um die Objekte in Ulm, Bad Oeyenhausen und Apolda. In der Berichtsperiode erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel.

In der Vergleichsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR – 13.817. Es handelte sich hierbei um die Objekte in Bremen und Ludwigsburg.

Erläuterungen zu den unrealisierten Verlusten aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sind in [Kapitel D.3](#) dargestellt.

Die Zeitwerte der aktivierten Erbbau- und Nutzungsrechte, welche unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Handel	2023
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>22.056</b>	<b>22.056</b>
Zugänge aus Verlängerung der Vertragslaufzeit (Laufzeit, Zins)	843	843
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 2.319	– 2.319
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>20.580</b>	<b>20.580</b>

in TEUR	Handel	2022
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>20.419</b>	<b>20.419</b>
Zugänge aus Verlängerung der Vertragslaufzeit (Laufzeit, Zins)	2.149	2.149
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 512	– 512
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>22.056</b>	<b>22.056</b>

Für weitere Informationen im Zusammenhang der Bilanzierung der Erbbau- und Nutzungsrechte wird auf das [Kapitel 7.2](#) verwiesen.

#### 1.4 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen belaufen sich auf TEUR 351 (Vorjahr: TEUR 385). Darin enthalten ist die Beteiligung am Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 344 (Vorjahr: TEUR 281) mit einem übernommenen Gewinn von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 114) und die DEMIRE Assekuranz GmbH & Co. KG, Düsseldorf, in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 104) mit einem übernommenen Jahresgewinn von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 104).



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

**1.5 AUSLEIHUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN**

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen in Höhe von TEUR 25.150 (Vorjahr: 24.752) betreffen eine nicht mit Immobilien besicherte Ausleihung der DEMIRE AG an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertminderungen auf Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen:

in TEUR	2023	2022
<b>Stand 01.01.</b>	<b>430</b>	<b>187</b>
Zugänge	0	243
Verbrauch	0	0
Auflösung	-430	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>430</b>

**1.6. AUSLEIHUNGEN UND FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die Ausleihungen und finanziellen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 48.365 (Vorjahr: TEUR 62.750).

Der Buchwert der Ausleihungen beläuft sich auf TEUR 43.493 (Vorjahr: TEUR 57.605) und beinhaltet eine Ausleihung in Höhe des Nominalwerts von EUR 60 Millionen an die RFR Immobilien 5 GmbH. Diese stellt ein verbundenes Unternehmen der RFR Immobilien 4 GmbH, des Mitgesellschafters des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss- Allee-GmbH, dar. Die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Nominalwert ergibt sich sowohl aus den erfassten erwarteten Kreditausfällen nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 15.195 (Vorjahr: TEUR 1.025). Demgegenüber steht ein Abgrenzungsbetrag in Höhe von TEUR 1.312 (Vorjahr: 1.370), der sich aus der Effektivzinsberechnung gemäß IFRS 9 ergab. Die Ermittlung der Wertberichtigung erfolgte über die Gesamtlaufzeit bei Einzelbetrachtung gemäß Risikostufe 3 des Risikostufenmodells, da in der Berichtsperiode ein Zahlungsausfall der Zinsen eintrat.

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 4.871 (Vorjahr: TEUR 5.144) umfassen langfristige Darlehensforderungen an die Taurecon GmbH in Höhe von TEUR 1.708 (Vorjahr: TEUR 1.793), an die Taurecon Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 1.781 (Vorjahr: TEUR 1.969) sowie an die LKS Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.382 (Vorjahr: TEUR 1.382).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertminderungen auf Ausleihungen an Dritte:

in TEUR	2023	2022
<b>Stand 01.01.</b>	<b>1.025</b>	<b>446</b>
Zugänge	14.170	579
Verbrauch	0	0
Auflösung	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15.195</b>	<b>1.025</b>

**1.7 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 8.260 (Vorjahr: TEUR 6.685) und beinhalten unter anderem die aktivierten Mietanreize in Höhe von TEUR 1.983 (Vorjahr: TEUR 1.903) sowie die Abgrenzung von mietfreien Zeiten aus den Leasingverträgen des Warenhausportfolios in Höhe von TEUR 2.838 (Vorjahr: TEUR 4.343). Die sonstigen Vermögenswerte umfassen zudem FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment)-Zuschüsse in Höhe von TEUR 1.054 (Vorjahr: TEUR 439). Zudem fallen Refinanzierungskosten in Höhe von TEUR 2.385 an.

FF&E haben als bewegliche Möbel, Vorrichtungen oder andere Ausrüstung grundsätzlich keine permanente Verbindung zur Immobilie.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

**2. Kurzfristige Vermögenswerte**

**2.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND  
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2023 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2023 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2023 Netto	31.12.2022 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2022 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.630	5.357	10.274	10.733	3.357	7.376
Forderungen aus Betriebskosten	3.902	0	3.902	6.468	0	6.468
<b>Zwischensumme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>19.533</b>	<b>5.357</b>	<b>14.176</b>	<b>17.201</b>	<b>3.357</b>	<b>13.845</b>
Mietanreize <sup>1</sup>	1.540	0	1.540	9.916	8.471	1.445
Forderungen aus der Abwicklung von Umsatzsteuern	168	0	168	420	0	420
Sonstige Vermögenswerte	2.211	0	2.211	793	0	793
<b>Zwischensumme sonstige Vermögenswerte <sup>1</sup></b>	<b>3.919</b>	<b>0</b>	<b>3.919</b>	<b>11.129</b>	<b>8.471</b>	<b>2.658</b>
<b>Gesamt <sup>1</sup></b>	<b>23.452</b>	<b>5.357</b>	<b>18.095</b>	<b>28.331</b>	<b>11.828</b>	<b>16.503</b>

<sup>1</sup> Die Mietanreize des Vorjahres werden nunmehr Brutto dargestellt und es erfolgt ein separater Ausweis der Wertberichtigung auf diese.

Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden anhand einer Provision-Matrix dargestellt. Für die Bestimmung der erforderlichen Risikovorsorge verwendet die DEMIRE diese Matrix in Abhängigkeit der Fälligkeit bzw. Überfälligkeit der einzelnen Forderungen. Die Provision-Matrix wurde basierend auf historischen Erfahrungswerten und aktuellen Erwartungen aufgestellt und wird zu jedem Stichtag aktualisiert.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

Auf dieser Grundlage ergeben sich bei der DEMIRE die folgenden Wertänderungs-quoten:

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	181-360 Tage überfällig	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote	5 %	11 %	24 %	39 %

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen gegenüber den Mietern der DEMIRE und Ausleihungen werden wie folgt bewertet:

in Tagen / in TEUR	Bruttobuchwert <sup>1</sup>	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0-90 Tage	1.373	65	1.308
91-180 Tage	583	65	518
181-360 Tage	1.758	428	1.330
über 360 Tage	2.713	1.047	1.666
<b>Gesamt</b>	<b>6.427</b>	<b>1.605</b>	<b>4.822</b>

<sup>1</sup> In den Werten sind 577 TEUR-Guthaben enthalten, die nicht zu einer Wertberichtigung führen. Zudem sind die Forderungen, die separat einzelwertberichtigt wurden, nicht enthalten.

Neben den in der Provision-Matrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR 3.751 (Vorjahr: TEUR 2.073). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet. Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 5.630 (Vorjahr: TEUR 3.759).

Im Vorjahr entfiel ein großer Anteil der Wertberichtigungen auf einen ehemaligen Betreiber eines Hotels (TEUR 1.069). Die Bruttoforderungen gegenüber diesem Hotelbetreiber betragen zum Stichtag TEUR 1.590 (Vorjahr: TEUR 1.590). Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 693 (Vorjahr: TEUR 330) entfallen auf den Mieter Galeria Karstadt Kaufhof, der sich erneut in einem Insolvenzverfahren befindet. Die

Bruttoforderungen gegen Galeria Karstadt Kaufhof betragen zum Bilanzstichtag TEUR 842 (Vorjahr: TEUR 413).

Bruttoforderungen auf Mieten in Höhe von TEUR 3.573 (Vorjahr: TEUR 2.019) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet. Auf die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 3.902 wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da diese zum Bilanzstichtag noch nicht fällig waren.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der Vorperiode sowie sonstige Forderungen gegenüber den Mietern von DEMIRE und Ausleihungen wurden wie folgt bewertet:

in Tagen / in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0-90 Tage	1.071	52	1.019
91-180 Tage	689	65	624
181-360 Tage	949	211	738
über 360 Tage	2.246	955	1.291
<b>Gesamt</b>	<b>4.955</b>	<b>1.283</b>	<b>3.672</b>

Die Wertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelte sich wie folgt:

**ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN**

in TEUR	
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2022</b>	<b>3.357</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	2.232
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	-69
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	-162
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2023</b>	<b>5.357</b>



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

**ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN DES VORJAHRES**

in TEUR

<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 01. Januar 2022</b>	<b>5.589</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr <sup>1</sup>	2.028
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 2.718
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 1.542
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2022</b>	<b>3.357</b>

<sup>1</sup> Der Vorjahreswert wurde zum Zwecke der Transparenz angepasst. Der hier zuvor enthaltene Betrag von TEUR 1.015 wurde herausgerechnet. Dieser bezog sich auf die Abwertung der Ausleihungen, welche zum Berichtsstichtag 31.12.2023 aufgrund einer sich ergebenden Wesentlichkeit nunmehr separat im Abschnitt 1.6. Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte aufgezeigt und näher erläutert werden.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr kurzfristig und zumeist innerhalb eines Zeithorizonts von unter drei Monaten fällig.

Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze in [Kapitel C](#) dargestellt.

**2.2 KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.740 (Vorjahr: TEUR 9.584) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2023 Netto	31.12.2022 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2022 Netto
Sonstige Kaufpreisforderungen	0	0	0	8.552	0	8.552
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	0	0	0	614	0	614
Zinsforderung aus Ausleihungen	3.114	3.005	109	231	0	231
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.626	0	9.626	187	0	187
<b>Gesamt</b>	<b>12.740</b>	<b>3.005</b>	<b>9.735</b>	<b>9.584</b>	<b>0</b>	<b>9.584</b>

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Die sonstigen finanziellen Vermögensgegenstände beinhalten Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 9.462, die aufgrund eines Covenant-Bruchs [\(→ siehe Abschnitt 5.3\)](#) verfügungsbeschränkt sind und daher als sonstige Vermögenswerte zu bilanzieren sind. Die Wertberichtigung von Zinsforderung basiert auf dem Zahlungsausfall bei der Ausleihung an die RFR Immobilien 5 GmbH, siehe hierzu [\(→ Kapitel E.1.6\)](#).

### 2.3 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Bei den Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 1.057 (Vorjahr: TEUR 6.541) handelt es sich in der Berichtsperiode mit TEUR 819 im Wesentlichen um Erstattungsansprüche aus einbehaltener Kapitalertragsteuer inklusive des Solidaritätszuschlags für Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 6.070).

### 2.4 ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 119.989 (Vorjahr: TEUR 57.415) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon ist zum 31. Dezember 2023 ein Betrag in Höhe von TEUR 289 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 198). Ein weiterer Betrag über TEUR 2.827 unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung und Aufvalutierung des Darlehens zur CapEx-Finanzierung im Objekt Wittenberg (Vorjahr: TEUR 1.529). Daneben ist ein Betrag von TEUR 9.462 (Vorjahr: TEUR 3.153) verpfändet und unterliegt einer Verfügungsbeschränkung. Bei den liquiden Mitteln ergibt sich kein Abwertungsbedarf. Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen bei liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 9.462 im Zusammenhang mit dem DZ Hyp-Darlehen wird der entsprechende Betrag zum 31. Dezember 2023 unter dem Posten kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

### 3. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Für zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte ist festzulegen, ob diese in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ob deren Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Ist dies der Fall, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den einschlägigen Regelungen des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Gemäß der Ausnahmeregel von IFRS 5.5(d) sind Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bei dem beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte handelt es sich um den Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten, welche der Bewertungskategorie der Stufe 1 zugeordnet sind.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 sind die Objekte LogPark in Leipzig, die Büroimmobilien in Flensburg, Hamburg, Kempten und Trier in Höhe von insgesamt TEUR 149.100 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien eingestuft worden. Der Bewertungsverlust hierbei beträgt TEUR 30.527. Der Übergang von Nutzen und Lasten bei diesen Immobilien ist für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehen.

