



GESCHÄFTSBERICHT 2024





65,3

in EUR Millionen **MIETERTRÄGE**,
verkaufsbedingter Rückgang um
16,9% nach EUR 78,5 Millionen
im Jahr 2023



23,4

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten), – 36,4 %
gegenüber EUR 36,7 Millionen
im Jahr 2023

40,9

in %
NETTOVERSCHULDUNGSGRAD
(**NET-LTV**) gemäß Definition der
Anleihe 2019/2027

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- und Hotelobjekten. Zum 31. Dezember bewirtschafteten wir 51 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 603.500 m² und einem Marktwert von rund EUR 779,3 Millionen. 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 CO₂-Emissionen der Geschäftstätigkeit im Rahmen einer nachhaltigen Transition des Unternehmens zu reduzieren.

KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2024	2023
Ertragskennzahlen		
Mieterträge	65,3	78,5
Ergebnis aus der Vermietung ¹	44,5	56,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	– 7,3	– 14,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 48,9	– 146,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	– 9,8	– 30,5
EBIT	– 93,0	– 187,9
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	23,4	36,7
Bilanzkennzahlen (31.12.)		
Bilanzsumme	951,2	1.328,0
Eigenkapitalquote (in %)	25,4	25,1
Net-LTV (ohne Gesellschafterdarlehen, in %)	40,9	57,7
Ø nominale Zinskosten, p. a. (ohne Gesellschafterdarlehen, in %)	4,35	1,74
Portfoliokennzahlen (31.12.)		
Verkehrswert des Bestands ²	779,3	1.075,6
Annualisierte Vertragsmieten	56,4	76,7
Mietrendite (in %)	7,2	7,1
WALT (in Jahren)	4,6	4,6
EPRA-Leerstandquote ³ (in %)	15,1	13,1
Weitere Kennzahlen (31.12.)		
NAV (unverwässert)	258,1	341,5
NAV je Aktie (unverwässert)	2,45	3,24

¹ Im Berichtsjahr 2024 und als Änderung der Vorjahreswerte wurden Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen sowie rechtlichen Beratungen, die direkt der Erzielung von Mieterträgen zugeordnet werden, entsprechend im Mietergebnis berücksichtigt. Darüber hinaus werden Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als ein Bestandteil der direkten Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen dargestellt und sind daher innerhalb des GuV-Postens Ergebnis aus der Vermietung ausgewiesen worden.

² 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.

³ Exklusive als Projektentwicklung klassifizierter 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	24
Wirtschaftsbericht	26
Weitere rechtliche Angaben	27
Chancen und Risiken	37
Prognosebericht	57

KONZERNABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	95
Konzerngesamtergebnisrechnung	96
Konzernbilanz	97
Konzernkapitalflussrechnung	98
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	100
Konzernanhang	102
Anteilsbesitz	104
Anlagenspiegel	166
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	170
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	171
Angaben zur Immobilienbewertung	172
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	183

WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA	187
Kontakte & Impressum	188



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	24





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	24

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

beginnen möchten wir den Rückblick auf das Jahr 2024 mit einem bedeutenden Erfolg: der erfolgreichen Verlängerung unserer Anleihe, die wir gemeinsam mit unseren Anleihegläubigern, Aktionärinnen und Aktionären und dem DEMIRE-Team erzielt haben. In umfangreichen Verhandlungen haben wir eine für alle Beteiligten gute Lösung gefunden. Unter anderem haben wir rund EUR 194 Mio. der Anleihe deutlich unter par zurückgeführt und damit einen Ertrag für die Gesellschaft von rund EUR 38 Mio. erzielen können. Die verbleibenden rund EUR 253 Mio. haben wir erfolgreich bis Ende 2027 zu einem attraktiven nominalen Zinssatz von 5,0 % per annum verlängert.

Das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2024 war erneut von großen Herausforderungen geprägt. Positive Entwicklungen waren der deutliche Rückgang der Inflationsrate im Jahresverlauf und die damit verbundenen Zinssenkungsschritte der Europäischen Zentralbank seit dem Sommer 2024. Allerdings wurden diese grundsätzlich positiven Entwicklungen für die Immobilienwirtschaft durch die anhaltende wirtschaftliche Schrumpfung in Deutschland im zweiten Jahr in Folge überschattet.



2024 war geprägt von der erfolgreichen Anleihe-refinanzierung. Operativ war es ein Übergangsjahr, um durch die gezielte Optimierung des Portfolios die DEMIRE auf die Zukunft vorzubereiten.“

FRANK NICKEL, Vorstandsvorsitzender

Der Vorstand der DEMIRE

Deutsche Mittelstand Real Estate AG:

Tim Brückner, Finanzvorstand (links), Frank Nickel, Vorstandsvorsitzender (Mitte), und Ralf Bongers, Vorstand Transaktionen (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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Der Transaktionsmarkt für gewerbliche Immobilien blieb vor dem Hintergrund der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung weiterhin eingetrübt. Konsequenterweise wurde auch der Portfoliowert der DEMIRE durch eine externe Bewertung im marktüblichen Umfang um rund – 3 % angepasst. Diese im Vergleich zum Vorjahr deutlich schwächere Wertkorrektur signalisiert eine sich abzeichnende Stabilisierung bei den Transaktionspreisen. Trotz des anhaltend schwierigen Marktumfelds gelang es der DEMIRE, mit Veräußerungen von EUR 131 Mio. das bisher höchste jährliche Verkaufsvolumen in der Unternehmensgeschichte zu realisieren. Veräußert wurden unter anderem die Logistikimmobilie LogPark in Leipzig sowie sechs kleinere Objekte zwecks Portfoliobereinigung. Die Verkaufserlöse treiben die Entschuldung der Gesellschaft weiter voran. Bereits mit der Teilrückzahlung der Unternehmensanleihe und einem Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) von 40,9 % zum Jahresende 2024 haben wir hier deutliche Fortschritte erzielt.

Trotz aller Fortschritte bleibt die Anmietungsneigung aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds verhalten – ähnlich wie im Vorjahr. Unsere Vermietungsleistung erreichte 2024 rund 68.000 m² und lag damit unter dem Vorjahreswert sowie unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Der EPRA-Leerstand¹ stieg auf 15,1 % (+ 2,0 Prozentpunkte zum Vorjahr), insbesondere bedingt durch den Auszug des ehemaligen Hauptmieters MeinReal nach dessen Insolvenz in Querfurt sowie gestiegene Leerstände in Düsseldorf und Langenfeld. Die flächenbereinigte Vertragsmiete sank primär aufgrund der gestiegenen Leerstände um 3,2 %. Positive Effekte entstanden durch unsere zu einem Großteil indexierten Mietverträge. Zudem konnten wir ein weiteres Wachstum bei der durchschnittlichen Vertragsmiete pro m² um 6,9 % erzielen. Für die erste Jahreshälfte 2025 gehen wir weiterhin von einem schwachen Vermietungsmarkt aus, da Vermietungsmärkte in der Regel der wirtschaftlichen Entwicklung einige Monate hinterherlaufen.

In dem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2024 erzielte die DEMIRE ein plangemäßes Ergebnis. Die Mieterträge von EUR 65,3 Millionen und die Funds from Operations I (FFO I) von EUR 23,4 Millionen lagen jeweils im Rahmen der Prognose.

¹ Exklusive als Projektentwicklungen klassifizierter Immobilien



Durch die gelungene Refinanzierung und gezielte Entschuldung stärken wir die finanzielle Stabilität der DEMIRE und schaffen die Voraussetzungen für langfristige Flexibilität in einem herausfordernden Marktumfeld.“

TIM BRÜCKNER, Finanzvorstand

Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Immobilienunternehmen sind wir 2024 ein gutes Stück vorangekommen. Mittels Green Lease bieten wir unseren Mietern beispielsweise die Möglichkeit, mit uns zusammen die Nachhaltigkeit der Immobilien und deren Effizienz zu erhöhen. Weitere Beispiele sind die sukzessive Ausstattung unserer Immobilien mit Smart Metern zur automatisierten Verbrauchserfassung und -optimierung sowie die Umstellung unseres Strombezugs auf regenerative Energien. All diese Maßnahmen sind Bausteine auf unserem Weg zu mehr Nachhaltigkeit als Immobilienunternehmen. Uns ist bewusst, dass dieser Wandel Zeit braucht – die notwendigen Schritte sind zu weitreichend, um über Nacht umgesetzt zu werden. Den Weg zu einem nachhaltigen Immobilienunternehmen verstehen wir als integrierten Teil unseres Unternehmenshandelns, um langfristig erfolgreich zu sein. Neben den konkreten Maßnahmen zur Entwicklung der Nachhaltigkeit in unserem Portfolio setzen wir auch auf ein stetig steigendes Transparenzniveau.



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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188



Mit einem klaren Fokus auf Transaktionen und Portfoliobereinigung haben wir das höchste Verkaufsvolumen in der Unternehmensgeschichte realisiert – ein entscheidender Beitrag zur erfolgreichen Anleiher refinanzierung und zur Optimierung unseres Portfolios.“

RALF BONGERS, VORSTAND TRANSAKTIONEN

Wie im Vorjahr erfüllten wir mit unserem Nachhaltigkeitsbericht die höchsten Transparenzanforderungen der EPRA, der Europäischen Vereinigung börsennotierter Immobilienunternehmen, und wurden mit dem Gold Award ausgezeichnet. Die Qualität und Tiefe der Nachhaltigkeitsberichterstattung wollen wir zukünftig noch weiter verbessern. Im Jahr 2024 haben wir uns intensiv mit der Frage nach den wesentlichen Nachhaltigkeitskennzahlen und -informationen für unser Unternehmen beschäftigt, sodass wir eine weitere Steigerung der Datenqualität und des Berichtsumfangs im EPRA-Nachhaltigkeitsbericht anstreben.

Das Jahr 2025 haben wir voller Tatendrang und mit bedeutenden neuen Projekten gestartet, um die DEMIRE weiterzuentwickeln und bestmöglich zu positionieren. Neben den zahlreichen Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit haben wir Anfang des Jahres 2025 ein digitales Vertragsverwaltungs- und Signatursystem eingeführt,

um die operativen Prozesse weiter zu beschleunigen. Zusätzlich zu diesen vielen Verbesserungsmaßnahmen haben wir uns als Vorstand auch wichtige finanzielle und operative Ziele gesetzt. So ist es uns wichtig, den Verschuldungsgrad der DEMIRE, der aktuell bei einem Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) von 40,9% liegt, weiter zu senken und die Unternehmensanleihe teilweise frühzeitig zurückzuführen. Maßgeblich werden Immobilienverkäufe zum Erreichen dieses Ziels beitragen. Dabei werden wir unsere Strategie fortsetzen und nicht strategiekonforme Immobilien veräußern. Das so entstehende, bereinigte Kernportfolio wird die DEMIRE wieder für organisches Wachstum positionieren. In einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld wollen wir außerdem sich bietende Vermietungsmöglichkeiten gewinnbringend für das Unternehmen ergreifen, wozu wir uns mit einem organisatorisch und personell verstärkten Asset-Management gut aufgestellt sehen.

Positive Marktsignale aus einem sich entspannenden Zinsumfeld könnten in den nächsten Monaten zu zusätzlichen Impulsen bei Transaktionen führen. Zudem haben wir mit der abgeschlossenen Verlängerung unserer Anleihe hohe finanzielle Planungssicherheit geschaffen. Das DEMIRE-Team wird sich 2025 wieder voller Energie seinen Zielen widmen. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mitarbeitenden auch für die hervorragende Leistung im Jahr 2024 herzlich bedanken.

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

Frankfurt am Main, den 19. März 2025

Ihr Vorstand der DEMIRE AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender)

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

Herr 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 Herr 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

Herr 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 bis Juli 2024 war er Mitglied im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG. Herr Goepfert leitete 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 Herr 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 Herr 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 2026

Herr 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 Transaktionen)

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

Herr Ralf Bongers (geb. 1966) ist seit 1. April 2023 Vorstand Transaktionen – 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

AUFSICHTSRAT

Markus Hofmann (Aufsichtsratsvorsitzender)

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

Herr 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

Herr 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 Herr 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

Herr 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 gewesen 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

Frau 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 Frau 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 Frau 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 nahm der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit insbesondere im Hinblick auf die im November 2024 abgeschlossene Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024 intensiv wahr. 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 den abgeschlossenen Refinanzierungsprozess berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig in einem gemeinsamen Forum schriftlich und mündlich über den Prozessstand und die Liquiditätslage. 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 2024 erneut nicht. Mit der Frankfurt School of Finance & Management besteht seit 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2024

- Markus Hofmann (Vorsitzender)
- Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
- Ernö Theuer (Mitglied seit 7. Mai 2024)
- Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied bis 1. Mai 2024)

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im November 2021 hat sich ein Prüfungsausschuss konstituiert, dem Herr Frank Hölzle als Vorsitzender vorsteht. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind im Berichtsjahr Herr Markus Hofmann und Herr Ernö Theuer (ab 7. Mai 2024) sowie Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig (bis 1. Mai 2024).

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2024 zu drei Hybrid- bzw. Präsenzsitzungen am 30. Januar 2024, 2. Oktober 2024 und einer konstituierenden Sitzung am 21. November 2024 im Anschluss an die Hauptversammlung zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in sechs Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der außerordentlichen und 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 neun physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Weiterhin gab es – teilweise unter Beiziehung von externen Beratern – ein regelmäßiges Forum, um den Aufsichtsrat über den Fortgang der Refinanzierungsverhandlungen zu unterrichten.

ERSTES QUARTAL 2024

Im ersten Quartal 2024 fanden eine Präsenzsitzung und eine Hybridsitzung des Aufsichtsrats statt.

Am 30. Januar 2024 hat sich der Aufsichtsrat diversen Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten sowie der Entsprechenserklärung gewidmet. In der Sitzung vom 23. Februar 2024 ließ sich der Aufsichtsrat das Risikomanagementsystem vorstellen und sich über den aktuellen Sachstand bei den Objekten Büropark Bredeney in Essen und Theodor-Heuss-Allee in Frankfurt am Main (Cielo) unterrichten. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat den aktualisierten Businessplan.

ZWEITES QUARTAL 2024

Im zweiten Quartal 2024 hat sich der Aufsichtsrat am 3. April 2024 per Videokonferenz zu einer eilbedürftigen Beschlussfassung zusammengefunden. Gegenstände der Beschlussfassung waren insbesondere (i) der Widerruf der Bestellung von Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert als Mitglied des Vorstands der DEMIRE sowie (ii) die Bestellung von Herrn Frank Nickel als Mitglied und Vorsitzender des Vorstands der DEMIRE mit Wirkung zum 3. April 2024. Es fanden darüber hinaus jedoch zahlreiche Informationstermine über den Fortgang der Refinanzierungsverhandlungen – teilweise unter Beiziehung von externen Beratern – statt.

DRITTES QUARTAL 2024

Im dritten Quartal wurde in einer Präsenzsitzung und zwei virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Ferner hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über diverse Neuvermietungsthemen sowie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin eingehend mit der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024, den Unternehmensstrukturen sowie Prozessabläufen. In der virtuellen Sitzung vom 30. September 2024 widmete sich der Aufsichtsrat der Billigung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2023 nebst Lagebericht, des Vergütungsberichts 2023 sowie des Konzernabschlusses 2023 nebst Konzernlagebericht.



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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

VIERTES QUARTAL 2024

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu zwei Präsenzsitzungen und einer Videokonferenz zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit der Besetzung des Vorstands und Aufsichtsrats im Hinblick auf das FöPoG (Föhrungspositionen-Gesetz) und FöPoG II sowie mit der Anpassung des Vergütungssystem des Vorstands. Weiterhin fand sich der Aufsichtsrat am 21. November 2024 zu einer konstituierenden Sitzung im Anschluss an die virtuelle ordentliche Hauptversammlung zusammen. Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat detailliert über den Stand der Vermietungs- und Verkaufssituation berichten und befasste sich eingehend mit der operativen Planung für das Geschäftsjahr 2025. Des Weiteren führte der Aufsichtsrat im vierten Quartal 2024 zum ersten Mal eine Selbstbeurteilung entsprechend der Empfehlung D. V. D. 12 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch. Weitergehende Informationen hierzu sind im Kapitel Erklärung zur Unternehmensführung zu finden.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2024 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 Schluss-erklärung 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 Mitarbeitenden 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 2024.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 19. März 2025 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 19. März 2025

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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26**KONZERNABSCHLUSS** 95WEITERE ANGABEN 188

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

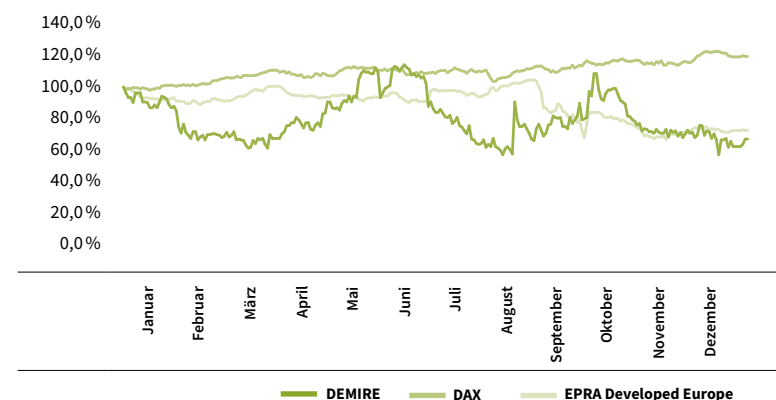
Aktie	31.12.2024	31.12.2023
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777	EUR 107.777
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 0,75	EUR 1,08
Ø-tgl. Xetra-Handelsvolumen 01.01. – 31.12.	9.773	9.760
Marktkapitalisierung	EUR 81 Millionen	EUR 116 Millionen
Streubesitz < 3 % (in %)	7,15	7,15

Entwicklung des Aktienmarktes und der DEMIRE-Aktie

Im Börsenjahr 2024 erholten sich die Kapitalmärkte kräftig. Der DAX stieg auf Jahres-sicht um fast 19% und erreichte in der ersten Dezemberhälfte ein neues Allzeit-hoch. Insbesondere der ab Jahresmitte einsetzende Zyklus von Zinssenkungen der Zentralbanken wirkte sich positiv auf den DAX aus.

Geprägt vom allgemein schwachen wirtschaftlichen Umfeld für gewerbliche Immobilienunternehmen und der Unsicherheit über die Auswirkungen einer Refinanzierung der Anleihe 2019/2024 bis November 2024 sank der Kurs der DEMIRE-Aktie im Jahresverlauf um 30% auf EUR 0,75. Damit entwickelte sich die Aktie der DEMIRE schwächer als der Index der europäischen Immobilienaktien EPRA Developed Europe, der auf Jahressicht nahezu unverändert blieb (0%).

KURSENTWICKLUNG 2024





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 24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Dividende

Unter der Berücksichtigung der im Sommer 2022 angepassten Strategie zur Bildung einer Liquiditätsreserve für Refinanzierungszwecke verzichtete die DEMIRE, wie im Vorjahr, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023. Auch für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand vor, keine Dividendenausschüttung zwecks weiterer Senkung der Verschuldungsquote (LTV) vorzunehmen. Zudem erlauben die neuen Anleihebedingungen der verlängerten Unternehmensanleihe 2019/2027 keine Ausschüttung vor der vollständigen Rückzahlung der Anleihe.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

Angesichts des Zyklus sinkender Leitzinsen der Zentralbanken kennzeichneten die europäischen Anleihenmärkte 2024 bis in den Herbst hinein fallende Kurse. Zum Schlussquartal erholte sich die Stimmung an den Anleihemärkten angesichts des absehbaren Endpunkts des Zinssenkungszyklus. In diesem Umfeld handelte die DEMIRE-Anleihe zu Jahresanfang 2024 bei 61,55. Ausschlaggebend für den Abschlag war zu diesem Zeitpunkt die noch nicht abgeschlossene Verlängerung der Anleihe über den Stichtag des 15. Oktober 2024 hinaus. Im Zusammenhang mit ersten Unternehmensmeldungen im April 2024 zu einer etwaigen Einigung mit den Anleihegläubigern über eine Laufzeitverlängerung erholte sich der Anleihkurs sukzessive. Zum Jahresende 2024 schloss die DEMIRE-Anleihe mit einem Kurs von 91,13.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2027

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/2027
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Anleihe-Rating	B (Scope), Caa2 (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	EUR 600.000.000
Gesamtnennbetrag	EUR 252.450.000
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	5,000 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. Juni und 15. Dezember
Endfälligkeit	31.12.2027
Rückzahlung	Callable zum Nennwert zzgl. aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Kontrollwechsel	101 % zuzüglich aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen
Schlusskurs 31.12.2024	91,1

Rating von Moody's und Scope

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 2019/2027 nach der erfolgreichen Anleiheverlängerung Anfang November 2024 angehoben, sodass das Unternehmen und die Anleihe mit Caa2 bewertet wurden. Im gesamten Jahresverlauf stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit der Ratingagentur und hat zeitnah über die Geschäftsentwicklung berichtet.



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 24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Im Dezember 2024 hat die Ratingagentur Scope das Rating der Unternehmensanleihe 2019/2027 aufgenommen und mit B bewertet. Das Unternehmensrating der DEMIRE sieht die Ratingagentur bei der Ratingnote B- mit einem positiven Ausblick, der die aus Sicht von Scope zu erwartende weitere Stabilisierung der Kapitalstruktur widerspiegelt.

Die ausführlichen Ratings der Anleihe stehen auf der Website von Moody's unter www.moodys.com und der Webseite von Scope unter www.scooperatings.com sowie auf der [Website der DEMIRE](#) zur Verfügung.

RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2024

Ratingagentur	Unternehmen		Anleihen
	Rating	Ausblick	Rating
Scope	B-	positiv	B
Moody's	Caa2	stabil	Caa2

Hauptversammlung

Im Rahmen der Verlängerung der Unternehmensanleihe 2019/2024 fand am 2. Oktober 2024 eine außerordentliche Hauptversammlung virtuell statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte zur Einführung einer „Double LuxCo“-Struktur wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

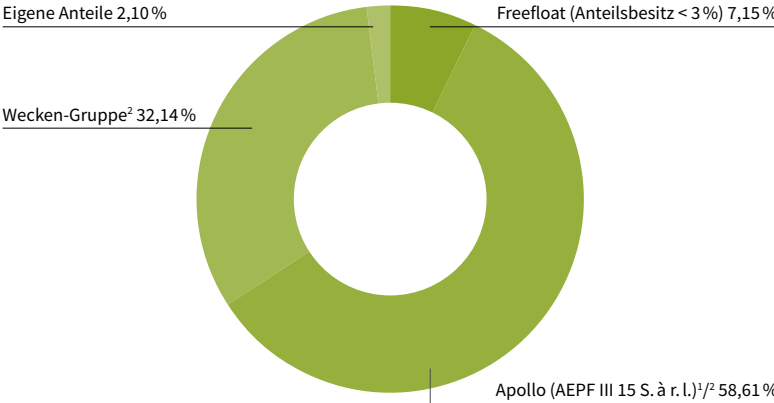
Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 21. November 2024 virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem die Wiederwahl bzw. Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2024 I sowie eines Bedingten Kapitals 2024/I, wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2024 nicht verändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor zusammen rund 90,7 % der Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2024

in %



¹ Inklusive Tochterunternehmen
² 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 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 den Ratingagenturen Moody's und Scope.

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 sollen die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter ausgebaut 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 zwei Finanzanalysten beobachtet und bewertet.

RATING DER DEMIRE – STAND FEBRUAR 2025

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Kaufen	1,50
Baader Bank	Andre Remke	Reduzieren	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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

CORPORATE GOVERNANCE

Erklärung zur Unternehmensführung 2024 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 veröffentlichenden 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 kollektional 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 (Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024) hat folgende Mandate inne:

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

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorstandsvorsitzender bis 3. April 2024) hatte 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)
- Geschäftsführer der Darius Invest Frankfurt GmbH (Düsseldorf)

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



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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus drei von der Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu wählenden Mitgliedern. Im Jahr 2024 gab es einen personellen Wechsel. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ist als Mitglied des Aufsichtsrats ausgeschieden. Herr Ernö Theuer ist als neues Mitglied gefolgt. 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 Asset-Management
- 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	Ernö Theuer
Branchenkenntnisse	X	X	X
Strategie- und Managementenerfahrung	X	X	X
Rechnungslegung und Abschlussprüfung	X	X	X
Controlling	X	X	X
Finanzierung	X	X	X
Finanz- und Kapitalmarkt	X	X	X
Portfolio- und Asset-Management	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 Herr 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 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.