Im Vorjahr ist die Immobilie LogPark Leipzig mit TEUR 121.000 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen worden.

### 4. 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 war. Die Aktien der DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. 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.

### KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 89.767 (Vorjahr: TEUR 88.366). Der Anstieg resultiert aus dem Gewinn aus Zukauf beim Erwerb unter Marktwert der restlichen 6%-Minderheitenanteile an der DEMIRE Ulm Bahnhofplatz, Olgastr. Zeitblomstr. GmbH.

### GEWINNRÜCKLAGE

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf TEUR 108.309 (Vorjahr: TEUR 256.347). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Periodenergebnis im Berichtsjahr in Höhe von TEUR -147.190 (Vorjahr: TEUR -65.745).

### GENEHMIGTES KAPITAL

in TEUR	2023	2022
Stand zum 1. Januar	53.889	53.889
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>53.889</b>	<b>53.889</b>

Generell gilt, dass den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zusteht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen. Dies gilt bei Barkapitalerhöhungen von bis zu 10% des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen.

### 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 diente 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 Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit 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 erfüllten, 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.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. April 2021 beschlossen, dass 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 kann. 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 Anzahl der eigenen Aktien hat sich im Berichtsjahr nicht verändert:

Überleitung der Anzahl der Aktien (In Tsd.)	2023	2022
Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand zum 01. Januar	105.513	105.513
Erwerb eigener Aktien	0	0
<b>Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand 31.12.</b>	<b>105.513</b>	<b>105.513</b>

Der Posten der nicht beherrschenden Anteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis vollkonsolidierter Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

## 5. Langfristige Schulden

### 5.1 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden gemäß IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden in Konzernbilanz und Steuerbilanz oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet (Liability-Methode). Bei der bilanziellen Bewertung von latenten Steueransprüchen berücksichtigt die DEMIRE, ob es eher wahrscheinlich oder eher unwahrscheinlich ist, dass latente Steuern realisiert werden können. Die Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob zum Zeitpunkt der Umkehr von temporären Differenzen zwischen Konzern- und Steuerbilanz ein steuerbares Einkommen in ausreichender Höhe erwirtschaftet wird, von dem die temporären Differenzen abgezogen werden können. Basis hierfür ist die Steuerplanung der DEMIRE. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 4.657) angesetzt. Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Verlustvorträge und dem daraus resultierenden Ansatz der aktiven latenten Steuern wird auf einen Planungshorizont von zehn Jahren abgestellt.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung der lokalen Steuersätze, die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, sofern die Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die DEMIRE hat auf die temporären Differenzen der Fair Value REIT-AG latente Steuern unter Verwendung des unternehmensspezifischen Steuersatzes zum Bilanzstichtag gebildet. Da die Fair Value REIT-AG grundsätzlich steuerbefreit ist,



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

fallen keine Steuern auf ihrer Ebene an, solange der Status als steuerbefreiter REIT erhalten bleibt. Gleichwohl werden für die Fair Value REIT-AG nach dem analogen Ansatz der „Tax-Transparent Entities“ latente Steuern berücksichtigt. Nach diesem Ansatz wird eine fiktive Veräußerung aller von der Fair Value REIT-AG direkt und indirekt über Fonds gehaltenen Immobilien unterstellt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	1.311	4.657
Latente Steuerschulden auf Finanzschulden/Ausleihungen	11.317	0
Latente Steueransprüche auf Leasingverbindlichkeiten	3.257	4.207
<b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>	<b>15.884</b>	<b>8.864</b>
Latente Steuerschulden auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	53.799	84.799
Latente Steuerschulden auf Finanzschulden/Ausleihungen	0	112
<b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>	<b>53.799</b>	<b>84.911</b>
Saldierung	-15.884	-8.864
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>37.915</b>	<b>76.047</b>
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden gemäß IAS 12.74 nur in dem Maße angesetzt, in dem für das gleiche Steuersubjekt gegenüber der gleichen Steuerbehörde aus gleicher Steuerart passive latente Steuern bestehen. Hinsichtlich der auf Verlustvorträge gebildeten latenten Steueransprüche vor Saldierung in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 4.657) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich unverfallbar sind, bestehen in Höhe von TEUR 56.915 (Vorjahr: TEUR 27.452). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 9.007 (Vorjahr: TEUR 3.278) vorhanden.

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	01.01.2023	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2023
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	-84.799	31.000	-53.799
Leasingverbindlichkeiten	4.207	-950	3.257
Verlustvorträge	4.657	-3.346	1.311
Finanzschulden	-112	11.429	11.317
<b>Gesamt</b>	<b>-76.047</b>	<b>38.132</b>	<b>-37.915</b>

Der Posten Finanzschulden betrifft im Wesentlichen latente Steuern im Zusammenhang mit dem Schuldinstrument Anleihe 2019/24.

Die Veränderung der latenten Steuern des Vorjahres und deren Ausweis lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	01.01.2022	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2022
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	-93.127	8.328	-84.799
Leasingverbindlichkeiten	3.453	754	4.207
Verlustvorträge	6.930	-2.273	4.657
Finanzschulden	-1.948	1.836	-112
<b>Gesamt</b>	<b>-84.692</b>	<b>8.645</b>	<b>-76.047</b>

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilienbewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## 5.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile betreffen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 72.021 (Vorjahr: TEUR 80.364). Bezüglich des Konsolidierungsgrundsatzes der Anteile von Minderheitsgesellschaften wird auf [Kapitel B.](#) verwiesen.

## 5.3 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten und Disagien bewertet. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzschulden entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Finanzschulden in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

### FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2024	497.564	0	497.564
Sonstige Finanzschulden	289.112	4.393	293.505
<b>Gesamt</b>	<b>786.676</b>	<b>4.393</b>	<b>791.069</b>

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

### FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2024	546.394	0	546.394
Sonstige Finanzschulden	276.991	5.670	282.661
<b>Gesamt</b>	<b>823.385</b>	<b>5.670</b>	<b>829.055</b>

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezember 2023:

### FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2024	499.000	0	499.000
Sonstige Finanzschulden	286.510	4.342	290.853
<b>Gesamt</b>	<b>785.510</b>	<b>4.342</b>	<b>789.853</b>

Der Nominalwert der Finanzschulden setzte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

### FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2024	550.000	0	550.000
Sonstige Finanzschulden	275.334	5.670	281.004
<b>Gesamt</b>	<b>825.334</b>	<b>5.670</b>	<b>831.004</b>



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenpiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die Abweichung der Buchwerte der Finanzschulden von den Nominalwerten ist auf die Folgebewertung der Finanzschulden zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode gemäß IFRS 9 zurückzuführen.

Im Juni 2023 nahm die Gesellschaft DEMIRE Meckenheim Merl GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 15.000 auf, das einen Zinssatz von 4,25% aufweist. Im Verlauf des Berichtsjahres wurde für die Gesellschaft Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1–11 GmbH ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 8.300 mit einem Zinssatz von 4,35% aufgenommen. Der bereits bestehende Vertrag für diese Gesellschaft am 22. Mai 2023 wurde bis zum 30. Juni 2028 verlängert, mit einem Zinssatz von 4,34%.

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,51% (Vorjahr: 1,26%). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 1,74% per annum zum 31. Dezember 2023 (31. Dezember 2022: 1,67% per annum).

Die Unternehmensanleihe ist ein wesentlicher Bestandteil der Finanzschulden. Sie wird mit einem Nominalzinssatz von 1,875% verzinst und ist im Oktober 2024 fällig.

Die Finanzschulden sind zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 358.400 (Vorjahr: TEUR 346.890) durch Vermögenswerte besichert. Wie auch im Vorjahr sind keine Vermögensgegenstände der DEMIRE zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet.

Grundsätzlich ergeben sich aus allen Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien Informationspflichten, die die Tochtergesellschaften der DEMIRE als Schuldner gegenüber den Kreditinstituten oder Anlegern als Gläubigern zu erfüllen haben. Diese Informationspflichten reichen je nach Darlehensart und -umfang von der Übermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen (zum Beispiel Jahresabschlüsse) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung sogenannter „Covenants“.

Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgen durch das Management, Treasury und Asset-Management der DEMIRE und weitere externe Dienstleister. In Abhängigkeit von den spezifischen kreditvertraglichen Vereinbarungen sind die Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger zu übermitteln bzw. die zugrunde liegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen den Gläubigern zur Verfügung zu stellen. Sofern die vorgegebenen Werte der Covenants nicht eingehalten werden, hat der Gläubiger in der Regel das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger in der Regel ein Sonderkündigungsrecht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurde bei einer Finanzierung im Teilkonzern DEMIRE mit einer zum Stichtag ausstehenden Valuta von EUR 83,6 Millionen eine der vertraglichen vereinbarten Zusicherungen nicht eingehalten. Die Finanzierung wurde und wird plangemäß bedient, die Gesellschaft hat mit der finanzierenden Bank eine Vereinbarung zur Heilung des Covenant-Verstoßes getroffen, welche ein sogenanntes Cash Trap vorsieht. Zum Bilanzstichtag beläuft sich dieses auf TEUR 9.462.

**UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/24)**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 ist die im Oktober 2019 begebene, unbesicherte Unternehmensanleihe 2019/24 mit einem Nominalbetrag von TEUR 499.000 ausstehend. Im April 2023 hat die DEMIRE AG nominal TEUR 51.000 der Anleihe für TEUR 35.235 zurückgekauft, im Anschluss daran wurden die entsprechenden Anteile gelöscht.

Die DEMIRE AG ist im Falle der Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/24 verpflichtet, Vorgaben im Hinblick auf finanzielle Verpflichtungen einzuhalten, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Anleihegläubiger und damit zu



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten, sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich insbesondere um die Nettoverschuldungsquote (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. Zudem 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 der Unternehmensanleihe 2019/24 verletzt, auch die Planung der DEMIRE lässt eine Einhaltung dieser Kennzahlen erwarten. Nähere Angaben zur Refinanzierung können dem [Kapitel A.2. Going Concern](#) entnommen werden.

**VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN  
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT**

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Verbindlichkeiten des Konzerns aus der Finanzierungstätigkeit, einschließlich zahlungswirksamer und zahlungsunwirksamer Veränderungen.

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
<b>01.01.2023</b>	<b>829.055</b>	<b>26.599</b>
<b>Zahlungswirksame Änderungen</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	23.300	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 50.036	0
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	0	- 353
<b>Nicht zahlungswirksame Änderungen</b>		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	2.608	0
Zinsabgrenzungen	1.942	0
Sonstige Bewertungseffekte	- 15.798	0
Abgang Leasingverbindlichkeiten		- 1.262
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	0	94
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	0	843
<b>31.12.2023</b>	<b>791.070</b>	<b>25.922</b>



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
<b>31.12.2022</b>	<b>890.514</b>	<b>24.472</b>
<b>Zahlungswirksame Änderungen</b>		
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 53.728	0
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	0	- 224
<b>Nicht zahlungswirksame Änderungen</b>		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	3.194	0
Zinsabgrenzungen	2.191	0
Sonstige Bewertungseffekte	- 13.116	0
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	0	2.351
<b>31.12.2022</b>	<b>829.055</b>	<b>26.599</b>

Neben der Anleihe 2019/24 bestehen Finanzschulden in Höhe von TEUR 290.852 (Vorjahr: 282.661), von denen TEUR 170.527 (Vorjahr: TEUR 13.603) zum Bilanzstichtag als kurzfristig eingestuft sind. Dies resultiert aus den zu erwartenden Fälligkeiten dieser Finanzschulden.