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 eine Selbstbeurteilung seiner Tätigkeit entsprechend der Empfehlung D. V. D. 12 des DCGK durchgeführt. Hierfür beurteilten alle Aufsichtsratsmitglieder anhand eines Fragebogens die Tätigkeit des Aufsichtsrats und führten Verbesserungsvorschläge an. Die ausgewerteten Fragebogen wurden sodann vom Aufsichtsrat diskutiert, und es wurde besprochen, welche Verbesserungsmaßnahmen ergriffen und umgesetzt werden sollen.

MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN
ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 107.777.324 Aktien ausgegeben.

Herr Frank Hölzle hält 1.400 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,001 % 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 2024: 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 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 Führungspersonen 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.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat zuletzt im Rahmen seiner Sitzung vom 2. Oktober 2024 die Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand sowie im Aufsichtsrat festgelegt.

Sowohl für den Aufsichtsrat als auch den Vorstand wurde hierbei eine Zielgröße von null festgelegt. Für beide Gremien erfolgte dies vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils eine komplett männliche Besetzung vorlag und keine Änderung bei der Besetzung geplant bzw. absehbar war.

Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde im Juni 2022 für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2027 eine Zielgröße von 25 % festgelegt. Die Frauenquote auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands lag zum 31. Dezember 2024 bei 28,57 % und damit über der festgelegten Zielgröße.

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



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	24

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 entsprochen 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.

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.“



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	24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 andererseits findet grundsätzlich regelmäßig eine Selbstbeurteilung in informeller Form statt. Im Jahr 2024 wurde eine formale Selbstbeurteilung durchgeführt.

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.

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 27. Januar 2025 ist auf deren [Website](#) veröffentlicht.

Frankfurt am Main, am 5. Februar 2025

Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)

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 24

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

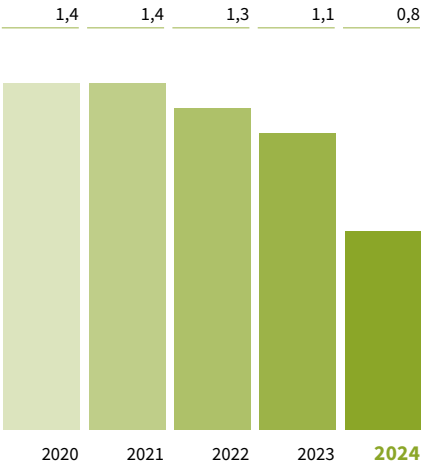
Wir konzentrieren uns auf Gewerbeimmobilien, die sich dazu eignen, sie langfristig in unserem Portfolio zu halten. Das wichtigste Kriterium ist für uns die Standortqualität. Neben der Mikro- und Makrolage schauen wir uns auch die langfristigen Perspektiven des Standortes sehr genau an. Bei unseren Investitionsentscheidungen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

Unser Portfolio ist auf Sekundärstandorte ausgerichtet. Vereinzelt ergänzen wir unser Portfolio zudem um Immobilien an Primärstandorten. Dass wir uns mit dem Fokus auf Sekundärstandorte richtig positionieren, belegen beispielsweise die gemeinsam mit bulwiengesa erstellten Analysen in der Studie „Büroimmobilienmarkt

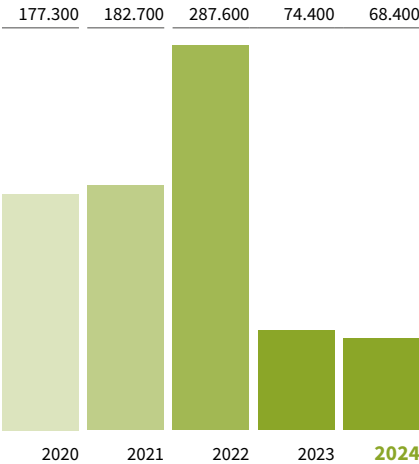
– Investmentchancen an Sekundärstandorten“. Danach verfügen insbesondere Büroimmobilien an Sekundärstandorten über ein vergleichsweise hohes Renditepotenzial mit im Vergleich zu A-Städten geringerer Volatilität.

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.

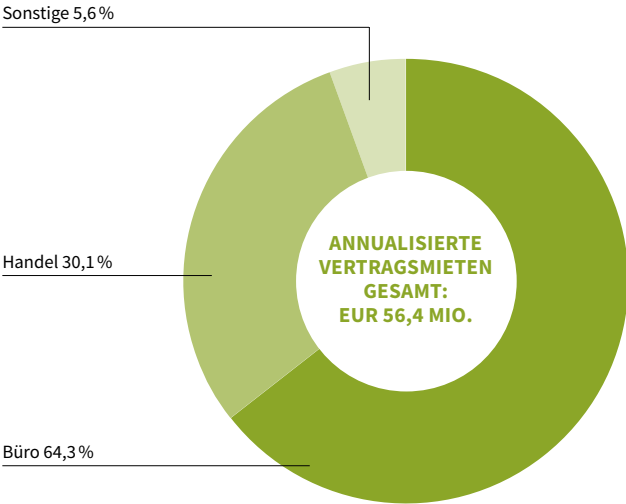
MARKTWERT (IN EUR MRD.)¹



VERMIETUNGSLEISTUNG (IN M²)



ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN NACH ASSETKLASSE



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



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	24

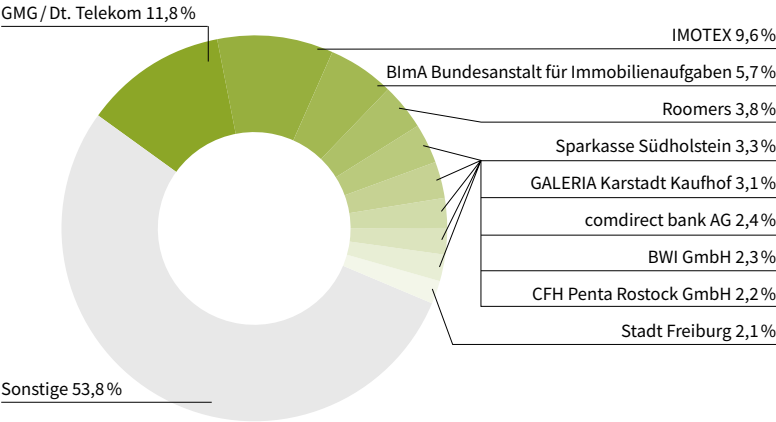
ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 solventen Mietern genutzt, die über eine gute Reputation und stabile Geschäftsaussichten verfügen. Mit unseren zehn größten Mietern erzielen wir einen Anteil der Mieteinnahmen von 46,2 %. Der Mix aus einigen großen und zahlreichen mittelgroßen 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	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

Aufstellung und Ausrichtung

Geschäftstätigkeit

Erwerb und wertorientierte Entwicklung von Gewerbeimmobilien

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

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

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

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

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

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

Börsennotierung ermöglicht Aktionären Beteiligung am Wachstum

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Gliederung des Geschäfts in drei Segmente

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

Ziele und Strategie

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

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

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

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

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

Transactions

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Management

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

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

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

Financials

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

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

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

Processes

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Unternehmenssteuerung

Steuerung: Kenngrößen richten sich auf Ertrags- und Wertentwicklung aus
Zur Steuerung unseres Unternehmens nutzen wir eine Reihe wirtschaftlicher Kennzahlen. Sie beziehen sich auf die Dimensionen Ertrag und Liquidität sowie den bilanziellen Vermögenswert.

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

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

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

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

Eine weitere Kennzahl im Konzern stellt der Net-Loan-to-Value (Net-LTV) dar, der gemäß der Definition der Unternehmensanleihe 2019/2027 als Finanz- und Leasingverbindlichkeiten (ohne Shareholder Loan) abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe [S. 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 2024 bestand der Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert, dem Finanzvorstand Herrn Tim Brückner und dem Vorstand Transaktionen Herrn Ralf Bongers. Im April 2024 wurde Herr Prof. Dr. Goepfert vom Aufsichtsrat abberufen und Herr Frank Nickel vom Aufsichtsrat zum neuen Vorstandsvorsitzenden ernannt.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

Portfolio

Diversifizierter Bestand
mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

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

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

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

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

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

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

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

² Exklusive als Projektentwicklung klassifizierter Immobilien



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Portfolio- und Asset-Management

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

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

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

Vermietungsleistung

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

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

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

ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN IN 2024

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

Aktives Portfoliomanagement

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

VERÄUSSERUNGEN 2024

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Mitarbeitende

KOMPETENZTRÄGER UND ZENTRALE ENTWICKLUNGSTREIBER

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

DIE DEMIRE BEGRÜSST DIVERSITÄT UND VIELFALT

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

Mieter- und Netzwerkpflege

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

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

ENGE BEGLEITUNG DER MIETER

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

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

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

VERNETZUNG

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Nachhaltigkeit

HÖCHSTE EPRA-AUSZEICHNUNG FÜR DEN NACHHALTIGKEITSBERICHT

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

ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

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

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

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

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

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

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

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

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

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

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

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

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

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

DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

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

Auswirkungen auf die DEMIRE

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf
und zur Lage des Konzerns

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

SOLL-IST-ABGLEICH

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	26
Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93
KONZERNABSCHLUSS	95
WEITERE ANGABEN	188

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN
DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	26
Wirtschaftsbericht	27
Weitere rechtliche Angaben	37
Chancen und Risiken	57
Prognosebericht	82
	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

FFO-BERECHNUNG

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

FFO-BERECHNUNG

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

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

ENTWICKLUNG DER SEGMENTE

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

Im Jahr 2024 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

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

Vermögenslage

NETTOVERMÖGENSWERT (NAV)

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

NET ASSET VALUE (NAV/NNNAV)

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Bilanzsumme sinkt um 28,3 %

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

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

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNBILANZ – PASSIVA

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

Finanzschulden sinken um 38,6 %

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

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 Grundsulden nach § 1191 BGB in Höhe von EUR 222,6 Millionen (Vorjahr: EUR 358,4 Millionen). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von EUR 353,3 Millionen (Vorjahr: EUR 358,4 Millionen).

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

FINANZLAGE

Finanzmanagement

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

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

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Liquidität zum Abbau des Verschuldungsgrades eingesetzt

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27
Wirtschaftsbericht 37
Weitere rechtliche Angaben 57
Chancen und Risiken 82
Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

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

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

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Nettoverschuldungsgrad sinkt deutlich

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

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

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

¹ Ohne Gesellschafterdarlehen und dessen abgegrenzte Zinsen

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

FÄLLIGKEITEN

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

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

Covenants der Unternehmensanleihe eingehalten

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

ANLEIHE-COVENANTS
31.12.2024

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen
und Eventualverbindlichkeiten

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Wirtschaftliche Entwicklung der AG

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

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

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

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERMÖGENSLAGE

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

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

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

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

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

FINANZLAGE

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

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

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

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

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

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

PROGNOSEBERICHT

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

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

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

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

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

SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

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

DIVIDENDE

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gemäß § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2024

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

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Nach dem Stichtag haben sich keine Änderungen ergeben.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

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

a) per 31. Dezember 2024

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

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

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

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

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

INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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

Ernennung und Abberufung des Vorstands

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Änderungen der Satzung

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

BEFUGNISSE DES VORSTANDS,
AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

Genehmigtes Kapital

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

a) per 31. Dezember 2024

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

3) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen und

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

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

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

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Nach dem Stichtag haben sich keine Veränderungen ergeben.

Bedingtes Kapital

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

a) per 31. Dezember 2024

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2024

Nach dem Stichtag haben sich keine Veränderungen ergeben.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 bevorzogter Erwerb bzw. eine bevorzugte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär der Gesellschaft kann unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre vorgesehen werden.