**5.4 MARKTWERTE VON OPTIONEN**

**Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung der Optionen  
und die Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen**

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Optionen erfolgt auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer und nicht-beobachtbarer Marktdaten.

Der Anstieg der Marktwerte von Optionen resultiert im Wesentlichen aus den geänderten Marktbedingungen, die sich auf die in [Kapitel B.B.](#) beschriebenen Szenarien auswirken. Zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023 ergab sich aus der Optionsbewertung ein negativer Betrag in Höhe von 24,1 Mio. €, welcher passiviert wurde. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Wert wurde erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung der Optionen erfolgt anhand der Fair Value Hierarchie Stufe 3.

in TEUR	Marktwerte von Optionen
<b>31.12.2022</b>	<b>0</b>
<b>Nicht zahlungswirksame Änderungen</b>	
Bewertungseffekte nach der Modellierung (erfolgswirksam im sonstigen betrieblichen Aufwand)	24.100
<b>31.12.2023</b>	<b>24.100</b>

Bei einer Änderung der Cashflows würde sich ein anderer Wert der Optionen ergeben, welche der Sensitivitätsanalyse in [Kapitel B](#) entnommen werden kann.

**6. Kurzfristige Schulden**

**6.1 RÜCKSTELLUNGEN**

Für Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die ein zukünftiger Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, wurden in der Berichtsperiode Rückstellungen passiviert. Der Wertansatz der Rückstellungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft.

Die DEMIRE geht davon aus, dass die Rückstellungen in dem folgenden Geschäftsjahr vollständig verbraucht werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2023
Personalkosten	2.060	- 1.941	0	915	1.034
Sonstige Rückstellungen	951	922	- 596	328	1.605
<b>Gesamt</b>	<b>3.011</b>	<b>- 1.019</b>	<b>- 596</b>	<b>1.243</b>	<b>2.639</b>

Die Rückstellungen haben sich in der Vorperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2021	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2022
Personalkosten	3.561	- 2.633	- 809	1.941	2.060
Sonstige Rückstellungen	452	0	0	499	951
<b>Gesamt</b>	<b>4.012</b>	<b>- 2.633</b>	<b>- 809</b>	<b>2.440</b>	<b>3.011</b>

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für die erfolgsabhängige variable Vergütung des Vorstands und der Mitarbeitenden (siehe hierzu [Kapitel G. 2](#)).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.604 umfassen Rückstellungen für eventuelle Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr: TEUR 951). Die erfassten Rückstellungen stellen die bestmögliche Schätzung im Hinblick auf den Ausgang der Rechtsstreitigkeiten dar. Es wird damit gerechnet, dass in der laufenden Berichtsperiode eine Einigung hinsichtlich der Rechtsstreitigkeit erzielt wird.

6.2 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN  
UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden nach deren erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Zum Bilanzstichtag setzen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.421	15.807
Abschluss und Prüfungskosten	596	805
<b>Zwischensumme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10.016</b>	<b>16.612</b>
Kreditorische Debitoren	887	791
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	770	600
Erhaltene Anzahlungen	745	494
Kaufpreisverbindlichkeit	500	500
Betriebskosten	496	541
Ausgleichszahlungen	337	836
Ausgaben für Personal	70	89
Kaufvertragliche Bauverpflichtungen	0	744
Zinsaufwendungen	0	237
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	0	166
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	0	32
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	0	42
Übrige	1.349	90
<b>Zwischensumme finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5.154</b>	<b>5.162</b>
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	1.158	195
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.158</b>	<b>195</b>
<b>Gesamt</b>	<b>16.328</b>	<b>21.967</b>

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um laufende Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Hausbewirtschaftung bzw. im Zusammenhang mit Wartung und Instandhaltung der Objekte angefallen sind. Alle Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10.016 (Vorjahr: TEUR 16.612) sind zum 31. Dezember 2023 in voller Höhe kurzfristig fällig.

Bei den Ausgleichszahlungen handelt es sich um Garantiedividenden für nicht beherrschende Anteilseigner bei Ergebnisabführungsverträgen im Rahmen einer ertragsteuerlichen Organschaft. Der Rückgang der Ausgleichszahlungen resultiert aus der Verrechnung für die laufende Periode. Der Betrag in der Berichtsperiode besteht aus der Restlaufzeit in Höhe von TEUR 337.

### 6.3 STEUERSCHULDEN

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 24.252 (Vorjahr: TEUR 13.116) entfallen in Höhe von TEUR 18.795 (Vorjahr: TEUR 10.417) auf Körperschaftsteuern und in Höhe von TEUR 5.457 (Vorjahr: TEUR 2.699) auf Gewerbesteuern.

## 7. Leasingverhältnisse

### 7.1 OPERATING-LEASING-VERHÄLTNISSE – DIE DEMIRE ALS LEASINGGEBER

Die von der DEMIRE als Leasinggeber abgeschlossenen Mietverträge stellen Operating-Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 dar.

Die Mindestleasingzahlungen, wie diese in der Übersicht dargestellt sind, beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses gemäß den aktuell geltenden Mietverträgen. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle von unbefristeten Mietverhältnissen in wiederkehrender Verlängerung mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie im Falle von grundsätzlich unbefristeten Mietverhältnissen wurde eine angemessene Restmietzeit von drei Jahren ab dem Berichtsstichtag angesetzt.

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 Mietanreize wie etwa Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten etc.) entstehen.

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Innerhalb eines Jahres	72.788	81.928
Innerhalb des zweiten Jahres	61.143	72.863
Innerhalb des dritten Jahres	49.029	54.305
Innerhalb des vierten Jahres	42.887	42.274
Innerhalb des fünften Jahres	35.410	35.798
Nach mehr als fünf Jahren	236.407	255.187
<b>Zukünftige Mieterträge gesamt</b>	<b>497.664</b>	<b>542.355</b>

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## 7.2 DEMIRE ALS LEASINGNEHMER

Die Bilanzierung der Leasingverhältnisse erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der Leasinggegenstand zur Verfügung gestellt wird. Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen auf und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten. Während der Laufzeit des Leasingverhältnisses wird die Leasingrate in eine Zins- und Tilgungskomponente aufgeteilt.

Zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingvertrages bewertet die DEMIRE den Barwert der noch ausstehenden Leasingzahlungen. Dabei werden die Zahlungen mit dem Effektivzinssatz abgezinst.

- Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht zu den „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ gehören, werden planmäßig über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Dies trifft auf die Leasingverhältnisse der Pkws zu. Der Ausweis der Nutzungsrechte für Pkws erfolgt im Sachanlagevermögen.
- Nutzungsrechte an „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, die gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet und auch unter dieser Position ausgewiesen. Dies trifft auf die Erbbaurechte sowie das Dauernutzungsrecht einer Tiefgarage zu. Die Bewertung erfolgt dabei auf Basis eines Gutachtens des externen unabhängigen Sachverständigen Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main. Entsprechend entfällt die planmäßige Abschreibung des Nutzungsrechts über die Nutzungsdauer. Zum Bewertungsverfahren im Detail wird auf [Kapitel E.1.3](#) verwiesen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden in Übereinstimmung mit IFRS 16.6 als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit bis zu zwölf Monaten. Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr sind solche Aufwendungen in unwesentlichem Umfang angefallen.

In der Bilanz werden folgende Beträge in Zusammenhang mit Leasingverhältnissen gezeigt:

### NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Erbbaurechtsverhältnisse	20.580	22.056
Nutzungsrecht für angemietete Tiefgarage in der Immobilie in Ulm (Veräußert im Jahr 2023)	0	1.308
Pkw	68	28
<b>Gesamt</b>	<b>20.648</b>	<b>23.392</b>

Bezüglich Informationen zu den Gewinnen aus der Bewertung der Nutzungsrechte wird auf [Kapitel 1.3](#), „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ verwiesen.

### LEASINGVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristig	25.605	26.209
Kurzfristig	317	391
<b>Gesamt</b>	<b>25.922</b>	<b>26.600</b>

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten die Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen des im Jahr 2020 erworbenen Galeria-Karstadt-Kaufhof-Portfolios in Höhe von TEUR 25.605 (Vorjahr: TEUR 26.209). Der leichte Rückgang der

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

langfristigen Leasingverbindlichkeiten resultiert aus der Anpassung der Konditionen beim Erbbaurecht in Trier und Celle.

Die Erbbaurechtsverträge weisen in der Regel lange Laufzeiten aus und laufen spätestens im März 2083 aus. Bei der Ermittlung der jeweiligen Barwerte der Leasingverbindlichkeiten zum Erstansatz erfolgte für die Bestimmung des Grenzfremdkapitalzinssatz eine Berücksichtigung der Finanzierungsstruktur der jeweiligen Gesellschaften im Sinne des IFRS 16. In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

#### ABSCHREIBUNGSAUFWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	2023	2022
Pkw	40	28
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>28</b>

#### SONSTIGER LEASINGZINSAUFWAND

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	905	860

Der Leasingzinsaufwand von TEUR 905 (Vorjahr: TEUR 860) entfällt in Höhe von TEUR 887 (Vorjahr: TEUR 806) auf Zinsaufwendungen aus Erbbaurechtsverträgen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2023 betragen TEUR 1.193 (Vorjahr: TEUR 1.045). Davon entfallen TEUR 1.152 (Vorjahr: TEUR 907) auf Erbbaurechtszahlungen.

## 8. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse zum Bilanzstichtag bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 358.400 (Vorjahr: TEUR 346.890). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Marktwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 358.400 (Vorjahr: TEUR 346.890).

## 9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten in Höhe von insgesamt TEUR 144.827 (Vorjahr: TEUR 113.132). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert primär aus gestiegenen Baukosten im Zusammenhang mit dem Umbau der Liegenschaft in Essen in ein Polizeipräsidium.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 8.502 (Vorjahr: TEUR 5.348).

Des Weiteren besteht wie im Vorjahr eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 6.000.

Die Beträge wurden auf Basis von vertraglichen Vereinbarungen mit Mietern, vereinbarten Auftragssummen und Kostenschätzungen von Auftragnehmern wie Architekten, Handwerkern und Generalunternehmern ermittelt. Es bestehen Unsicherheiten bezüglich des zeitlichen Anfalls der Mittelabflüsse, da sich bauliche Maßnahmen aufgrund von Störungen in Lieferketten oder der Verfügbarkeit von Personal und Material verzögern können. Zudem bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Höhe der erforderlichen Beträge, da es in gewissem Umfang bei noch nicht vertraglich festgelegten Leistungen zu Preisschwankungen kommen kann. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Mittel für vertragliche Verpflichtungen zu ca. 25% innerhalb eines Jahres und zu ca. 75% innerhalb eines Zeitraums von einem bis fünf Jahren anfallen werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

## F. Konzernsegmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE AG zu berichtenden Informationen.

Der Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Segmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“. Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die Gewerbeimmobilien, welche von den Tochterunternehmen der DEMIRE AG gehalten werden, mit Ausnahme der Immobilien der Fair Value REIT. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale erfolgt die interne Berichterstattung auf aggregierter Ebene.

Bei der Fair Value REIT handelt es sich um eine im General Standard gelistete börsennotierte Gesellschaft, die aufgrund ihres Status als REIT-Gesellschaft den Anforderungen des REIT-Gesetzes unterliegt. Bei Managemententscheidungen sind diese Anforderungen zu berücksichtigen. Aufgrund dessen wird eine Unterscheidung zwischen dem Segment „Bestandsportfolio“ und dem Segment „Fair Value REIT“ vorgenommen. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale erfolgt die interne Berichterstattung auf aggregierter Ebene.

### 2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	147.967	24.006	0	171.973
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>147.967</b>	<b>24.006</b>	<b>0</b>	<b>171.973</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-151.872	-24.935	0	-176.807
Sonstige Erträge	372	440	230	1.043
<b>Segmenterlöse</b>	<b>-3.533</b>	<b>-488</b>	<b>230</b>	<b>-3.791</b>
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-84.743	0	-41	-84.784
Sonstige Aufwendungen	-39.006	-10.320	-50.044	-99.371
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-123.749</b>	<b>-10.320</b>	<b>-50.085</b>	<b>-184.154</b>
<b>EBIT</b>	<b>-127.282</b>	<b>-10.808</b>	<b>-49.856</b>	<b>-187.946</b>
Finanzerträge	883	297	20.362	21.542
Finanzaufwendungen	-4.377	-1.173	-11.600	-17.150
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.007	0	0	1.007
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	5.086	0	5.086
Ertragsteuern	12.438	2.743	10.314	25.495
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-117.331</b>	<b>-3.855</b>	<b>-30.780</b>	<b>-151.966</b>
<b>Wesentliche zahlungs- unwirksame Positionen</b>	<b>153.435</b>	<b>22.195</b>	<b>-10.209</b>	<b>165.422</b>
<b>Wertminderungen im Periodenergebnis</b>	<b>1.522</b>	<b>639</b>	<b>16.745</b>	<b>18.906</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

WEITERE ANGABEN 193

31.12.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Segmentvermögen</b>	<b>927.566</b>	<b>293.986</b>	<b>105.980</b>	<b>1.327.532</b>
Davon Steueransprüche	965	92	0	1.057
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	10.416	1.015	0	11.431
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	149.100	0	0	149.100
<b>Segmentsschulden</b>	<b>781.254</b>	<b>162.721</b>	<b>50.272</b>	<b>994.247</b>
Davon langfristige Finanzschulden	61.384	58.956	0	120.341
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.854	0	69	25.922
Davon kurzfristige Finanzschulden	659.771	10.958	0	670.729
Davon Steuerschulden	6.537	0	17.715	24.252

Die Spalte Zentralbereich/Sonstiges enthält im Wesentlichen die Aktivitäten der DEMIRE AG, welche in ihrer Funktion als Konzernholding für die Tochtergesellschaften Leistungen in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance erbringt. Hierbei handelt es sich nicht um ein eigenständiges Segment, sondern um Tätigkeiten, welche keinem der Segmente zugeordnet werden können und die genannten Aktivitäten als Konzernholding erfassen.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse aus Mietverhältnissen von über 10% der Gesamtumsätze (Erlöse aus dem Mietverhältnis) erzielt. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 9.908 (Vorjahr: TEUR 12.708).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 121.345 (Vorjahr: TEUR 88.812) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR 5.129 (Vorjahr: TEUR 5.954), die latenten Steuern in Höhe von TEUR – 17.567 (Vorjahr: TEUR – 1.091) und das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR – 316 (Vorjahr: TEUR – 244).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

WEITERE ANGABEN 193

2022

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	97.577	23.256	1.053	121.887
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>97.577</b>	<b>23.256</b>	<b>1.053</b>	<b>121.887</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-An- passung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 88.813	- 10.066	0	- 98.878
Sonstige Erträge	375	201	224	800
<b>Segmenterlöse</b>	<b>9.140</b>	<b>13.391</b>	<b>1.277</b>	<b>23.808</b>
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	- 20.907	0	0	- 20.907
Sonstige Aufwendungen	- 41.235	- 25.689	- 8.902	- 75.826
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>- 62.142</b>	<b>- 25.689</b>	<b>- 8.902</b>	<b>- 96.733</b>
<b>EBIT</b>	<b>- 53.001</b>	<b>- 12.297</b>	<b>- 7.626</b>	<b>- 72.925</b>
Finanzerträge	70	26	18.315	18.411
Finanzaufwendungen	- 18.068	- 1.228	- 0	- 19.296
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	- 266	0	0	- 266
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	770	0	770
Ertragsteuern	- 4.864	1.212	5.455	1.803
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 76.128</b>	<b>- 11.517</b>	<b>16.144</b>	<b>- 71.502</b>
<b>Wesentliche zahlungs- unwirksame Positionen</b>	<b>102.669</b>	<b>8.859</b>	<b>- 6.433</b>	<b>105.095</b>
<b>Wertminderungen im Periodenergebnis</b>	<b>595</b>	<b>186</b>	<b>720</b>	<b>1.501</b>

31.12.2022

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.125.247</b>	<b>315.483</b>	<b>96.121</b>	<b>1.536.851</b>
Davon Steueransprüche	1.565	50	4.926	6.541
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	28.328	3.536	0	31.864
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	121.000	0	0	121.000
<b>Segmentsschulden</b>	<b>861.712</b>	<b>176.920</b>	<b>11.527</b>	<b>1.050.160</b>
Davon langfristige Finanzschulden	742.605	70.824	0	813.429
Davon Leasingverbindlichkeiten	26.584	0	15	26.599
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.065	2.560	0	15.626
Davon Steuerschulden	4.351	0	8.764	13.116

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

## G. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Für weiterführende Angaben beziehungsweise Informationen wird auch auf die Risikoberichterstattung im Lagebericht verwiesen.

#### FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die sich für die DEMIRE im Rahmen der operativen Tätigkeit ergebenden Kreditrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand laufend überwacht und aktiv gesteuert. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich überwiegend aus Mietforderungen zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Anleihen, Bankdarlehen, sonstige Darlehen, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der DEMIRE.

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DEMIRE verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb

bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand der DEMIRE nicht zu gefährden.

Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Risikoverantwortlichen und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der DEMIRE AG.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die vonseiten des Kreditgebers bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch den Kreditgeber führen könnten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ – DSCR), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ – ICR) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ – LTV) der jeweiligen Immobilienportfolios. Die Berechnung erfolgt gemäß dem Darlehensvertrag nach Vorgabe der Gläubiger. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgen durch das Management, Treasury und das Portfoliomanagement der DEMIRE sowie externe Dienstleister. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrunde liegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Sofern die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten werden, besitzt der Gläubiger das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

**ZINSRISIKO**

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt die DEMIRE in branchen- üblichem Umfang Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit fester und variabler Verzinsung als auch um handelbare Instrumente.

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Gesell- schaftskonten angelegten flüssigen Mittel. Negative Auswirkungen von Zinsände- rungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen bzw. Tilgungen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden.

Im Januar 2022 wurde ein variables Darlehen in Höhe von TEUR 5.916 im Teilkon- zern Fair Value REIT-AG um weitere zwei Jahre verlängert. Es wurde ein Mindest- zinssatz von 1,5 % sowie ein variabler Zinssatz auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR vereinbart. Dieses Darlehen wurde im Jahr 2023 in ein Festzinsdarlehen umgewan- delt. Dabei wurde ein Zinssatz von 4,85 % festgelegt, welcher im April 2024 in Kraft getreten ist. Alle übrigen Darlehen in Höhe von TEUR 784.835 weisen einen fixen Zinssatz auf.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen und bei hohen Zinsen fallen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstands- preise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Be- wertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

Eine Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der DEMIRE AG.

**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 be- stehenden 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 aus- stehenden 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 Konditio- nen aufgenommen. Anfang September 2024 haben Anleihegläubiger, die zusam- men mehr als 90 % der Anleihe halten, ihre formelle Zustimmung nach dem Schuld- verschreibungsgesetz zu der Verlängerung der Anleihe bis Ende 2027 erteilt. Eine wesentliche Unsicherheit besteht in diesem Zusammenhang noch bis zur techni- schen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen und -konditionen, die voraus- sichtlich 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. er- höhten Basiszins Rückzahlungsoptionen, die bei Nichterfüllung mit zusätzlichen Zinszahlungen versehen sind und somit ein mittelbares Risiko höherer Kosten be- inhalten. So werden ab dem 1. Januar 2026 zusätzlich 3 % fällig, wenn bis Ende 2025 nicht EUR 50 Millionen der Anleihe zurückgeführt worden sind. Zusätzlich wer- den ab dem 1. Januar 2027 weitere 2 % berechnet, wenn bis Ende 2026 nicht weite- re 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 gemein- sam 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 Unterneh- mensanleihe hinsichtlich Bestandsgefährdung aufgrund des hohen ausstehenden Anleihebetrags von EUR 499 Millionen weiterhin als hoch bis sehr hoch ein.





**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

**KREDITRISIKO**

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzernerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Mögliche Risiken werden bereits im Rahmen des Expected-Credit-Loss-Modells berücksichtigt. Siehe hierzu [Kapitel E.1.5](#) sowie [Kapitel C „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“](#).

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 2.751 (Vorjahr: TEUR 4.571). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf [Kapitel E.2.1](#) verwiesen.

**LIQUIDITÄTSRISIKO**

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit zu gewährleisten. Grundsätzlich bestehen die Risiken, dass die 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 zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf jenseits 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 im Jahr 2024 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus, sofern die Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024 erfolgreich umgesetzt wird.

**KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG**

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz der DEMIRE erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Die DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den Vorstand der DEMIRE AG überwacht wird. Die Anforderungen wurden sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr erfüllt.

Die DEMIRE überwacht ihr Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2023 betrug 25,1 %, nach 31,7 % Ende 2022. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 72 Millionen (Vorjahr: 80,4 Millionen) aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzern-eigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 405.306 Millionen bzw. auf 30,5 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2022: EUR 567,1 Millionen bzw. 36,9 %).

Im Rahmen der Refinanzierung der Anleihe 2019/24 hat sich der größte Aktionär Apollo bereit erklärt ein Gesellschafterdarlehen von bis zu EUR 100 Millionen der Gesellschaft bereit zu stellen. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 22 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl zu den halbjährlichen Berechnungszeitpunkten als auch - unter Berücksichtigung auflaufender Zinseszinsen - am Ende der Laufzeit des Darlehens erfolgen. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Bis zu einer vollständigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2024 sind Dividendenzahlungen nicht zulässig.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

**ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN**

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im [Kapitel C](#) dargestellt.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung der Finanzinstrumente folgt den jeweiligen Posten der Konzernbilanz. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten und leiten diese Werte auf die Bewertungskategorien über. Die für die DEMIRE gemäß IFRS 9 maßgebliche Bewertungskategorie ist die Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten“.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten („Other Liabilities“) sind nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinnahmten Betrag und dem erwarteten Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit verteilt in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Die DEMIRE ordnet dieser Kategorie Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten zu.

**31.12.2023**

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.176	14.176
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	25.150	23.531
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	58.100	53.291
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	119.989	119.989
<b>Passiva</b>			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	497.564	303.093
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	120.341	96.635
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	72.021	72.021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.016	10.016
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.818	4.818
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	173.164	173.164
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	24.437	24.437



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

**31.12.2022**

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.845	13.845
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	24.752	20.566
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	72.335	61.701
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	57.415	57.415
<b>Passiva</b>			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	546.394	383.911
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	269.058	235.383
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	80.364	80.364
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.611	16.611
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.327	4.327
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.603	13.603
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	836	836

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem finanzielle Vermögenswerte und Schulden zwischen voneinander unabhängigen Geschäftspartnern am Bemessungsstichtag getauscht werden können. Für Zwecke der Bestimmung des beizulegenden Werts der Anleihe und sonstigen langfristigen Finanzschulden wird auf [Kapitel C](#), verwiesen.

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 25.922 (Vorjahr: TEUR 26.600) werden nach IFRS 16 bilanziert.

**NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2023**

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
<b>Aktiva</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 13.048	5.858
<b>Passiva</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 824	- 16.301

**NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2022**

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
<b>Aktiva</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.062	4.563
<b>Passiva</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 5.403	- 18.436



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

Die folgende Darstellung zeigt die künftigen Fristigkeiten gemäß IFRS 7.B11(a) für Zinsen und Tilgungen der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaften:

ZUM 31.12.2023

in TEUR	2024	2025	2026	2027	2028	nach dem 31.12.2028
Unternehmensanleihe 2019/2024	508.356	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	174.150	42.232	36.208	4.614	4.595	47.274
Anteile von Minderheitsgesellschaftern <sup>1</sup>	0	72.021	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.152	1.150	1.125	1.120	1.120	42.770
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.016	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.951	24.100	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>702.626</b>	<b>139.503</b>	<b>37.333</b>	<b>5.734</b>	<b>5.715</b>	<b>90.044</b>

<sup>1</sup> Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

ZUM 31.12.2022

in TEUR	2023	2024	2025	2026	2027	nach dem 31.12.2027
Unternehmensanleihe 2019/2024	10.354	560.313	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.293	176.759	56.787	20.355	1.796	18.705
Anteile von Minderheitsgesellschaftern <sup>1</sup>	0	80.364	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.231	1.226	1.215	1.215	1.151	41.143
Sonstige Verbindlichkeiten	8.370	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>35.249</b>	<b>818.661</b>	<b>58.002</b>	<b>21.570</b>	<b>2.947</b>	<b>59.849</b>

<sup>1</sup> Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilienbewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft erachtet diese Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern als fällig nach fünf Jahren, solange keine Kündigung der Minderheitsgesellschafter ausgesprochen wurde. Dies ergibt sich aus der mehrjährigen Historie, die eine nur geringe Anzahl an Kündigungen aufzeigt.

Verbindlichkeiten aus Minderheitsanteilen werden zum Abschlussstichtag aus ungekündigten Kommanditeinlagen als langfristig ausgewiesen, da eine Erfüllung binnen zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag weder erwartet wird noch verlangt werden kann (IAS 1.69). Sofern zum Abschlussstichtag keine wirksame Kündigung durch den Minderheitsgesellschafter erfolgt ist, kann diese erst zum nachfolgenden Abschlussstichtag ausgesprochen werden. Das Auseinandersetzungsguthaben ist wiederum erst sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung (auf den Kündigungsstichtag) zur Auszahlung fällig. Somit ist aus am Abschlussstichtag ungekündigten Kommanditeinlagen frühestens 18 Monate nach dem Abschlussstichtag eine Auszahlung fällig.

## 2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

### NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag hat die AEPF III S.à r. l., Luxemburg/Luxemburg, einen Anteil an der DEMIRE AG in Höhe von 58,6%. Das oberste Mutterunternehmen ist Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE listed). Gemeinsam mit den Aktionären der Wecken-Gruppe, die einen Anteil der DEMIRE AG in Höhe von 32,14 % halten, besteht eine Mehrmütterherrschaft zwischen den beiden Hauptaktionären. Der Konzernabschluss der DEMIRE ist der größte und der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernabschluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Zu diesen zählen zum 31. Dezember 2023 die JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, die DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG sowie die G+Q Effizienz GmbH.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der DEMIRE AG und deren nahe Angehörige.

### Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Die zwischen der DEMIRE AG und Tochterunternehmen durchgeführten Transaktionen, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet, im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und folglich auch nicht im Konzernanhang erläutert.

### AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN:

In der Berichtsperiode 2023 bestehen mit den at-equity bilanzierten Unternehmen folgende Geschäftsbeziehungen:

Im ersten Halbjahr 2021 ist die Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, gegründet worden, an der sich der damalige Vorstandsvorsitzende Herr Prof. Dr. Alexander Göpfert als Minderheitsgesellschafter mit 1 % an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (Cielo) beteiligt hat. Mehrheitsgesellschafter sind die DEMIRE Holding XIII GmbH mit 49,5 % sowie die RFR Immobilien 4 GmbH. Bei der Transaktion Cielo haben die Gesellschafter verschiedene Optionen zum Kauf des Grundstücks Theodor-Heuss-Allee 100, Frankfurt am Main, sowie der restlichen Anteile an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Herr Prof. Dr. Goepfert hat in diesem Zusammenhang im Falle der Nichtausübung der Anteilskaufoption durch die



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

DEMIRE das Recht, die Anteile von der RFR 4 zu kaufen. Für nähere Details wird auf die [Angaben zu IFRS 12 B\) Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen](#) verwiesen.

Des Weiteren hat die DEMIRE AG ein unbesichertes Darlehen in Höhe von TEUR 25.000 an JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (Cielo) begeben, welches mit 4,135 % per annum verzinst wird. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen in der Berichtsperiode beträgt TEUR 1.039.

Seit dem 12. August 2021 besteht mit der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Vertrag zur Erbringung von Asset-Management-Leistungen von der DEMIRE AG in Höhe von TEUR 50 per annum Für das Geschäftsjahr 2023 ergab sich hieraus ein Ertrag in Höhe von TEUR 50 zuzüglich Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 50). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende gekündigt werden.

Des Weiteren besteht seit dem 12. August 2021 mit der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Vertrag für das Treasury, Controlling, Finanzbuchhaltung und Beteiligungsmanagement in Höhe von TEUR 25 per annum Für das Geschäftsjahr 2023 ergab sich hieraus ein Ertrag von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende gekündigt werden.

Aus diesen beiden Verträgen bestehen zum 31. Dezember 2023 Forderungen in Höhe von TEUR 14.

In der Berichtsperiode 2023 hat die DEMIRE Holding XIII GmbH eine Ausschüttung von der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 938 erhalten.

Im Berichtsjahr erhielt die DEMIRE außerdem Ausschüttungen in Höhe von TEUR 63 von dem assoziierten Unternehmen G+Q Effizienz GmbH.

**VORSTAND**

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2023, ausgeschieden am 3. April 2024)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019, Vertragslaufzeit bis 31. Dezember 2024)

Herr Ralf Bongers (Chief Investment Officer seit 1. April 2023, Vertragslaufzeit bis 31. März 2026)

Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender vom 20. Dezember 2018 bis 31. Dezember 2022)

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](http://www.demire.ag/hauptversammlung)).

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

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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

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 jeweils 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 (Mieteträge & 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.

**Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2019 (Long-Term Incentive)**

Neben der Tantieme werden im Zuge einer langfristigen, aktienbasierten variablen Vergütung in Form eines virtuellen Aktienplans (Performance Share Plan) jährlich

virtuelle Aktienoptionen (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.

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich 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 zum 1. Januar 2023 Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert und mit Wirkung zum 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 oben genannten Zeitpunkt.

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 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).

Im Jahr 2023 wurden die erdienten PSU der Tranche 2019 für Herrn Brückner ausbezahlt. Es ergab sich eine Auszahlung von EUR 11.267 brutto.

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 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 erfolgsunabhängige Vergütungen (ohne Abfindungen) in Höhe von TEUR 950 (Vorjahr: TEUR 731), erfolgsabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 457) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR –66 (Vorjahr: TEUR –526) erfasst.

in TEUR	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	1.308	1.188
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	1.080
Anteilsbasierte Vergütung	-66	-526
<b>Gesamt</b>	<b>1.242</b>	<b>1.742</b>

Diese Tabelle zeigt die anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2.

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	<b>Gesamt 2023</b>
Ingo Hartlief <sup>1</sup>	1.350	0	0	1.350
Prof. Dr. Alexander Goepfert	444	-	243	687
Tim Brückner	304	104	146	554
Ralf Bongers	202	95	86	383
<b>Gesamt</b>	<b>2.300</b>	<b>199</b>	<b>475</b>	<b>2.974</b>

<sup>1</sup> Abfindungszahlung



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die Tabelle zeigt die Vergütungen der Vorstandsmitglieder nach § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB, wodurch sich bei den anteilsbasierten Vergütungen ein Unterschied zu IFRS ergibt. Nach HGB ist die Angabe des beizulegenden Zeitwerts zum Gewährungszeitpunkt erforderlich.

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

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2022
Ingo Hartlief (FRICS)	430	285	0	715
Tim Brückner	301	172	13	486
<b>Gesamt</b>	<b>731</b>	<b>457</b>	<b>13</b>	<b>1.201</b>

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen. Über die Höhe der einem ehemaligen Vorstandsmitglied eventuell noch zustehenden Restvergütung befand sich das Unternehmen mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied noch im Streit. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Verständigung zwischen den Parteien. Mit der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Zahlung eines Betrags in Höhe von TEUR 1.700 sind alle streitgegenständlichen sowie etwaige weitergehenden Vergütungsansprüche des ehemaligen Vorstandsmitglieds nunmehr abgegolten.

**AUFSICHTSRAT**

Die Aufsichtsratsmitglieder der DEMIRE AG, deren ausgeübte Berufe und erhaltene Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

in TEUR	Funktion	Beruf	Zeitraum	2023	2022
Markus Hofmann	Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 1. Januar 2023	120	0
Prof. Dr. Alexander Goepfert	Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 27. Juni 2018 - bis 31. Dezember 2022	0	120
Diplom-Volkswirt Frank Hölzle	stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 14. Februar 2017	80	80
Prof. Dr. Kerstin Hennig	Mitglied	Professorin	seit 29. Mai 2019 bis 7. Mai 2024	40	40
<b>Gesamt</b>				<b>240</b>	<b>240</b>

Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von insgesamt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) erstattet.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eingegangen.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

### 3. Mitarbeitende und Anteilsbasierte Vergütung

#### A. MITARBEITENDE

Die Anzahl der Mitarbeitenden ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2023	31.12.2022
Mitglieder des Vorstands	3	2
Fest angestellte Mitarbeitende	34	34
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>36</b>

Die durchschnittliche Gesamtmitarbeiterzahl (inklusive Vorstand) belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 33,00 (Vorjahr: 35,71) Mitarbeitende.

#### B. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

##### 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 im Einklang mit IFRS 2. 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 Ausgabebetag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit und das Programm endet im Laufe des Geschäftsjahres 2024.

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.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

Eine Zusammenfassung des Aktienoptionsprogramms 2015 ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

#### AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2015

	2023	2022
Ausstehende Optionen zum Geschäftsjahresbeginn	510.000	510.000
Ausstehende Optionen während des Geschäftsjahres	0	0
Ausstehende Optionen zum Geschäftsjahresende	510.000	510.000
Ausübbarer Optionen zum Geschäftsjahresende	510.000	510.000
<b>Ausübungspreis für ausgeübte Optionen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, in Bezug auf die DEMIRE (inklusive Teilkonzern Fair Value REIT-AG) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen		
davon für die Vorjahre TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 32)		
davon für verbundene Unternehmen TEUR 289 (Vorjahr: TEUR 257)	890	807
<b>Gesamt</b>	<b>890</b>	<b>807</b>

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer bestellt.

## 5. 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 Niederlegungsfrist 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.

### 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

---

☰

**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

wurden. Nach weiteren erfolglosen Verhandlung 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. Da hierdurch gem. IAS 10.21 eine Beherrschung dieser Gesellschaften nicht mehr vorliegt, wurden diese im dritten Quartal 2024 entkonsolidiert. Hieraus ergab sich ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von EUR 5,1 Millionen. Daneben wurde aufgrund unterjähriger Entwicklungen in der Vermietungs- bzw. Vertragssituation der betroffenen Objekte eine Neubewertung der LIMES Immobilien zum 30. Juni 2024 durchgeführt und eine Abwertung in Höhe von EUR 18 Millionen vorgenommen.

## 6. Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 22. Mai 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären [☞ auf der Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

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



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



Ralf Bongers  
(Vorstand)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichere ich nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss und der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns und der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 30. September 2024

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

## Vermerk über Die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft 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 Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

## WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „A.2. Going Concern“ im Konzernanhang sowie die Angaben in den Abschnitten „Chancen und Risiken“, Unterabschnitt „Risikobericht“, und „Prognosebericht“, Unterabschnitt „Erwartete Entwicklung des Konzerns“, des Konzernlageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand des Konzerns von der kurzfristigen erfolgreichen Umsetzung der mit den Anleihegläubigern vereinbarten Restrukturierung der Anleihe und dem Erhalt des Gesellschafterdarlehens abhängig ist. Wie im Abschnitt „A.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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH mit Grundstückskaufoption und Werthaltigkeit einer Ausleihung im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen

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

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

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

### 1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von Mio. € 947,3 (71,4 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. € – 146,3 erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept Entwurf des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C und E.1.3 des Konzernanhangs enthalten.