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

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

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

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

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung

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

SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Vergütungsbericht 2024

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

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

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

Überblick über das Geschäftsjahr 2024

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAH 2023

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

VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAH 2024

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

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

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2024

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

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

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2024 im Detail

ÜBERSICHT „VERGÜTUNGSSYSTEM NEU“

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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

DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL
IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Grundvergütung im Geschäftsjahr 2024

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

Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2024

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2024

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

DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL
IM GESCHÄFTSJAHR 2024

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

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

Grundsätzliche Ausgestaltung (hier anzuwenden das „Vergütungssystem neu“)

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Finanzielle Leistungskriterien

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

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

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

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

FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

Finanzielle Leistungskriterien

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

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

FÜR HERRN RALF BONGERS:

Finanzielle Leistungskriterien

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

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

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

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

VIRTUELLES AKTIONOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE)
IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Auszahlung Tranche 2020/2024

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

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

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

BERECHNUNG TRANCHE 2020

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

Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2024/2028)

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

Leistungskriterien des Performance Share Plan für die Tranche 2024/2028

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

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

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

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

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

Gewährte PSUs im Geschäftsjahr 2024 (Tranche 2024/2028)

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

GEWÄHRTE PSUS IM DETAIL

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

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

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

WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2024

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27
Wirtschaftsbericht 37
Weitere rechtliche Angaben 57
Chancen und Risiken 82
Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

EINHALTUNG DER VORGEgebenEN MAXIMALBETRÄGE HINSICHTLICH
DER VARIABLEN VERGÜTUNGSBESTANDTEILE IM GESCHÄFTSJAH 2024

FRANK NICKEL – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 3. APRIL 2024

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

TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 1. FEBRUAR 2019

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

RALF BONGERS – VORSTAND TRANSAKTIONEN SEIT 1. APRIL 2023

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

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

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

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

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

— Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto per annum

— Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 1.180.000,00 brutto per annum



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

VERGÜTUNGEN BEI VERTRAGSBEENDIGUNG

Abfindungsregelungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

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

Change of Control

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

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

Malus/Clawback

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

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

Die 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 Vorstandsanstellungsverträge 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 Vorstandsdienstverträge 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 Vorstandsdienstverträge klargestellt, dass etwaige Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen das Vorstandsmitglied insbesondere aus § 93 Abs. 2 AktG sowie das Recht der Gesellschaft zum Ausspruch einer Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB von den entsprechenden Regelungen unberührt bleiben.

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

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

Leistungen Dritter

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zudem werden Zahlungen im Rahmen des virtuellen Aktienoptionsprogramms dargestellt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Frank Nickel – Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024

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

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

Ralf Bongers – Vorstand Transaktionen seit dem 1. April 2023

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

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GRMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2024

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

**Gewährte und geschuldete Vergütung ehemaliger
Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024**

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

Der Anspruch ist im Jahr 2024 verfallen.

DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Grundsätzliche Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung
im Geschäftsjahr 2024

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

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

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

GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER
IM GESCHÄFTSJAHR 2024

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

¹ Es wurde keine Vergütung im Jahr 2024 gezahlt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

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

¹ Im Jahr 2024 erfolgte keine Auszahlung einer Vergütung.
² Die Abweichung ergibt sich allein aus der proratorischen Auszahlung des Betrages für das Vorjahr.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

CHANCEN UND RISIKEN

Risikobericht

Grundprinzipien des DEMIRE-Risikomanagements

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

Risikomanagementsystem

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

RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

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

Das Risikofrüherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt.

RISIKOIDENTIFIKATION UND -BEWERTUNG

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

RISIKOSTEUERUNG

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

Risikotragfähigkeit

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

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	26
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

IT-SYSTEME

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

WESENTLICHE MERKMALE DES RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENEN INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

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

Die Rechnungslegungsprozesse sind darauf ausgerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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

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

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

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

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.

Allgemeine Risikosituation

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

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

Einzelrisiken

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

WERTGRENZEN

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

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

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

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

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

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

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

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

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

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

Finanzierungsrisiken aus Bankdarlehen

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27
Wirtschaftsbericht 37
Weitere rechtliche Angaben 57
Chancen und Risiken 82
Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Zinsrisiken aus Bankdarlehen

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

Operative Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

Risiken aus Beteiligungen

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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 Ausbaukosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht durchgesetzt werden können, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

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

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

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

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

Bewertungsrisiken

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

Verkaufsrisiken

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

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

Rechtsrisiken

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

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

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

Compliance-Risiken

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

Steuerrisiken

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

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

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

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

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

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

Personalrisiken

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

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

IT-Risiken

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

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

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

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

1 Dieser Absatz ist ungeprüft.

Erläuterung wesentlicher Chancen

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

Chancen aus der aktuellen Marktlage

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

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

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

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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

FINANZIELLE CHANCEN

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

Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	27
Wirtschaftsbericht	37
Weitere rechtliche Angaben	57
Chancen und Risiken	82
Prognosebericht	93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

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

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

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

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

Vermietungsmarkt

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

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

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

Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

Grundlagen des Konzerns 27

Wirtschaftsbericht 37

Weitere rechtliche Angaben 57

Chancen und Risiken 82

Prognosebericht 93

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

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

Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEMIRE

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

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

PROGNOSE

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

¹ Deutlich sinkend

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

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



KONZERN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilienbewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	2024	2023
Mieterträge		65.285	78.519
Erträge aus Nebenkostenumlagen		16.932	23.004
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹		- 36.044	- 43.126
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung ¹		- 1.699	- 2.161
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	D 1	44.474	56.236
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		109.714	70.450
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		- 117.003	- 84.784
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	- 7.289	- 14.334
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	- 48.923	- 146.280
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D3	- 9.753	- 30.527
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen ¹	D 4	- 48.817	- 16.745
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	1.022	1.043
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ¹	D 6	- 13.836	- 10.514
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	- 9.894	- 26.826
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		- 93.016	- 187.947
Finanzerträge		44.803	21.542
Finanzaufwendungen		- 32.757	- 17.149
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		63	1.007
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 1.713	5.086
Finanzergebnis	D 8	10.396	10.486
Ergebnis vor Steuern		- 82.620	- 177.461
Laufende Ertragsteuern	D 9	- 1.750	- 12.638
Latente Steuern	D 9	- 3.109	38.133
Periodenergebnis		- 87.479	- 151.966
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		- 996	- 4.776
Anteilseigner des Mutterunternehmens		- 86.483	- 147.190
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	- 0,82	- 1,39
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	- 0,82	- 1,39

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	2024	2023
Periodenergebnis	- 87.479	- 151.966
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	- 87.479	- 151.966
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	- 996	- 4.776
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 86.483	- 147.190



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2024	31.12.2023
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	E 1.2	80	153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	724.706	947.276
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E 1.4	406	351
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	E 1.5	25.150	25.150
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	E 1.6	37.710	48.365
Sonstige Vermögenswerte	E 1.7	5.063	8.260
Summe langfristige Vermögenswerte		793.115	1.029.555
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 2.1	11.983	14.176
Finanzielle Vermögenswerte	E 2.2	19.464	9.735
Sonstige Vermögenswerte	E 2.1	2.186	3.920
Steuererstattungsansprüche	E 2.3	2.946	1.057
Zahlungsmittel	E 2.4	44.816	119.989
Summe kurzfristige Vermögenswerte		81.395	148.877
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E 3	76.680	149.100
Summe Vermögenswerte		951.190	1.327.532



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E 4	105.513	105.513
Rücklagen	E 4	112.592	198.076
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		218.105	303.589
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		23.818	29.696
Summe Eigenkapital		241.923	333.285
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E 5.1	39.999	37.915
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 5.2	71.018	72.021
Finanzschulden	E 5.3	369.693	120.341
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	26.889	25.605
Marktwerte von Optionen		28.100	24.100
Summe langfristige Schulden		535.699	279.982
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E 6.1	2.077	2.639
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 6.2	23.848	10.016
Sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	7.125	6.312
Steuerschulden	E 6.3	23.805	24.252
Finanzschulden	E 5.3	116.288	670.729
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	425	317
Summe kurzfristige Schulden		173.568	714.265
Summe Schulden		709.267	994.247
Summe Schulden und Eigenkapital		951.190	1.327.532



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

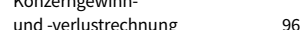
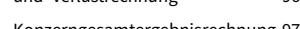
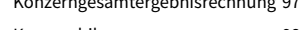
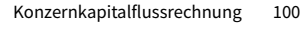
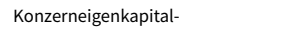
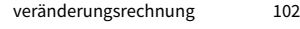
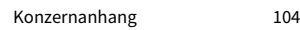
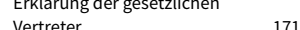
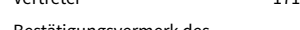
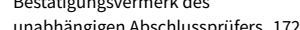
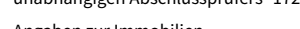
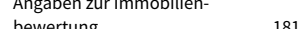
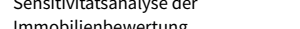
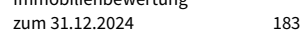
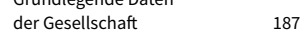
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Tz.	2024	2023
Ergebnis vor Steuern		- 82.620	- 177.461
Finanzaufwendungen	D 8	32.757	17.149
Finanzerträge		- 44.866	- 22.550
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	1.713	- 5.086
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 1.760	- 19.237
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		2.681	7.015
Veränderung der Rückstellungen		117	- 907
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		9.526	22.369
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	58.676	176.807
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	7.289	14.334
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen, Forderungen und Termingelder		2.280	1.116
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		1.136	1.048
Ertragsteuerzahlungen		- 4.402	4.230
Veränderung der Rücklagen		0	1.401
Abschreibungen und Wertminderungen		52.158	19.893
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen		0	691
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		- 160	- 102
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		34.524	40.709

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Tz.	2024	2023
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen ¹		- 14.023	- 12.882
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		0	32
Abgang von Zahlungsmitteln im Rahmen der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften		- 4.287	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		106.921	78.271
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		88.611	65.421
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung		- 14.687	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	E 5.3	93.500	23.300
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden		- 2.759	- 3.424
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		- 27.415	- 14.761
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		- 658	- 231
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden		- 246.032	- 48.095
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		- 258	- 345
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 198.309	- 43.556
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		- 75.173	62.574
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 2.4	119.989	57.415
Zahlungsmittel am Ende der Period	E 2.4	44.816	119.989

¹ In der Berichtsperiode wurden Investitions- und Finanzierungstransaktionen in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr: TEUR 162) durchgeführt, die gemäß IAS 7 nicht zahlungswirksam sind.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien- bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2024	105.513	89.767	108.309		303.589	29.696	333.285
Periodenergebnis	0	0	- 86.483		- 86.483	- 996	- 87.479
Gesamtergebnis	0	0	- 86.483		- 86.483	- 996	- 87.479
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	- 532	- 532
Sonstige Veränderungen	0	0	999		999	- 4.350	- 3.351
31.12.2024	105.513	89.767	22.825		218.105	23.818	241.923



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2023	105.513	88.366	256.347		450.226	36.465	486.691
Periodenergebnis	0	0	- 147.190		- 147.190	- 4.776	- 151.966
Gesamtergebnis	0	0	- 147.190		- 147.190	- 4.776	- 151.966
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	- 798	- 798
Sonstige Veränderungen ¹	0	1.401	- 848		553	- 1.195	- 642
31.12.2023	105.513	89.767	108.309		303.589	29.696	333.285

¹ Die Darstellung der Reduzierung der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner aus den sonstigen Veränderungen wurde im Vergleich zum Vorjahr zum Zwecke einer verbesserten, einheitlichen Darstellung in der EKVR angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

KONZERNANHANG

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

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 2024 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 2024 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 2024 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 am 17. März 2025 durch den Vorstand aufgestellt. Die Bereitstellung an den Aufsichtsrat erfolgte in der Aufsichtsrats-sitzung am 19. März 2025.

2. Ausweisänderung von Vorjahresangaben

In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung (GuV) wurde der Posten „Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ im „Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien“ sowie „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ im Posten „Ergebnis vor Zinsen und Steuern“ aufgenommen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Die Darstellung des Vorjahres im GuV-Posten „Allgemeine Verwaltungsaufwendungen“ wurde um Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 451 (Geschäftsjahr 2024: TEUR 397) und allgemeine Verwaltungskosten im Zusammenhang mit Beratungsleistungen im Bereich Asset-Management um TEUR 676 (Geschäftsjahr 2024: TEUR 850) reduziert, da diese nun im Posten „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen“ dargestellt werden.

Des Weiteren wurde der Vorjahresausweis des Postens „Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von TEUR 2.161 (Geschäftsjahr 2024: TEUR 1.699) reduziert. Der Vorjahresausweis des Postens „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ beinhaltet nur Wertminderungen für Ausleihungen in Höhe von TEUR 16.745 (Geschäftsjahr 2024: TEUR 11.881). Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden fortan als Teil des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien ausgewiesen.

3. Going Concern

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

3.1 ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT

Die Liquiditätsprognose des Vorstands für den Zeitraum bis 2029, welche auf der internen Unternehmensplanung basiert, nimmt vor dem Hintergrund der erfolgreichen Restrukturierung der Anleihe einen positiven Verlauf.

3.2 ANLEIHERESTRUKTURIERUNG

Die DEMIRE hat als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Anleihe 2019/2024 mit einem vor der Transaktion ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen verlängert (Anleihe 2019/2027). Die Anleiherestrukturierung wurde mit einer Zustimmung der Gläubiger von über 90 % bei einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 des deutschen

Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) Anfang September 2024 durch die Anleihegläubiger beschlossen. Anschließend begann die Veröffentlichung des nachfolgend beschriebenen Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgte im November 2024.

Die Transaktion umfasste neben der Verlängerung der Laufzeit der Anleihe 2019/2024 weitere Elemente. Hierzu gehört unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen. Anschließend kaufte die DEMIRE Anleihen zu einem vorher festgelegten maximalen Preis von 76,25 % des Nennwertes im Rahmen eines Tenderangebots zurück. Für den Rückkauf setzte die DEMIRE Liquidität im Umfang von EUR 55,7 Millionen ein und nutzte ein Gesellschafterdarlehen von EUR 93,5 Millionen des größten Aktionärs der Gesellschaft. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 22 % per annum verzinst. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Der Anleiherückkauf wurde durch eine Backstop-Vereinbarung bzw. Zusage der größten Anleihegläubiger zum oben genannten Preis zu einem Nominalwert von EUR 194 Millionen abgesichert (siehe [Kapitel A.3.3](#)). Die Teilnahme am Backstop wurde von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5 % auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Nach Durchführung der Rückzahlung zu par und des Tender Offers reduzierte sich der verlängerte Anleihebetrag auf EUR 252,5 Millionen. Der Rückkauf im Rahmen des Tender Offers erlaubte es der DEMIRE, einen Ertrag von EUR 37,7 Millionen zu erzielen.

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine Barverzinsung von 5,00 % und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wurde, nach Zustimmung auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2024, ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine sogenannte „Double LuxCo“-Struktur überführt (siehe [Kapitel A.3.3](#)). Bis zur Rückzahlung der Anleihe muss die DEMIRE auf Dividendenzahlungen oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre verzichten. Des Weiteren



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3 % durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine weitere zusätzliche Gebühr von 2 % ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab dem 1. Januar 2027 ein Zins von 3 % auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen und Zinseszinsen zu zahlen.

3.3 BESICHERUNG IM RAHMEN DER ANLEIHERESTRUKTURIERUNG

Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe im Jahr 2024 hat die DEMIRE AG auf Wunsch der Anleihegläubiger, die im Rahmen der Verlängerung der Fälligkeit und einer Änderung der Anleihebedingungen vom luxemburgischen Vollstreckungsrecht profitieren wollen, eine luxemburgische Holding-Struktur eingeführt. Die neue luxemburgische Holding-Struktur besteht aus einer am 1. Oktober 2024 gegründeten DEMIRE Holding 15 SCSp und deren fünf luxemburgischen Tochtergesellschaften, DEMIRE Holding 16 SCSp gegründet am 10. Oktober 2024 und DEMIRE Holding 20 SCSp gegründet am 11. Oktober 2024 sowie DEMIRE Holding 17 SCSp, DEMIRE Holding 18 SCSp, DEMIRE Holding 19 SCSp, alle gegründet am 18. Oktober 2024 (zusammen „LuxCo-Struktur“). Des Weiteren wurden am 25. September 2024 die DEMIRE GP 15 S. à r. l., am 9. Oktober 2024 die DEMIRE GP 16 S. à r. l., am 16. Oktober 2024 die DEMIRE GP 17 S. à r. l., DEMIRE GP 18 S. à r. l., DEMIRE GP 19 S. à r. l. und am 11. Oktober 2024 die DEMIRE GP 20 S. à r. l. gegründet.

Mit Einbringungsvertrag vom 11. Oktober 2024 und vom 5. Dezember 2024 hat die DEMIRE AG als Sicherheit für die DEMIRE AG Anleihe 89,9 % der Anteile an ihren bisher unmittelbar gehaltenen Tochtergesellschaften zu Marktwerten auf die LuxCo-Struktur im Wege der Einbringung übertragen. Im Fall der PANACEA Property Investment GmbH wurden lediglich 51 %, im Fall der Sihlegg Investments Holding GmbH 83,9 %, im Fall der DEMIRE HB HZ B HST GmbH 84,8 %, DEMIRE Holding I GmbH 100 % und im Fall der DEMIRE Apolda Wurzen GmbH 94,9 % übertragen. Nicht auf die

LuxCo-Struktur übertragen wurden die DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, DEMIRE Holding XII GmbH sowie DEMIRE Holding XIV GmbH.

3.4 ENTWICKLUNGEN DER LIMES-TOCHTERGESELLSCHAFTEN

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

Trotz weiterer Verhandlungen mit der DZ HYP über die Verlängerung des DZ HYP-Darlehens auch nach dem 30. Juni 2024 unter Einbeziehung des Hauptaktionärs der DEMIRE kam es zu keiner Einigung, sodass die Limes-Tochtergesellschaften am 22. Juli 2024 Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung über ihr Vermögen stellen mussten. Die auf die Gesellschaften entfallenden Vermögenswerte (EUR 158,1 Millionen) und Schulden (EUR 88,8 Millionen) wurden daraufhin aus dem Konzern entkonsolidiert (siehe [Kapitel B](#)). Nach weiteren erfolglosen Verhandlungen mit der DZ HYP wurde Anfang Dezember 2024 über alle vier Limes-Gesellschaften das Insolvenzregelverfahren eröffnet.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183

Grundlegende Daten der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

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 Zahlungs- unfähigkeit der Limes-Tochtergesellschaften und die daraus resultierenden Insol- venzverfahren zu einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder anderer Ver- tragspartner der DEMIRE führen (sog. „Cross Default“). Zwei dazu beauftragte externe Anwaltskanzleien sind zu dem Ergebnis gekommen, dass dies für die An- leihe und für die bestehenden Mietverträge im Konzern nicht der Fall ist. Außerdem wurden zu sämtlichen bilateralen Kreditverträgen sowie weiteren relevanten Ver- tragsbeziehungen im Rahmen einer weitergehenden 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 91,2 Millionen auswirken. Angesichts der erhebli- chen Werte der von den Limes-Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien und der daraus resultierenden Übersicherung der DZ HYP geht der Vorstand zum

Aufstellungszeitpunkt davon aus, dass ein Teilbetrag in Höhe von EUR 16,5 Millio- nen einbringlich sein wird. Angesichts der fehlenden Erkennbarkeit von Auswirkun- gen für den Konzern schätzt der Vorstand das Risiko aus etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Limes-Tochtergesellschaften als sehr gering ein.

3.5 FAZIT UND EINSCHÄTZUNG

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

4. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

4.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2024 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende neue Rechnungslegungsmethoden bzw. geänderte Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss erstmals angewendet.

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2024 ANGEWANDTE 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 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. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 7 und IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	16. Mai 2024	1. Januar 2024	keine Auswirkungen

Die Änderungen an IAS 1 klären die Kriterien zur Klassifizierung von Verbindlich- keiten als kurz- oder langfristig, indem sie den Fokus auf die vertraglichen Rechte des Unternehmens am Bilanzstichtag legen. Entscheidend ist, ob das Unterneh- men ein uneingeschränktes Recht hat, die Erfüllung der Verbindlichkeiten

mindestens zwölf Monate aufzuschieben. Die Änderungen haben keine Auswirkun- gen auf den Konzernabschluss.

Die Änderungen an IAS 1 zu langfristigen Schulden mit Nebenbedingungen (Cove- nants) spezifizieren, dass solche Bedingungen für die Klassifizierung einer



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Verbindlichkeit als kurz- oder langfristig nur dann relevant sind, sofern sie bis zum Bilanzstichtag erfüllt werden mussten. Bedingungen, die erst nach dem Stichtag greifen, beeinflussen die Klassifizierung nicht, müssen jedoch in den Anhangangaben offengelegt werden, falls eine Nichteinhaltung das Fälligkeitsdatum beeinflussen könnte. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die Covenants, denen der Konzern unterliegt, alle jederzeit greifen.

Die Änderungen an IFRS 16 betreffen die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion. Sie stellen klar, dass ein Verkäufer-Leasingnehmer bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit die Zahlungsströme basierend auf den vertraglichen Bedingungen der Transaktion und den Anforderungen von IFRS 16 berücksichtigt. Zudem dürfen Gewinne aus dem Verkauf nur in dem Umfang erfasst werden, der dem Anteil des übertragenen Nutzungsrechts entspricht. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine Sale-and-Leaseback-Transaktion hat.

Durch die Änderungen an IFRS 7 und IAS 7 werden die Offenlegungspflichten für Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen erweitert, sodass Unternehmen zusätzliche Informationen über deren Bedingungen, Umfang, Auswirkungen auf Verbindlichkeiten und Zahlungsfristen sowie potenzielle Risiken bereitstellen müssen. Unternehmen müssen außerdem die Änderungen im Nettoumlaufvermögen und

deren Einfluss auf die Cashflow-Darstellung klar erläutern. Diese zusätzlichen Angaben sollen Investoren und anderen Stakeholdern ein fundiertes Verständnis der finanziellen Stabilität des Unternehmens vermitteln. DEMIRE hat keine Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen, daher hat diese Änderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die IFRIC-Klarstellungen zu IFRS 8 „Disclosure of Revenues and Expenses for Reportable Segments (IFRS 8 Operating Segments)—Agenda Paper 2“ betreffen die Offenlegung von Erträgen und Aufwendungen für berichtspflichtige Segmente. Unternehmen müssen diese Beträge angeben, wenn sie in der Segmentergebnisbemessung enthalten sind oder dem Hauptentscheidungsträger regelmäßig vorgelegt werden. Die DEMIRE stellt bereits alle relevanten Informationen bereit, die dem Hauptentscheidungsträger regelmäßig vorgelegt werden. Wesentliche Ertrags- und Aufwandsposten sind in der Segmentberichterstattung vollständig offengelegt. Daher hat diese Änderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2024 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 21	Mangel an Umtauschbarkeit	13. November 2024	1. Januar 2025	keine Auswirkungen

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Accounting Standards – Band 11 (veröffentlicht am 18. Juli 2024) betreffen folgende Standards:				
Änderungen an IFRS 1	Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch einen Erstanwender	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 7	Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung Angabe bei Abweichungen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Transaktionspreis Angaben zum Kreditrisiko	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9	Ausbuchung von Leasingverbindlichkeiten Transaktionspreis	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10	Bestimmung eines „de facto Agenten“	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 7	Anschaffungskostenmethode	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (veröffentlicht am 30. Mai 2024)	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge über naturabhängige Stromversorgung	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
IFRS 18	Primäre Jahresabschlussbestandteile (veröffentlicht am 9. April 2024)	ausstehend	1. Januar 2027	Die Auswirkungen auf den Konzern werden derzeit analysiert
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (veröffentlicht am 9. Mai 2024)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen

Die DEMIRE beabsichtigt – soweit einschlägig –, 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

5. 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 2024 als substanzuell 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 \(Angaben zu IFRS 12\)](#).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 Minderheits- anteile durch die DEMIRE auszugehen ist, liegen keine weiteren relevanten Aktivi- täten 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 Verfügungs- gewalt 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 Unter- nehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH mit dem beizulegenden Zeitwert erfolgte auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobacht- barer Marktdaten (Monte-Carlo-Simulation). Hierbei stellen insbesondere die ge- wählten Inputfaktoren Ermessensspielräume für die Bewertung dar. Die hierbei verwendeten Inputfaktoren beinhalten den risikolosen Zins, die Volatilität des Ba- siswerts 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 Leer- standsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Be- wertungsparameter 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) verwen- deten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheits- werte 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 Ermes- sungsentscheidungen, 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 Kündi- gungs- 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 Ermessens- entscheidungen 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. Konzern- gesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb der nachfolgenden Textziffern des Konzernanhangs zusammen mit den jeweils einschlägigen Anhangangaben.

Ertragsteuern	Tz. D. 9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Tz. E. 1.3
Wertminderungen der Forderungen	Tz. C
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen	Tz. 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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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. Es wird angestrebt, diese Gesellschaft zu liquidieren.

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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 einzeln 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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND
STRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode wurden erstmalig die DEMIRE Holding 15 SCSp bis DEMIRE Holding 20 SCSp sowie DEMIRE GP 15 S.à r.l. bis DEMIRE GP 20 S.à r.l. (alle zwölf Gesellschaften mit Sitz in Luxemburg) und die DEMIRE Holding XIV GmbH in den Konsolidierungskreis mitaufgenommen.

In der Berichtsperiode wurden die DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH und DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH (Limes-Tochtergesellschaften) aus dem Konzern entkonsolidiert. Hieraus ergab sich ein Entkonsolidierungsaufwand (siehe Abschnitt D.7).