**2. Bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH mit Grundstückskaufoption und Werthaltigkeit einer Ausleiherung im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen**

1. Im Geschäftsjahr 2021 hat ein Konzernunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE AG) das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH gegründet. Die Beteiligungsquote am Gemeinschaftsunternehmen zum Bilanzstichtag beläuft sich auf 49,5 %. Der Einbezug in den Konzernabschluss erfolgt gemäß IFRS 11.24 anhand der Equity-Methode gemäß IAS 28. Das Gemeinschaftsunternehmen hat im Geschäftsjahr 2021 einen Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Der Preis für die Bestellung des Erbbaurechts belief sich auf Mio. € 152,9. Das Gemeinschaftsunternehmen hat eine vertragliche Kaufoption, das Grundstück im



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192

**WEITERE ANGABEN 193**

Zeitraum zwischen Ablauf des 57. und des 60. Monats der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem festen Kaufpreis von Mio. € 122,8 zu erwerben (Grundstückskaufoption). Die Gesellschafter des Gemeinschaftsunternehmens treffen gemeinsam die Entscheidung über die Ausübung dieser Grundstückskaufoption. Die Nichtausübung kann dabei einseitig durch einen der beiden Gesellschafter oder einstimmig erfolgen und führt ggf. zur Zahlung von Vertragsstrafen. Bei Ausübung bzw. Nichtausübung der Grundstückskaufoption werden weitere Optionen auf Gesellschafterebene ausübbar. In der vorliegenden Struktur ist die Substanz und damit die Bewertung der Optionen von entscheidender Bedeutung für den Grad der Einbeziehung des Joint Ventures in den Konzernabschluss der DEMIRE AG. Ob die Werte substanzuell sind, wird maßgeblich von der Wertentwicklung der Immobilie einschließlich des Grundstücks bestimmt. Der Fair Value der Optionen (Mio. € –24,1) wird in der Bilanz unter dem Posten „Marktwerte von Optionen“ ausgewiesen.

Im Zuge der Gründung des Gemeinschaftsunternehmens hat die DEMIRE AG der RFR Immobilien 5 GmbH ein Darlehen mit einem Nominalwert von Mio. € 60,0 und einer Laufzeit bis Juni 2026 gewährt. Die RFR Immobilien 5 GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der RFR Immobilien 4 GmbH, die gemeinsam mit dem DEMIRE-Konzernunternehmen DEMIRE Holding XIII GmbH die Anteile an der JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH hält.

Das Darlehen wird im Konzernabschluss der Gesellschaft unter dem Bilanzposten „Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte“ (Mio. € 44,8) ausgewiesen. Die Bewertung der Ausleihung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Dreistufenmodells der erwarteten Kreditverluste. Die RFR Immobilien 5 GmbH hat die im Berichtsjahr im Zusammenhang mit dem Darlehen fälligen Zinsverpflichtungen von Mio. € 3,0 nicht beglichen. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft nach einer Wertminderung im Vorjahr in Höhe von Mio. € 1,0 im Geschäftsjahr eine weitere Wertminderung auf das Darlehen in Höhe von Mio. € 14,2 erfasst.

Aufgrund der komplexen Optionsgestaltung und der Unsicherheit der künftigen Zahlungsströme aus dem Darlehen ist dieser Sachverhalt mit erheblichen Ermessensspielräumen verbunden. Vor diesem Hintergrund und der wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- Zur Würdigung der sachgerechten bilanziellen Behandlung des Gemeinschaftsunternehmens und der Bewertung des an die RFR Immobilien 5 GmbH ausgereichten Darlehens haben wir uns im Rahmen unserer Prüfung unter anderem mit den gesellschaftsrechtlichen Grundlagen sowie den Regelungen des zugrundeliegenden Vertragswerks auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir die Erfüllung der Voraussetzungen eines Gemeinschaftsunternehmens gemäß IFRS 11, die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss und die Bewertung anhand der Equity-Methode gemäß IAS 28 nachvollzogen und beurteilt. Darüber hinaus haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten das zur Bewertung der Optionen verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IFRS 13 sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, insbesondere deren Volatilität, die zugrundeliegenden Wertentwicklungen der Immobilien und den risikolosen Zins beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine Vergleichsrechnung vorgenommen. Das zur Bewertung der Optionen angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und grundsätzlich geeignet, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte der Optionen zu ermitteln und hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen das aktuelle Marktniveau wiederzugeben. Weiterhin haben wir im Rahmen unserer Prüfung anhand von Befragungen der gesetzlichen Vertreter und Einsichtnahme in zugrundeliegende Unterlagen die Beurteilung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich des Wertberichtigungsbedarfes des Darlehens nachvollzogen. Wir konnten uns davon überzeugen, dass der Ausweis und die bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens, der wechselseitigen Optionen und der Darlehensforderung nachvollziehbar dokumentiert und die erfassten Effekte sachgerecht ermittelt wurden.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>98</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Anteilsbesitz	181
Angaben zur Immobilien- bewertung	184
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023	186
Anlagenspiegel	191
Grundlegende Daten der Gesellschaft	192
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>193</b>

---

3. Die Angaben der Gesellschaft zum Gemeinschaftsunternehmen und der von diesem Unternehmen gehaltenen Grundstückskaufoptionen sowie zu dem an die RFR Immobilien 5 GmbH begebenen Darlehen sind in den Abschnitten B., C., E.1.6, E.5.4 und G.2 des Konzernanhangs enthalten.

### SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs- schlussfolgerung 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 Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTS- RATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzern- abschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entspre- chendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlus- ses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögens- schädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmens- tätigkeit 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 bilan- zieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzern- abschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deut- schen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Konzernlagebericht 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

— holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

— beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein

eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

**Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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\_KA+KLB\_ESEF-2023-12-31.zip

---

**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

### VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS 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.

---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

---

— gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

— beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

— beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

— beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

#### ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. August 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer 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 Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# ANTEILSBESITZ

## Anteilsbesitzliste gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2023 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2023 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
<b>Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften</b>			
DEMIRE Apolda Wurzen GmbH, Frankfurt am Main	94,90	281.344,87	- 1.432.017,23
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Frankfurt am Main	94,90	13.680.478,61	129.074,66
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 XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	18.980,41	0,00
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
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 Simeonstraße 46 GmbH, Frankfurt am Main	89,90	- 5.250.297,77	- 1.415.701,44
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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2023 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2023 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
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 Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	3.282.959,28	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,90	39.400.967,78	0,00
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 Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-1.671.477,34	93.825,02
DEMIRE GO HB GmbH, Frankfurt am Main	94,00	481.510,53	-152.569,73
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-1.673.372,76	-204.288,27
DEMIRE Holding VII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	297.339,27	189.810,42
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-3.252.974,73	233.887,95
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-2.415.853,71	105.893,36
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	7.169.410,64	7.205.053,04
DEMIRE Holding VIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Bayreuth Nürnberger Straße 38 GmbH, Frankfurt am Main (vorher DENSTON INVESTMENTS LIMITED, Nikosia)	94,00	-549.648,61	2.247.624,11
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	1.936.143,21	371.663,55
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 Limbach Oberfrohna 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2023 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2023 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
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, Frankfurt am Main	94,00	790.896,83	134.622,86
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 11.388.830,83	- 2.778.473,75
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,90	881.052,09	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 284.692,88	- 556.973,61
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	144.335,15	5.456,97
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 23.246.836,61	- 23.226.169,95
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	462.363,19	- 12.128,64
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	85.518.932,44	3.597.789,85
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	84,35	87.120,84	17.992,12
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	84,35	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	84,35	25.000,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	50,87	6.356.078,35	1.201.819,58
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	45,38	10.560.871,93	1.950.658,26
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	44,62	15.246.650,22	2.458.989,75
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München <sup>2</sup>	41,10	13.313.320,50	653.641,74
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München <sup>2</sup>	47,99	6.455.216,37	- 132.355,21
<b>Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen</b>			
Panacea Property GmbH, Berlin <sup>1</sup>	51,00	2.778,77	- 3.342,37
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf	47,50	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49,00	535.992,81	55.835,90
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	- 40.703.725,05	- 40.728.725,05
<b>SCHWEIZ</b>			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Zug	94,0	- 1.592.127,97	509.210,00

<sup>1</sup> Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

<sup>2</sup> Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

## Anlage 1 zum Konzernabschluss

	31.12.2023	31.12.2022
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	116,91	111,55
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr) <sup>1</sup>	51,22-342,00	47,87-301,61
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	858.392	912.704
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	108.333,69	88.373,72
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %) <sup>1</sup>	13,14 %	9,51 %
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %) <sup>1</sup>	13,67 %	9,90 %
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %) <sup>1</sup>	0,00-100	0,00-71,1
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,58	4,79

<sup>1</sup> Die Definition des Leerstands wurde in Q1 2023 geändert. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte werden in die Berechnung des Leerstands einbezogen, während Projektentwicklungen weiterhin ausgeschlossen sind. Aus diesem Grund wurde auch der Vorjahreswert angepasst. Die Gesamtmietfläche umfasst die Gesamtfläche aller Immobilien einschließlich der zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerte und Projektentwicklungen.

Die Reduktion der vermietbaren Gesamtfläche im Vergleich zu der Vorperiode ist auf die Abgänge der Objekte Ulm (47.581 m<sup>2</sup>), Apolda (5.571 m<sup>2</sup>) und Bad Oeynhausen (3.052 m<sup>2</sup>) zurückzuführen. In geringem Umfang gab es Flächenmehrungen in einzelnen Objekten aufgrund neuer Flächenaufmaße.

Darüber hinaus wurden die drei Projektentwicklungsimmobilien Trier (Leerstandsfläche 11.267 m<sup>2</sup>) sowie Köln, Colonia Allee 11 (Leerstandsfläche 9.108 m<sup>2</sup>) und Essen (Leerstandsfläche 19.700 m<sup>2</sup>) nicht in die Leerstandsbetrachtung einberechnet.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m<sup>2</sup> und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

### VERTRAGSMIETEN

in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr		2023	2022
Büro	Min.	5,90	5,29
	Max.	22,71	21,76
	Durchschnitt	9,98	9,57
	Min.	4,56	4,68
Handel	Max.	24,61	19,61
	Durchschnitt	10,34	10,11
	Min.	5,22	4,58
Sonstiges	Max.	28,58	26,72
	Durchschnitt	11,14	11,11
	Min.	4,56	4,58
	Max.	28,58	26,72
<b>Gesamt</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>10,16</b>	<b>9,78</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

**Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten**

Folgende Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten wurden bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet:

**2023**

Portfolio	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2023 in TEUR	Berechnungs- methode	Nicht beobachtbare Eingangsparameter		Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt <sup>1</sup>
					Diskontierungszinssatz	Exit Cap Rate			
Büro	412.684	36	592.600	DCF	Diskontierungszinssatz		4,90%	7,75%	5,94%
					Exit Cap Rate		4,75%	7,50%	5,75%
Handel	199.234	14	272.060	DCF	Diskontierungszinssatz		4,50%	8,50%	6,48%
					Exit Cap Rate		5,50%	8,00%	6,19%
Logistik	-	-	-	DCF	Diskontierungszinssatz		-	-	-
					Exit Cap Rate		-	-	-
Sonstiges	28.544	3	59.250	DCF	Diskontierungszinssatz		4,50%	7,75%	5,41%
					Exit Cap Rate		4,90%	6,75%	5,16%

<sup>1</sup> Gewichtung nach beizulegendem Zeitwert

**2022**

Portfolio	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2022 in EUR	Berechnungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter		Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt <sup>1</sup>
					Diskontierungszinssatz	Exit Cap Rate			
Büro	504.422	40	821.140	DCF	Diskontierungszinssatz		4,50%	7,15%	5,54%
					Exit Cap Rate		4,15%	7,00%	5,21%
Handel	220.061	17	320.120	DCF	Diskontierungszinssatz		4,00%	9,25%	5,76%
					Exit Cap Rate		5,00%	9,00%	5,72%
Logistik	-	-	-	DCF	Diskontierungszinssatz		-	-	-
					Exit Cap Rate		-	-	-
Sonstiges	28.544	3	64.860	DCF	Diskontierungszinssatz		4,00%	7,00%	5,31%
					Exit Cap Rate		4,35%	6,50%	4,65%

<sup>1</sup> Gewichtung nach beizulegendem Zeitwert



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2023

## Anlage 2 zum Konzernabschluss

in EUR							
Diskontierungszinssatz				Kapitalisierungszinssatz			
	+ 0,50%	in %	± 0,00%	in %	- 0,50%	in %	
<b>GESAMT</b>							
+ 0,50%	- 95.790	- 10%	- 41.240	- 4%	23.520	3%	
± 0,00%	- 57.390	- 6%	0	0%	67.820	7%	
- 0,50%	- 17.070	- 2%	42.610	5%	114.090	12%	
<b>BÜRO</b>							
+ 0,50%	- 63.560	- 11%	- 26.860	- 5%	16.790	3%	
± 0,00%	- 38.530	- 7%	0	0%	45.740	8%	
- 0,50%	- 12.250	- 2%	27.700	5%	75.800	13%	
<b>HANDEL</b>							
+ 0,50%	- 26.270	- 10%	- 11.780	- 4%	5.130	2%	
± 0,00%	- 15.190	- 6%	0	0%	17.650	6%	
- 0,50%	- 3.570	- 1%	12.280	4%	31.010	11%	



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien- bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

in EUR

Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz					
	+ 0,50%	in %	± 0,00%	in %	- 0,50%	in %

**LOGISTIK**

+ 0,50%	n. a.					
± 0,00%	n. a.					
- 0,50%	n. a.					