In der Berichtsperiode wurde eine Verschmelzung der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH auf die DEMIRE Ankauf 9 GmbH durchgeführt. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das at-equity bilanzierte Unternehmen DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG befindet sich derzeit in Liquidation, die voraussichtlich im Jahr 2025 abgeschlossen wird.

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM VORJAHR

Im Vorjahr wurde die DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH auf die DEMIRE Ankauf 8 GmbH verschmolzen. 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 Dividenden in Höhe von TEUR 532 ausgeschüttet (Vorjahr: TEUR 798).

Der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value REIT-AG-Minderheiten, welcher innerhalb des Eigenkapitals der DEMIRE bilanziert wird, beträgt zum

31. Dezember 2024 TEUR 18.990 (Vorjahr: TEUR 19.314). 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 71.018 (Vorjahr: TEUR 72.021). Auf diese nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2024 ein Gewinnanteil am Konzernergebnis gemäß dem IFRS-Konzernabschluss in Höhe von TEUR – 268 (Vorjahr Verlust: TEUR – 742).

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

TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte	259.085	264.446
Kurzfristige Vermögenswerte	23.629	25.756
davon flüssige Mittel	20.542	22.797
Langfristiges Fremdkapital	101.452	130.977
davon nicht beherrschende Anteile	71.018	72.021
Kurzfristiges Fremdkapital	40.579	14.907
davon finanzielle Verbindlichkeiten	36.615	10.958
Nettovermögen	140.683	144.318
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	24.694	24.222
Finanzerträge	387	292
Finanzaufwendungen	– 1.247	– 1.173
Periodenergebnis/Gesamtergebnis	254/254	– 7.520/– 7.520
Cashflow-Informationen		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	11.466	12.277
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 5.123	– 1.287
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 8.599	– 11.287
Nettoveränderungen der Zahlungsmittel	– 2.255	– 298
Zahlungsmittel am Ende der Periode	20.542	22.797



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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, welche integraler Bestandteil des Konzernanhangs ist.

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	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte	193.400	209.353
Kurzfristige Vermögenswerte	11.874	5.819
Zahlungsmittel	11.638	4.888
Kurzfristige Schulden	3.416	2.327
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den kurzfristigen Schulden enthalten sind	3.022	2.037
Langfristige Schulden	277.092	278.168
Langfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den langfristigen Schulden enthalten sind	155.628	157.583
Nettovermögen	- 75.234	- 65.323
Umsatzerlöse	13.921	15.002
Zinsertrag	166	52
Zinsaufwendungen	- 6.696	- 9.791
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	- 173	- 64
Periodenergebnis	- 9.911	- 50.549
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	- 9.911	- 50.549
Überleitung Beteiligungsbuchwert		
Eigenkapital der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH	- 75.234	- 65.323
davon 49,5%	- 37.241	- 32.335
Beteiligungsbuchwert im DEMIRE-Konzern	0	0
Wertberichtigung auf die at-equity-Beteiligung	0	0

Der nicht angesetzte Teil der Verluste der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH beträgt für das Geschäftsjahr 2024 TEUR -4.906 und beläuft sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 kumuliert auf TEUR - 37.241.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 der DEMIRE eine Verkaufsoption und dem Mitgesellschafter RFR Immobilien 4 GmbH (RFR 4) eine Kaufoption für das Grundstück bzw. die DEMIRE-Anteile an dem JV zustehen. 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 zurückerzahlen, 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 genannten 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 Marktwertentwicklung 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 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 –28,1 Millionen (Vorjahr: 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, abgeleitet über die Annahmen, 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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

Zum Bilanzstichtag ergibt sich aus der Optionsbewertung ein negativer Betrag in Höhe von TEUR – 28.100 (Vorjahr: TEUR – 24.100), 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 2024 ein Marktwert der Optionen von TEUR – 28.100 (Vorjahr: TEUR – 22.600) ergeben. Im Falle eines entsprechenden Rückgangs des Mietcashflows um 10 % ergäbe sich ein Marktwert der Optionen in Höhe von TEUR – 28.100 (Vorjahr: TEUR – 25.500). Die Aus- wirkungen der anderen Bewertungsfaktoren zum Bilanzstichtag sind unwesentlich.

Bei einem Anstieg der Volatilität um 10 % würde sich c. p. zum 31. Dezember 2024 ein Marktwert der Optionen (Call- und Putoptionen) von TEUR – 28.100 (Vorjahr: TEUR – 23.400) ergeben. Im Falle eines entsprechenden Rückgangs der Volatilität um 10 % ergäbe sich c. p. ein Marktwert der Optionen in Höhe von TEUR – 28.100 (Vorjahr: TEUR – 24.900).

Assoziierte Unternehmen

Neben den oben aufgeführten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen hält der Konzern Anteile an mehreren, im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unterneh- men, 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	31.12.2024	31.12.2023
Summe der Buchwerte der im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen	406	351
Summe des Anteils am Konzern am:		
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	63	69
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstigen Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	63	69



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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. Zu weiteren Aussagen zu Going Concern im Detail wird auf [Kapitel A.3](#) 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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

2019/2027 auf Basis des Börsenkurses vom 31. Dezember 2024 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 abgeschrieben Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 Kreditrisikoring 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 Nettomietserträge 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

Mieterträge fallen im Rahmen von als Operating-Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst. Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² beträgt zum Stichtag EUR 9,63 (Vorjahr: EUR 10,04). 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 44.474 (Vorjahr: TEUR 56.236) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Nettomieten	65.285	78.519
Erträge aus Nebenkostenumlagen	16.932	23.004
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	82.217	101.523
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 24.717	- 31.934
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	- 11.327	- 11.192
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	- 1.699	- 2.161
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 37.743	- 45.287
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	44.474	56.236

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst.

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 44.474 (Vorjahr: TEUR 56.236) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 65.285 (Vorjahr: TEUR 78.519) insbesondere aufgrund der in der Berichtsperiode veräußerten Immobilien Leipzig, Lohfelden und Osnabrück, der im Verlauf der Vorperiode veräußerten Immobilien Ulm, Apolda und Bad Oeynhausen sowie der Entkonsolidierung des Limes-Portfolios. Trotz des verkleinerten Portfolios liegen die nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR - 11.327 (Vorjahr: TEUR - 11.192) nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR - 5.721 (Vorjahr: TEUR - 5.560) in den verbliebenen Immobilien sowie höheren Aufwendungen für Mieterausbauten und Abschreibungen auf Mietanreize



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

(TEUR – 1.560; Vorjahr: TEUR – 1.477). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR – 24.717 (Vorjahr: TEUR – 31.934) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der in der Berichtsperiode veräußerten Immobilien sowie der Entkonsolidierung des Limes-Portfolios. Die gesunkenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gesunkenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

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

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Betriebskosten	3.542	3.902
Summe Forderungen aus Betriebskosten	3.542	3.902
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	519	496
Summe Vertragsverbindlichkeiten	519	496

Forderungen aus Betriebskosten 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 Forderungen aus Betriebskosten sind die Veräußerungen von Immobilien und die Entkonsolidierung des Limes-Portfolios. In der Berichtsperiode wurden wie auch im Vorjahr keine Wertberichtigungen der Forderungen aus Betriebskosten vorgenommen.

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

2024

in TEUR	Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	109.714
Zeitraum	16.932	0
Summe	16.932	109.714

2023

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

Bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien wird die Ertragsrealisierung gemäß IFRS 15 vorgenommen, wenn die folgenden fünf Kriterien erfüllt sind:

- Ein Vertrag mit einem Kunden besteht, der die gegenseitigen Rechte und Pflichten sowie die Zahlungsbedingungen klar definiert,
- die DEMIRE kann für jede Vertragspartei feststellen, welche Rechte diese hinsichtlich der zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen besitzt,
- die Zahlungsbedingungen des Vertrags sind klar bestimmt,
- der Vertrag hat wirtschaftliche Substanz, das heißt, es wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage der DEMIRE und der Kunden durch den Vertrag verändert,
- es ist wahrscheinlich, dass die DEMIRE die Gegenleistung erhält, auf die sie gemäß Vertrag Anspruch hat.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 – 7.289 (Vorjahr: TEUR – 14.334). Hierbei handelt es sich um Immobilien in Leipzig (Logistikpark), Osnabrück, Lohfelden und Bayreuth, die im Geschäftsjahr 2024 mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurden.

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 2024 TEUR – 48.923 (Vorjahr: TEUR – 146.280).

Das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR – 9.753 (Vorjahr: TEUR – 30.527) ist im Wesentlichen auf die anstehende Veräußerung des Objekts in Leipzig (Gutenberggalerie) sowie anstehende Veräußerung der Objekte in Hamburg, Bad Kreuznach, Flensburg, Dortmund und Kempten und die damit einhergehende Abwertung zurückzuführen.

Der wesentliche Grund für die Abwertung im Geschäftsjahr 2024 ist das allgemeine Marktumfeld, insbesondere das geringe Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt, welches vorrangig auf gedämpften Prognosen, erschwerten Kreditvergabeverfahren und den verhaltenen Aktivitäten institutioneller Investoren beruht.

Eine wesentliche Abwertung ergab sich unter anderem im Objekt Lichtenfels, welche 17,4% betrug. Das Objekt ist seit dem Auszug der Deutsche Post AG im Jahr 2023 überwiegend leerstehend. Die Liegenschaft setzt sich aus Büro- und

Hallenflächen zusammen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Lichtenfels. Um dem Leerstand entgegenzuwirken, wurde ein deutschlandweit aktives Maklerbüro beauftragt, um sowohl die Vermietungschancen als auch die Verkaufsmöglichkeiten zu prüfen. Parallel wurden bereits Termine mit der Wirtschaftsförderung und dem Bürgermeister der Stadt Lichtenfels initiiert. Die DEMIRE AG ist optimistisch, zeitnah eine Lösung herbeizuführen.

Weiterhin betrifft dies die ehemalige Karstadt-Liegenschaft in Celle, die im Berichtszeitraum um 17,0% abgewertet wurde. Dies liegt zum einen an der Indexierung des Erbbauzinses, zum anderen aber auch an der angespannten Vermietungssituation des Gewerbeimmobilienmarktes Celle. Aktuell befindet sich die DEMIRE AG in konstruktiven Gesprächen mit der Stadt Celle sowie einem weiteren potenziellen Nachnutzer. Die DEMIRE AG ist aufgrund der genannten Lösungsansätze zuversichtlich, in Kürze die angedachten Konzepte zu realisieren.

Daneben hat in Darmstadt die Mieterin Telekom nahezu 50% der Mietflächen zum 30. Juni 2024 zurückgegeben, während die verbliebenen Flächen um fünf Jahre verlängert wurden. Dies hat im Betrachtungszeitraum zu einer Abwertung von 12,9% geführt. Jedoch befindet sich das Asset- und Vermietungsmanagement bereits in zielführenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern, sodass baldmöglichst Lösungsansätze realisiert werden sollen.

Hingegen konnte für die Frankfurter Hotelimmobilie, mittels gezielter Investitionen, einer Indexierung der Miete und der Reduzierung von CapEx-Maßnahmen, eine Aufwertung von 3,8% erreicht werden. In Meckenheim hat die Indexierung der Miete zu einer Aufwertung von 1,4% geführt. Auch für den Karstadt in Goslar führte eine Indexierung der Miete zu einer Aufwertung von 1,3%.

Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, eine Reduzierung der Leerstände zur Stabilisierung der Cashflows der



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 haben insbesondere das Zinsniveau und die verhaltene Kreditvergabe der Banken zu verhaltenen Transaktionsvolumina auf den Immobilienmärkten geführt. Risiken, wie Abwertungen von Mieterbonitäten und Verringerungen von Mietgesuchen, sind in der Bewertung bereits berücksichtigt. Dem konnte portfolioübergreifend durch ein aktives Vermietungsmanagement und eine proaktive Bestandsmieterbindung entgegen gewirkt 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 Finanz- und sonstigen Forderungen

Die Wertminderungen von Finanzforderungen und sonstigen Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 48.817 (Vorjahr: TEUR – 16.745).

Die Wertminderungen umfassen im Wesentlichen eine Abwertung der Limes-Darlehen sowie hierauf entfallende Zinsforderungen in Höhe von TEUR – 38.080. Des Weiteren wurde eine Wertminderung auf die Ausleihung an die RFR

Immobilien 5 GmbH in Höhe von TEUR – 9.000 gemäß IFRS 9.5 für den Expected Credit Loss nach dem Dreistufenmodell erfasst. Insgesamt beträgt die Wertminderung für die Ausleihung sowie die darauf anfallenden Zinsen zum Bilanzstichtag TEUR – 10.388 (Vorjahr: TEUR – 16.745), 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	2024	2023
Erträge aus Geschäftsbesorgungen (Limes-Portfolio sowie JV Theodor-Heuss-Allee GmbH)	556	75
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	285	450
Ertrag aus der Aufhebung eines Instandhaltungs- und Reparaturvertrags	0	234
Übrige	181	284
Gesamt	1.022	1.043

Im Berichtsjahr wurden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 285 im Wesentlichen aufgrund von Verjährung ausgebucht (Vorjahr: TEUR 450).

In der Vergleichsperiode resultierte der Ertrag aus der Vertragsaufhebung für Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von TEUR 234 aus einer Vereinbarung aus der Beendigung eines Mietverhältnisses.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	- 5.057	- 1.966
Personalkosten	- 4.362	- 4.168
Abschlusserrstellungs- und Prüfungskosten	- 1.667	- 1.239
Nicht abziehbare Vorsteuer	- 211	- 505
Aufwendungen für Immobiliengutachten	- 171	- 196
EDV-Kosten	- 327	- 285
Vergütung des Aufsichtsrats	- 266	- 270
Treuhandvergütung	- 212	- 256
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	- 222	- 207
Werbe- und Reisekosten	- 173	- 200
Aufwendungen für Investor Relations	- 251	- 179
Fondsverwaltungskosten	- 182	- 137
Versicherungen	- 190	- 108
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	- 76	- 102
Übrige	- 469	- 696
Gesamt	- 13.836	- 10.514

Die Personalkosten für das auf Ebene des obersten Mutterunternehmens beschäftigte Personal und der Fair Value REIT-AG sowie im Vorjahr des LogParks in Leipzig werden innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten sowie im Mietergebnis (siehe hierzu im Detail [Kapitel A.2](#)) ausgewiesen.

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

Der Anstieg der Abschlusserrstellungs- und Prüfungskosten resultiert im Wesentlichen aus Nachbelastungen für das Vorjahr, welche wiederum im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024 stehen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2024	2023
Entkonsolidierungsaufwand Limes-Portfolio	- 4.907	0
Fair-Value-Anpassung Option JV Theodor-Heuss-Allee	- 4.000	- 24.100
Übernommener Aufwand aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit dem Limes-Portfolio	- 710	0
Außerplanmäßige Abschreibung von Mietanreizen/ mietfreien Zeiten/ FF&E-Zuschüssen	0	- 1.822
Zuführung von Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten	0	- 618
Übrige	- 277	- 286
Gesamt	- 9.894	- 26.826

Im Rahmen der Entkonsolidierung der Limes-Tochtergesellschaften ergab sich ein Entkonsolidierungsaufwand in Höhe von TEUR - 4.907. Zum 31. Dezember 2024 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 - 4.000 ergeben.

In der Vorperiode wurde infolge der Insolvenz eines Mieters die Werthaltigkeit der Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, mietfreie Zeiten und FF&E-Zuschüsse) nach IAS 36 beurteilt und daraufhin in Höhe von TEUR - 1.822 abgeschrieben.

In der Vergleichsperiode standen die Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Objekt LogPark in Leipzig.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

8. Finanzergebnis

in TEUR	2024	2023
Finanzerträge	44.803	21.542
Finanzaufwendungen	- 32.757	- 17.149
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	63	1.007
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	- 1.713	5.086
Finanzergebnis	10.396	10.486

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 44.803 (Vorjahr: TEUR 21.542) stiegen im Wesentlichen aufgrund des teilweisen Rückkaufs der Unternehmensanleihe 2019/2027 unter dem Nominalwert, woraus sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 37.765 (Vorjahr: TEUR 15.683) ergab. Daneben beinhaltet der Posten Erträge aus Ausleihungen und Guthabenzinsen in Höhe von TEUR 7.039 (Vorjahr: TEUR 5.858).

Die Gewinne aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 1.007) betreffen Gewinnanteile aus der G+Q Effizienz GmbH. Die Gewinnanteile im Vorjahr betrafen im Wesentlichen die Ausschüttung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 938.

In den Finanzaufwendungen sind ein Nominalzinsaufwand in Höhe von TEUR - 19.249 (Vorjahr: TEUR - 14.541) sowie eine Wertminderung des Anteils an der DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH in Höhe von TEUR - 9.192 enthalten.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR - 1.713 (Vorjahr: TEUR 5.086) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg der Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus dem anteiligen Bewertungsergebnis der Immobilien.

9. Ertragsteuern

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

in TEUR	2024	2023
Steueraufwand	- 1.750	- 12.638
Latenter Steueraufwand (VJ: Steuerertrag)	- 3.109	38.133
Summe Ertragsteuern	- 4.859	25.495

Der Steueraufwand in Höhe von TEUR - 1.750 (Vorjahr: TEUR - 12.638) beinhaltet den Körperschaft- und Gewerbesteueraufwand und betrifft vollständig Deutschland.

Der Steueraufwand des Vorjahres ist im Wesentlichen getrieben durch Rückkäufe der Unternehmensanleihe 2019/2024 unter par. In der Berichtsperiode wurden ebenfalls - im Rahmen der Refinanzierung - Unternehmensanleihen unter par zurückgekauft. Jedoch entstanden wesentliche Aufwendungen für rechtliche Beratungen bei der Refinanzierung, welche die Gewinne in der Berichtsperiode maßgeblich schmälerten und einen erheblichen Rückgang des Steueraufwands nach sich zogen.

Der latente Steueraufwand in Höhe von TEUR - 3.109 (Vorjahr latenter Steuerertrag: TEUR 38.133) setzt sich zusammen aus latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR - 7.944 (Vorjahr: TEUR - 315) und latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 4.835 (Vorjahr: TEUR 38.448).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 und Wertminderung aus Ausleihung an RFR 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 119.933 (Vorjahr: TEUR 65.757). Im DEMIRE-Konzern werden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuer-subjekte 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 29,30 % (Vorjahr: 29,125 %) dargestellt. Dieser Konzernsteuersatz beinhaltet 15 % Körperschaftsteuersatz, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 13,475 % Gewerbesteuer-satz (Hebesatz für Langen: 385 %; 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 ausschließ-lich 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	2024	2023
Ergebnis vor Steuern	- 82.620	- 177.461
Konzernsteuersatz (in %)	29,30	29,125
Erwarteter Steueraufwand	- 24.208	- 51.686
Gewerbesteuereffekte	11.588	26.438
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten	9.459	30
Initiale Differenz	0	- 1.898
Steuereffekte aus Werthaltigkeitsänderung der Verlustvorträge	6.911	3.148
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	- 543	- 141
Sonstige	1.652	- 1.387
Gesamter Steueraufwand (+)/Steuerertrag (-) in der Berichtsperiode	4.859	- 25.495

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 Realisie-rung 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 1.817 (Vorjahr: TEUR 5.038) keine passiven latenten Steuern gebildet, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit reinvestiert werden sollen.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf „Outside Basis Differences“ als tempo-räre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinn-entstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunter-nehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgen. Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen selbst



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 auf TEUR 15.689 (Vorjahr: TEUR 17.145). Die am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen „BEPS Pillar 2“-Regelungen, die Ende 2023 im Mindeststeuergesetz überführt wurden, finden bei der DEMIRE keine Anwendung, da der Konzern keine internationalen Umsätze erzielt und die Umsatzgrenze gemäß § 1 Abs. 1 MinStG nicht erreicht wurde.

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 Anteils-eignern 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 Zu-sammenhang mit aktienbasierten Vergütungen ausgeübt werden.

in TEUR	2024	2023
Periodenergebnis (in TEUR)	- 87.479	- 151.966
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	- 86.483	- 147.190
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandel-schuldverschreibungen sowie des Bezugs aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	0	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	105.513	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,82	- 1,39
Verwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,82	- 1,39

Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 waren zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigt (Vorjahr: 510.000 Aktien). Dieses Programm ist in seiner Laufzeit be-schränkt und endete ohne Ausübungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024.

11. Personalkosten

in TEUR	2024	2023
Gehälter	- 3.956	- 3.670
Gesetzliche Sozialaufwendungen	- 407	- 498
Gesamt	- 4.362	- 4.168

Die Personalkosten in Höhe von TEUR - 4.362. (Vorjahr: TEUR - 4.168) werden inner-halb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sowie im Mietergebnis ausge-wiesen und entfallen auf die DEMIRE AG (TEUR - 4.242; Vorjahr: TEUR - 4.054), den Logistikpark Leipzig und die Fair Value REIT-AG (TEUR - 120; Vorjahr: TEUR - 114). Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

E. Erläuterung zur Konzernbilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist dem Anlagenspiegel (→ Anlage 3) zu entnehmen.

1.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzelner 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 80 (Vorjahr: TEUR 153) 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 – 54 (Vorjahr: TEUR – 93) 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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 (Bewertungsstichtag) 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 Nettoeinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag 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 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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.

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	31.12.2024	Büro	Handel	Sonstiges
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	947.276	592.816	292.640	61.820
Zugänge Immobilien	14.186	10.733	3.362	90
Abgänge	- 4.013	0	- 4.013	0
Abgang Entkonsolidierung	- 138.465	- 99.223	- 39.242	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 45.355	- 45.855	500	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	2.257	0	858	1.399
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 51.180	- 36.435	- 14.466	- 279
Zeitwert per Geschäftsjahresende	724.706	422.036	239.640	63.030

in TEUR	31.12.2023	Büro	Handel	Sonstiges
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	1.231.072	821.356	342.176	67.540
Zugänge Immobilien	11.616	7.891	3.289	436
Abgänge	- 90.320	- 88.840	- 1.480	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 58.627	- 46.597	- 12.030	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 146.465	- 100.994	- 39.315	- 6.156
Zeitwert per Geschäftsjahresende	947.276	592.816	292.640	61.820



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 14.186 setzen sich aus Aktivierungen für laufende Investitionen (CapEx) zusammen.

In der Berichtsperiode kam es zum Abgang der Immobilie in Osnabrück mit Buchwert in Höhe von TEUR –4.013. In der Vergleichsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR –90.320. Es handelte sich hierbei um die Objekte in Ulm, Bad Oeynhausen und Apolda.

In der Berichtsperiode wurden die Limes-Tochtergesellschaften mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 138.465 aus dem Bestandsportfolio entkonsolidiert.

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 76.680 entfällt im Wesentlichen auf Immobilien an den Standorten Leipzig (Gutenbergplatz), Hamburg, Kempten, Dortmund, Bad Kreuznach und Flensburg.

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

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

in TEUR	2024
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	20.580
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.430
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 100
Zeitwert per Geschäftsjahresende	21.910

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

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 406 (Vorjahr: TEUR 351). Hierbei handelt es sich um die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, mit einem übernommenen Gewinn von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 62).

1.5 AUSLEIHUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen in Höhe von TEUR 25.150 (Vorjahr: 25.150) 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	2024	2023
Stand 01.01.	0	430
Auflösung	0	– 430
Stand 31.12.	0	0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

1.6 AUSLEIHUNGEN UND FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Ausleihungen und finanziellen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 37.710 (Vorjahr: TEUR 48.365).

Der Buchwert der Ausleihungen beläuft sich auf TEUR 34.797 (Vorjahr: TEUR 43.493) 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 aus den erfassten erwarteten Kreditausfällen nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 24.195 (Vorjahr: TEUR 15.195). Dem gegenüber steht ein Abgrenzungsbetrag in Höhe von TEUR 1.009 (Vorjahr: 1.312), 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 2.913 (Vorjahr: TEUR 4.871) umfassen langfristige Darlehensforderungen an die Taurecon GmbH in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 1.708), an die Taurecon Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 1.733 (Vorjahr: TEUR 1.781) sowie an die LKS Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.035 (Vorjahr: TEUR 1.382).

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

in TEUR	2024	2023
Stand 01.01.	15.195	1.025
Zugänge	9.000	14.170
Stand 31.12.	24.195	15.195

1.7 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 5.063 (Vorjahr: TEUR 8.260) und beinhalten unter anderem die aktivierten Mietanreize in Höhe von TEUR 2.323 (Vorjahr: TEUR 1.983) sowie die Abgrenzung von mietfreien Zeiten aus den Leasingverträgen des Warenhausportfolios in Höhe von TEUR 2.668 (Vorjahr: TEUR 2.838). Die sonstigen Vermögenswerte umfassen zudem Furniture, Fixtures and Equipment (FF&E)-Zuschüsse in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 1.054).