**SONSTIGE**

+ 0,50%	- 5.960	- 10%	- 2.600	- 4%	1.600	3%
± 0,00%	- 3.670	- 6%	0	0%	4.430	7%
- 0,50%	- 1.250	- 2%	2.630	4%	7.280	12%

<sup>1</sup> Zum 31. Dezember 2022 wurde die Assetklasse Logistik keiner Bewertung unterzogen.

Im Vorjahr enthielt diese Assetklasse den LogPark Leipzig, welcher zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5) umklassifiziert wurde.



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

Die Veränderung der Marktmiete führt zu folgenden Änderungen:

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
------------	------	---------------	---------------

**GESAMT**

- 10 %	825.030.000	- 102.510.000	- 11 %
- 5 %	876.040.000	- 51.500.000	- 6 %
± 0 %	927.540.000	0	0 %
+ 5 %	978.320.000	50.780.000	5 %
+ 10 %	1.029.360.000	101.820.000	11 %

**BÜRO**

- 10 %	527.890.000	- 64.710.000	- 11 %
- 5 %	560.050.000	- 32.550.000	- 5 %
± 0 %	592.600.000	0	0 %
+ 5 %	624.670.000	32.070.000	5 %
+ 10 %	657.000.000	64.400.000	11 %

**HANDEL**

- 10 %	240.370.000	- 32.750.000	- 12 %
- 5 %	256.690.000	- 16.430.000	- 6 %
± 0 %	273.120.000	0	0 %
+ 5 %	289.400.000	16.280.000	6 %
+ 10 %	305.690.000	32.570.000	12 %

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
------------	------	---------------	---------------

**LOGISTIK**

- 10 %	n. a.	n. a.	n. a.
- 5 %	n. a.	n. a.	n. a.
± 0 %	n. a.	n. a.	n. a.
+ 5 %	n. a.	n. a.	n. a.
+ 10 %	n. a.	n. a.	n. a.

**SONSTIGE**

- 10 %	56.770.000	- 5.050.000	- 8 %
- 5 %	59.300.000	- 2.520.000	- 4 %
± 0 %	61.820.000	0	0 %
+ 5 %	64.250.000	2.430.000	4 %
+ 10 %	66.670.000	4.850.000	8 %



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

ZUM 31.12.2022

in EUR

	Diskontierungszinssatz				Kapitalisierungszinssatz			
	+ 0,50%	in %	± 0,00%	in %	- 0,50%	in %		
<b>GESAMT</b>								
+ 0,50%	- 125.320.000	- 10%	- 50.240.000	- 4%	41.590.000	3%		
± 0,00%	- 78.660.000	- 7%	0	0%	96.400.000	8%		
- 0,50%	- 29.760.000	- 2%	53.110.000	4%	154.000.000	13%		
<b>BÜRO</b>								
+ 0,50%	- 87.090.000	- 11%	- 34.420.000	- 4%	30.220.000	4%		
± 0,00%	- 55.050.000	- 7%	0	0%	68.050.000	8%		
- 0,50%	- 21.430.000	- 3%	36.680.000	4%	107.940.000	13%		
<b>HANDEL</b>								
+ 0,50%	- 31.790.000	- 10%	- 13.180.000	- 4%	9.140.000	3%		
± 0,00%	- 19.490.000	- 6%	0	0%	23.360.000	7%		
- 0,50%	- 6.770.000	- 2%	13.660.000	4%	38.080.000	12%		
<b>LOGISTIK</b>								
+ 0,50%	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.		
± 0,00%	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.		
- 0,50%	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.		
<b>SONSTIGE</b>								
+ 0,50%	- 6.440.000	- 10%	- 2.640.000	- 4%	2.230.000	3%		
± 0,00%	- 4.120.000	- 6%	0	0%	4.990.000	7%		
- 0,50%	- 1.560.000	- 2%	2.770.000	4%	7.980.000	12%		



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2**

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

27

**KONZERNABSCHLUSS**

98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

**WEITERE ANGABEN 193**

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
<b>GESAMT</b>			
- 10 %	1.082.730.000	- 126.070.000	- 10 %
- 5 %	1.146.090.000	- 62.710.000	- 5 %
± 0 %	1.208.800.000	0	0 %
+ 5 %	1.272.300.000	63.500.000	5 %
+ 10 %	1.335.380.000	126.580.000	10 %

**BÜRO**

- 10 %	736.260.000	- 84.880.000	- 10 %
- 5 %	778.920.000	- 42.220.000	- 5 %
± 0 %	821.140.000	0	0 %
+ 5 %	864.000.000	42.860.000	5 %
+ 10 %	906.740.000	85.600.000	10 %

**HANDEL**

- 10 %	284.030.000	- 36.090.000	- 11 %
- 5 %	302.180.000	- 17.940.000	- 6 %
± 0 %	320.120.000	0	0 %
+ 5 %	338.210.000	18.090.000	6 %
+ 10 %	356.100.000	35.980.000	11 %

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
<b>LOGISTIK</b>			
- 10 %	n. a.	n. a.	n. a.
- 5 %	n. a.	n. a.	n. a.
± 0 %	n. a.	n. a.	n. a.
+ 5 %	n. a.	n. a.	n. a.
+ 10 %	n. a.	n. a.	n. a.

**SONSTIGE**

- 10 %	62.440.000	- 5.100.000	- 8 %
- 5 %	64.990.000	- 2.550.000	- 4 %
± 0 %	67.540.000	0	0 %
+ 5 %	70.090.000	2.550.000	4 %
+ 10 %	72.540.000	5.000.000	7 %



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# ANLAGENSPIEGEL

## Anlage 3 zum Konzernabschluss

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		Betriebs- und Geschäftsausstattung		Technische Anlagen		Geleistete Anzahlungen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	0	7.246	0	126	1.196	1.214	1	1	0	0
Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen per Geschäfts- jahresbeginn	0	463	0	126	1.032	986	1	1	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	0	6.783	0	0	164	228	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0	79	33	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	-116	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	151	51	1	0	0	0
Abschreibungen	0	6.783	0	0	-177	46	-1	0	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	0	7.246	0	126	1.008	1.196	0	1	0	0
Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen per Geschäfts- jahresende	0	7.246	0	126	855	1.032	0	1	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	0	0	0	0	153	164	0	0	0	0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Anteilsbesitz 181

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 184

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2023 186

Anlagenspiegel 191

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 192

WEITERE ANGABEN 193

# GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

## Anlage 4 zum Konzernabschluss

Name des berichtenden Unternehmens	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Sitz des Unternehmens	Frankfurt am Main
Rechtsform des Unternehmens	AG
Land, in dem das Unternehmen als juristische Person registriert ist	Deutschland
Anschrift des eingetragenen Geschäftssitzes	Robert-Bosch-Straße 11 in Langen
Hauptsitz der Geschäftstätigkeit	Deutschland
Beschreibung der Art der Geschäftstätigkeit	Immobilienbestandshalter und Investor mit Fokus auf Erwerb und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten
Name des Mutterunternehmens	AEPF III 15 S. à r. l. Luxemburg
Name des obersten Mutterunternehmens der Unternehmensgruppe	Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed)

# WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA

194

Kontakte & Impressum

208





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

# ANGABEN NACH EPRA

## Gesamtübersicht

Die DEMIRE AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wir berichten die Kennzahlen EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA), EPRA-Net Disposals Value (EPRA-NDV), EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA-NIY bzw. „Topped up“-NIY), EPRA-Kostenquoten, das EPRA-Ergebnis und den EPRA-LTV. Außerdem ergänzen wir die Kennzahlen um eine CapEx-Übersicht und eine detaillierte Übersicht über die „Like-for-Like“-Mietentwicklung des DEMIRE-Portfolios.

## GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	342.014	526.783
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	442.601	566.456
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	443.561	607.221
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	331.409	484.794
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	442.091	541.090
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,9	5,3
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,9	5,4
EPRA-Leerstandskquote <sup>1</sup> (in %)	13,1	9,5
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	70,7	65,9
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
EPRA-Ergebnis	- 598	26.014
EPRA-Kostenquote inklusive direkter Leerstandskosten (in %)	37,7	36,0
EPRA-Kostenquote exklusive direkter Leerstandskosten (in %)	32,8	31,6

<sup>1</sup> Exklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-NAV & EPRA-NNAV

Der **EPRA Net Asset Value** (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzern-eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNAV)

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
<b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>	<b>341.504</b>	<b>526.273</b>	<b>- 184.769</b>	<b>- 35,1</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
<b>EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)</b>	<b>3,24</b>	<b>4,99</b>	<b>- 1,75</b>	<b>- 35,1</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	342.014	526.783	- 184.769	- 35,1
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
<b>EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>3,23</b>	<b>4,97</b>	<b>- 1,74</b>	<b>- 35,1</b>
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	194.471	162.483	31.988	19,7
Latente Steuern	- 93.884	- 122.810	28.926	- 23,6
<b>EPRA-NNAV (verwässert)</b>	<b>442.601</b>	<b>566.456</b>	<b>- 123.855</b>	<b>- 21,9</b>
<b>EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>4,17</b>	<b>5,34</b>	<b>- 1,17</b>	<b>- 21,8</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Die Kennzahl **EPRA-Net Tangible Assets** (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Disposal Value** (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Reinstatement Value** (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

### NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	303.589	303.589	303.589	452.701	452.701	452.701
<b>Zuzüglich:</b>						
I. Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>303.589</b>	<b>303.589</b>	<b>303.589</b>	<b>450.226</b>	<b>450.226</b>	<b>450.226</b>
<b>Zuzüglich:<sup>1</sup></b>						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Costoption)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Costoption)	0	0	0	0	0	0
II. c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
III. Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0	0	0	0	0	0
IV. Neubewertung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0	0	0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>303.589</b>	<b>303.589</b>	<b>303.589</b>	<b>452.701</b>	<b>452.701</b>	<b>452.701</b>
<b>Abzüglich: <sup>1</sup></b>						
V. Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	55.640	27.820	x	84.797	42.399	x
VI. Marktwert von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	x	- 7.830	- 7.830	x
VII. Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0	0	0	0	0	0
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	x	0	0	x	0	0
VIII. b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	x	-0	x	x	-0	x
<b>Zuzüglich: <sup>2</sup></b>						
IX. Marktwert der festverzinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	138.502	x	x	90.864
X. Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	x	x	0	x	x
XI. Grunderwerbssteuer/Akquisitionskosten	84.332	0	x	80.028	0	x
<b>NAV</b>	<b>443.561</b>	<b>331.409</b>	<b>442.091</b>	<b>607.221</b>	<b>484.794</b>	<b>541.090</b>
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023
<b>NAV je Aktie</b>	<b>4,18</b>	<b>3,13</b>	<b>4,17</b>	<b>5,73</b>	<b>4,57</b>	<b>5,10</b>

<sup>1</sup> Zuzüglich = Vermögenswerte (+) Schulden (-), ob in oder außerhalb der Bilanz

<sup>2</sup> Abzüglich = Vermögenswerte (-); Schulden (+) (Teil der Bilanz)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Kennzahl **EPRA-Nettoanfangsrendite** (EPRA-NIY) ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „Topped up“-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten mit eingerechnet.

### EPRA-NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA NIY)

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	947.276	1.231.072	- 283.796	- 23,1
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	351	385	- 34	- 8,8
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	149.100	121.000	28.100	-
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>1.096.727</b>	<b>1.352.457</b>	<b>- 255.730</b>	<b>- 18,9</b>
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	54.836	67.623	- 12.787	- 18,9
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>1.151.563</b>	<b>1.420.080</b>	<b>- 268.517</b>	<b>- 18,9</b>
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	76.142	84.120	- 7.979	- 9,5
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten <sup>1</sup>	- 8.342	- 8.412	70	- 0,8
<b>Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen</b>	<b>67.800</b>	<b>75.709</b>	<b>- 7.909</b>	<b>- 10,4</b>
Mietfreie Zeiten	567	1.026	- 459	- 44,7
<b>Annualisierte „Topped up“-Nettomieteinnahmen</b>	<b>68.367</b>	<b>76.735</b>	<b>- 8.368</b>	<b>- 10,9</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)</b>	<b>5,9</b>	<b>5,3</b>	<b>60 bp</b>	<b>11,3</b>
<b>EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)</b>	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>50 bp</b>	<b>9,3</b>

<sup>1</sup> 2023: Bereinigt um einen einmaligen Sondereffekt aus einer Rückstellung für die Klage eines Maklerhauses (TEUR 548); 2022: Bereinigt um einen einmaligen Sondereffekt aus Pönalen im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverträgen (TEUR 2.514)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Ergebnis

Das **EPRA-Ergebnis** gibt das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft wieder. Bei dem Ergebnis werden insbesondere Bewertungseffekte, latente Steuern und das Verkaufsergebnis aus dem Konzernergebnis bereinigt.

Außerdem wurden für das Geschäftsjahr 2023 zwei Bereinigungen von Einmal-effekten vorgenommen. Zum einen wurde eine Darlehensforderung aufgrund einer verschlechterten Bonität des Darlehensnehmers außerordentlich teilweise abgeschrieben (vgl. Konzernanhang [Kapitel D. 4.](#)) und zum anderen wurde der Marktwert einer Option zur Veräußerung von Anteilen an einem Joint Venture reduziert (vgl. Konzernanhang [Kapitel D. 7.](#)). Der Effekt dieser Anpassungen auf die latenten Steuern wurde ebenfalls im angepassten EPRA-Ergebnis berücksichtigt.

### EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	2023	2022	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	- 151.966	- 71.503	- 80.463	<100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	176.807	98.878	77.929	78,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	14.334	8.164	6.170	75,6
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	- 1.007	2.948	- 3.955	<100
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	4.620	1.081	3.539	<100
Wertminderung Goodwill	0	6.783	- 6.783	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0
Akquisitionskosten für Share Deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	- 38.133	- 8.644	- 29.489	<100
Nicht beherrschende Anteile	- 5.253	- 11.693	6.440	- 55,1
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>- 598</b>	<b>26.014</b>	<b>- 26.612</b>	<b>&lt;100</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	- 0,01	0,25	- 0,25	<100
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	- 0,01	0,25	- 0,25	<100
<b>Unternehmensspezifische Bereinigungen</b>	<b>29.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
Veränderung von Marktwert-Optionen	24.100	0	24.100	0,0
Außerordentliche Wertminderung	18.200	0	18.200	0,0
Latente Steuern	- 12.320	0	- 12.320	0,0
<b>Angepasstes EPRA-Ergebnis</b>	<b>29.382</b>	<b>32.224</b>	<b>- 2.842</b>	<b>- 8,8</b>
Angepasstes EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,28	0,31	- 0,03	- 8,8
Angepasstes EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,28	0,30	- 0,03	- 8,8



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Kostenquote

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die **EPRA-Kostenquote** eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

Allgemeine Verwaltungskosten („Overhead“-Kosten), Instandhaltungsaufwendungen und Betriebskosten werden grundsätzlich nicht aktiviert. In der Berichtsperiode wurden EUR 0,3 Millionen Vermietungsprovisionen und EUR 1,9 Millionen Mietanreize aktiviert (Vorjahr: EUR 0,8 Millionen bzw. EUR 3,4 Millionen).

### EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	2023	2022	Veränderung	in %
<b>Administrative und operative Kosten nach IFRS</b>	<b>31.523</b>	<b>30.911</b>	<b>612</b>	<b>2,0</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	11.663	10.772	891	8,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	846	1.210	-364	-30,1
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	44.079	48.221	-4.142	-8,6
Erträge aus Nebenkostenumlagen	-25.065	-29.291	4.226	-14,4
Planmäßige Abschreibungen	93	99	-7	-6,7
<b>EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)</b>	<b>31.616</b>	<b>31.010</b>	<b>606</b>	<b>2,0</b>
Direkte Leerstandskosten	-4.069	-3.817	-252	6,6
<b>EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)</b>	<b>27.547</b>	<b>27.193</b>	<b>354</b>	<b>1,3</b>
Mieterträge	83.885	86.153	-2.268	-2,6
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)</b>	<b>37,7</b>	<b>36,0</b>	<b>3.040 bp</b>	<b>4,7</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)</b>	<b>32,8</b>	<b>31,6</b>	<b>3.200 bp</b>	<b>3,8</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Capital Expenditures

Die Investitionen in das Bestandsportfolio 2022 und 2023 betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unserer Portfolios. Zinsen werden grundsätzlich nicht aktiviert.

### EPRA-CAPITAL-EXPENDITURE-ANALYSE

	2023		
in TEUR	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio <sup>1</sup>	0	0	0
Bestandsportfolio <sup>2</sup>	10.046	0	10.046
Zusätzlich vermietbare Fläche	3.137	0	3.137
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	6.909	0	6.909
Baumietanreize/Baukostenzuschüsse	1.855	0	1.855

	2022		
in TEUR	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio <sup>1</sup>	0	0	0
Bestandsportfolio <sup>2</sup>	28.965	0	28.965
Zusätzlich vermietbare Fläche	17.102	0	17.102
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	11.863	0	11.863
Baumietanreize/Baukostenzuschüsse	3.376	0	3.376

<sup>1</sup> Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.

<sup>2</sup> Es wurden keine Zinsen aktiviert.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE<sup>1</sup>

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	10.470	8.012	2.457	30,7
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	79.697	84.317	- 4.620	- 5,5
EPRA Leerstandsquote (in %)	13,1	9,5	360 bp	37,2

<sup>1</sup> Exklusive Projektentwicklungen

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt geht insbesondere auf Leerstände in den Objekten in Düsseldorf und Kassel sowie die leergezogene Karstadt-Immobilie in Celle zurück.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Like-for-Like-Mietentwicklung

**Like-for-Like-Mieteinnahmen** sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich.

### ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2023

	Gesamtportfolio <sup>1</sup>				Like-for-Like-Portfolio			
	31.12.2023		31.12.2022		in EUR Mio.		in %	
	Marktwert <sup>2</sup>	Annual. Vertragsm.	Marktwert <sup>2</sup>	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	629,0	43,7	629,0	43,7	44,9	- 1,1	- 2,5	
Handel	281,6	21,9	281,6	21,9	24,3	- 2,4	- 9,8	
Logistik & Sonstiges	165,1	11,0	165,1	11,0	10,4	0,7	6,5	
<b>Gesamt</b>	<b>1.075,6</b>	<b>76,7</b>	<b>1.075,6</b>	<b>76,7</b>	<b>79,5</b>	<b>- 2,8</b>	<b>- 3,5</b>	

<sup>1</sup> Zum Stichtag besteht das Gesamtportfolio aus 59 Immobilien, die Teil der Like-for-Like-Analyse waren. Während des Berichtsjahres wurden drei Immobilien veräußert. Zum Vorjahresstichtag bestand das Gesamtportfolio aus 62 Immobilien.

<sup>2</sup> 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.

### ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2022

	Gesamtportfolio <sup>1</sup>				Like-for-Like-Portfolio			
	31.12.2022		31.12.2021		in EUR Mio.		in %	
	Marktwert <sup>2</sup>	Annual. Vertragsm.	Marktwert <sup>2</sup>	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	821,1	50,3	821,1	50,3	46,4	3,9	8,4	
Handel	320,1	24,5	320,1	24,5	22,8	1,7	7,3	
Logistik & Sonstiges	188,5	10,4	188,5	10,4	8,0	2,3	28,9	
<b>Gesamt</b>	<b>1.329,8</b>	<b>85,1</b>	<b>1.329,8</b>	<b>85,1</b>	<b>77,3</b>	<b>7,9</b>	<b>10,2</b>	

<sup>1</sup> Zum Stichtag bestand das Gesamtportfolio aus 62 Immobilien.

<sup>2</sup> 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

## EPRA-Loan-to-Value

Der **EPRA-Loan-to-Value** (EPRA-LTV) beschreibt das Verhältnis der Summe der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Wert der Vermögenswerte, nach Definition der EPRA.

### EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2023

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	Anteil der wesentlichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Nettoverschuldung</b>					
<b>Einschließlich:</b>					
Darlehen von Kreditinstituten	293.506	78.971	0	0	372.477
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	497.564	0	0	0	497.564
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	91.003	59.298	0	0	150.301
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
<b>Ausgenommen:</b>					
Zahlungsmittel	- 119.989	- 2.419	0	0	- 122.408
<b>Nettoverschuldung (a)</b>	<b>762.084</b>	<b>135.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>897.934</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2023

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte</b>					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	947.276	102.861	0	0	1.050.137
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	149.100	0	0	0	149.100
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	70.510	0	0	0	70.510
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.150	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	45.360	0	0	0	0
<b>Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)</b>	<b>1.166.886</b>	<b>102.861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.269.747</b>
<b>LTV (a/b) (in %)</b>	<b>65,3</b>	<b>132,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>70,7</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2022

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Nettoverschuldung</b>					
<b>Einschließlich:</b>					
Darlehen von Kreditinstituten	282.661	79.954	0	- 11.485	351.131
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	546.394	0	0	0	546.394
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	101.428	59.204	0	0	160.632
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
<b>Ausgenommen:</b>					
Zahlungsmittel	- 57.415	- 1.472	0	3.606	- 55.282
<b>Nettoverschuldung (a)</b>	<b>873.068</b>	<b>137.686</b>	<b>0</b>	<b>- 7.879</b>	<b>1.002.875</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2022

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte</b>					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.231.072	128.296	0	- 45.036	1.314.332
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	121.000	0	0	0	121.000
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	- 54	- 54
Finanzielle Vermögenswerte	87.502	0	0	0	87.502
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.752	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	62.750	0	0	0	0
<b>Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)</b>	<b>1.439.574</b>	<b>128.296</b>	<b>0</b>	<b>- 45.090</b>	<b>1.522.779</b>
<b>LTV (a/b) (in %)</b>	<b>60,6</b>	<b>107,3</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>	<b>65,9</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 193

Angaben nach EPRA 194

Kontakte & Impressum 208

# KONTAKTE & 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](mailto:ir@demire.ag)

[www.demire.ag](http://www.demire.ag)



## HERAUSGEBER

Der Vorstand der

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## STAND

30. September 2024