FF&E haben als bewegliche Möbel, Vorrichtungen oder andere Ausrüstung grundsätzlich keine permanente Verbindung zur Immobilie. Im Vorjahr waren in den sonstigen Vermögenswerten außerdem Refinanzierungskosten in Höhe von TEUR 2.385 für die Refinanzierung der Anleihe erfasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

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 2024 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2024 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2024 Netto	31.12.2023 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2023 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.076	3.635	8.441	15.630	5.357	10.274
Forderungen aus Betriebskosten	3.542	0	3.542	3.902	0	3.902
Zwischensumme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.618	3.635	11.983	19.533	5.357	14.176
Mietanreize ¹	937	0	937	1.494	0	1.494
Forderungen aus der Abwicklung von Umsatzsteuern	310	0	310	168	0	168
Sonstige Vermögenswerte ¹	938	0	938	2.257	0	2.257
Zwischensumme sonstige Vermögenswerte	2.185	0	2.185	3.919	0	3.919
Gesamt	17.803	3.635	14.169	23.452	5.357	18.095

¹ Die Angabe des Vorjahres wurde in Höhe von TEUR 46 im Ausweis geändert, da diese keine Mietanreize darstellen.

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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 %	15 %	49 %

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

in Tagen / in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0–90 Tage	1.518	73	1.445
91–180 Tage	484	54	429
181–360 Tage	2.196	327	1.869
über 360 Tage	1.240	602	638
Gesamt	5.438	1.057	4.381

Neben den in der Provision-Matrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der
Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR 2.578 (Vorjahr: TEUR 3.751). Einzel-
wertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit
Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet. Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte
in Höhe von TEUR 5.487 (Vorjahr: TEUR 5.630).

Im Vorjahr entfiel ein großer Anteil der Wertberichtigungen auf den ehemaligen
Betreiber eines Hotels in Kassel (TEUR 1.069). Aufgrund der Entkonsolidierung des
Limes-Portfolios entfallen diese Einzelwertberichtigungen zum Berichtsstichtag.
Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 362 (Vorjahr: TEUR 183) entfallen auf einen
Gastronomie-Mieter in Rostock, der sich in einem Insolvenzverfahren befindet.
Die Bruttoforderungen gegenüber diesem Mieter betragen zum Bilanzstichtag
TEUR 453 (Vorjahr: TEUR 312).

Bruttoforderungen auf Mieten in Höhe von TEUR 1.151 (Vorjahr: TEUR 3.573) waren
noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet.
Auf die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 3.542 (Vorjahr: 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	1.373	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
Gesamt	6.427	1.605	4.822

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

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR	
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2023	5.357
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	1.830
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	– 2.069
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	– 1.483
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2024	3.635



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN DES VORJAHRES

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

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr kurz-
fristig 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 19.464 (Vorjahr: TEUR 9.735)
setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2024 Netto	31.12.2023 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2023 Netto
Sonstige Kaufpreisforderungen	1.365	0	1.365	0	0	0
Zinsforderung aus Ausleihungen	7.119	5.538	1.581	3.114	3.005	109
Ausleihungen an entkonsolidierte Tochtergesellschaften	53.450	36.933	16.517	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	9.626	0	9.626
Gesamt	99.752	80.288	19.464	12.740	3.005	9.735



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Die sonstigen Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 1.365 ergeben sich aus vertraglich vereinbarten, noch ausstehenden Zahlungen für im Zuge der Transaktion durchgeführte Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie LogPark in Leipzig.

Die Zinsforderungen aus Ausleihungen bestehen im Wesentlichen aus Zinsforderungen für Darlehen an RFR. Die Wertberichtigung für das Jahr 2024 wurde in Höhe von TEUR 1.388 vorgenommen, was 50 % der Zinserträge entspricht. Die Ausleihungen an entkonsolidierte Tochtergesellschaften wurden mit einem bereits um TEUR 37.817 geminderten Zugangswert von TEUR 53.450 angesetzt, während der Nennwert der Ausleihungen TEUR 91.267 beträgt.

Die im Vorjahr unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Cash-Trap-Konten in Höhe von TEUR 9.462 betrafen das Limes-Portfolio und wurden im Rahmen der Entkonsolidierung ausgebucht.

2.3 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Bei den Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 2.946 (Vorjahr: TEUR 1.057) handelt es sich in der Berichtsperiode mit TEUR 1.032 im Wesentlichen um Erstattungsansprüche aus einbehaltener Kapitalertragsteuer inklusive des Solidaritätszuschlags für Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 819).

2.4 ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 44.816 (Vorjahr: TEUR 119.989) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon ist zum 31. Dezember 2024 ein Betrag in Höhe von TEUR 380 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 289). Ein weiterer Betrag über TEUR 3.229 unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung und Aufvalutierung des Darlehens zur CapEx-Finanzierung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: TEUR 2.827). Bei den liquiden Mitteln ergibt sich kein Abwertungsbedarf.

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 31. Dezember 2024 sind die Büroimmobilien in Leipzig (Gutenberggalerie), Flensburg, Kempten, Dortmund, Hamburg und Bad Kreuznach in Höhe von insgesamt TEUR 76.680 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien bilanziert. Der Bewertungsverlust hierbei beträgt TEUR 9.753. Der Übergang von Nutzen und Lasten bei diesen Immobilien ist für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen.

Im Vorjahr sind die Objekte LogPark Leipzig sowie die Immobilien in Flensburg, Hamburg, Kempten und Trier in Höhe von insgesamt TEUR 149.100 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien ausgewiesen worden.

4. Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2024 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben. Im Jahr 2024 wurden keine eigenen Anteile erworben. Insgesamt hält die DEMIRE zum Stichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 89.767 (Vorjahr: TEUR 89.767).

GEWINNRÜCKLAGE

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2024 beläuft sich auf TEUR 22.825 (Vorjahr: TEUR 108.309). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Periodenergebnis im Berichtsjahr in Höhe von TEUR – 86.483 (Vorjahr: TEUR – 147.190).

GENEHMIGTES KAPITAL

in TEUR	2024	2023
Stand zum 1. Januar	53.889	53.889
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
Stand 31.12	53.889	53.889

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 20 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen.

BEDINGTES KAPITAL 2024/I

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024 wurde das Bedingte Kapital 2020/I aufgehoben und ersetzt durch das Bedingte Kapital 2024/I mit bis zu EUR 53.888.662,00, eingeteilt in bis zu 53.888.662 neue auf den Inhaber

lautende Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 21. November 2024 unter Tagesordnungspunkt 9 b) beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionsausübungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflichten zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das Bedingte Kapital 2024/I nicht in Anspruch genommen worden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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.)	2024	2023
Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand zum 01.01.	105.513	105.513
Erwerb eigener Aktien	0	0
Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand 31.12.	105.513	105.513

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 1.245 (Vorjahr: TEUR 1.311) 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 bzw. 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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	1.245	1.311
Latente Steueransprüche auf Finanzschulden / Ausleihungen	8.486	11.317
Latente Steueransprüche auf Leasingverbindlichkeiten	3.467	3.257
Latente Steueransprüche vor Saldierung	13.199	15.884
Latente Steuerschulden auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	53.198	53.799
Latente Steuerschulden vor Saldierung	53.198	53.799
Saldierung	-13.199	-15.884
Latente Steuerschulden	39.999	37.915
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0

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 1.245 (Vorjahr: TEUR 1.311) 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 111.150 (Vorjahr: TEUR 56.915). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 17.590 (Vorjahr: TEUR 9.007) vorhanden.

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

in TEUR	31.12.2023	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2024
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	-53.799	601	-53.198
Ausleihungen	5.683	2.989	8.672
Leasingverbindlichkeiten	3.257	210	3.467
Verlustvorträge	1.311	-65	1.245
Marktwerte von Optionen	7.019	1.214	8.233
Finanzschulden	-1.385	-7.033	-8.419
Gesamt	-37.915	-2.084	-39.999

Der Posten Finanzschulden betrifft im Wesentlichen latente Steuern im Zusammenhang mit dem Schuldinstrument Anleihe 2019/2027.

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

in TEUR	31.12.2022	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2023
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	-84.799	31.000	-53.799
Ausleihungen	823	4.860	5.683
Leasingverbindlichkeiten	4.207	-950	3.257
Verlustvorträge	4.657	-3.346	1.311
Marktwerte von Optionen	0	7.019	7.019
Finanzschulden	-935	-450	-1.385
Gesamt	-76.047	38.133	-37.915



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

5.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile betref- fen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilien- fonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 71.018 (Vorjahr: TEUR 72.021). Bezüglich des Konsolidierungs- grundsatzes 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 lauf- zeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fort- geführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird 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 Finanz- schulden in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanz- schulden werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2027	224.976	0	224.976
Gesellschafterdarlehen	97.342	0	97.342
Sonstige Finanzschulden	163.663	0	163.663
Gesamt	485.981	0	485.981

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

FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

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

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezem- ber 2024:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2027	252.250	0	252.250
Gesellschafterdarlehen ¹	97.342	0	97.342
Sonstige Finanzschulden	162.883	0	162.883
Gesamt	512.475	0	512.475

¹ Der ausgewiesene Betrag setzt sich aus dem Nominalwert des Darlehens in Höhe von EUR 93,5 Millionen sowie den zum Bilanzstichtag aufgelaufenen und kapitalisierten Zinsen zusammen, welche zum Bilanzstichtag TEUR 3.842 betragen.

Der Nominalwert der Finanzschulden setzte sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

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

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 Oktober 2024 nahm die DEMIRE, im Zuge der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024, ein Gesellschafterdarlehen von Apollo in Höhe von TEUR 93.500 auf, das einen Zinssatz von 22 % aufweist. Das Darlehen ist am 31. Dezember 2028 fällig.

Die Unternehmensanleihe ist ein wesentlicher Bestandteil der Finanzschulden. Sie wurde am 16. Oktober 2024 bis zum 31. Dezember 2027 verlängert, mit einem Zinssatz von 5,00 % (Vorjahr: 1,875 %). Weitere Angaben zur Unternehmensanleihe können dem Abschnitt [A.3 Going Concern](#) entnommen werden.

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 3,34 % (Vorjahr: 1,51 %). Die gewichtete durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 7,59 % per annum zum 31. Dezember 2024 (31. Dezember 2023: 1,74 % per annum).

Die Finanzschulden sind zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 222.542 (Vorjahr: TEUR 358.400) durch Vermögenswerte besichert. Wie auch im Vorjahr sind keine Vermögensgegenstände der DEMIRE zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet. Im Rahmen der Refinanzierung

Unternehmensanleihe 2019/2024 wurde eine LuxCo-Struktur etabliert, welche die Besicherung der restrukturierten Unternehmensanleihe 2019/2027 sicherstellt. Ausführliche Angaben hierzu können dem Kapitel [Going Concern A.3.3](#) entnommen werden.

Der Rückgang der sonstigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 127.970 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der Limes-Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 82.660 zurückzuführen. Ein weiterer Teil des Rückgangs in Höhe von TEUR 35.223 betrifft die Begleichung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie LogPark in Leipzig. Zusätzlich wird durch die planmäßige Tilgung der Finanzschulden der restliche Rückgang begründet.

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

Die DEMIRE hat alle vertraglichen Verpflichtungen (Covenants) im Zusammenhang mit bestehenden Darlehensverträgen eingehalten. Diese beinhalten insbesondere finanzielle Kennzahlen, die regelmäßig überprüft werden. Zum Bilanzstichtag lagen keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants vor. Eine Nichteinhaltung könnte unter bestimmten Umständen zur vorzeitigen Fälligkeit von Verbindlichkeiten führen. Das Management überwacht die relevanten Kennzahlen kontinuierlich, um die Einhaltung sicherzustellen und potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen.

Nach dem Bilanzstichtag wurde die Finanzierung durch die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) bis Mitte 2026 verlängert.

VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
31.12.2023	791.070	25.922
Zahlungswirksame Änderungen		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	93.500	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 246.032	0
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	- 14.687	0
Gezahlte Zinsen	- 26.539	- 876
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	0	- 258
Nicht zahlungswirksame Änderungen		
Abgrenzung von Refinanzierungskosten	- 15.004	0
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	5.036	0
Entkonsolidierungseffekt des LIMES-Portfolios	- 82.825	0
Zinsabgrenzungen	28.929	876
Ertrag aus Rückerwerb der Anleihe 2019/2027 unter pari	- 47.466	0
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	0	1.649
31.12.2024	485.981	27.313

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
31.12.2022	829.055	26.599
Zahlungswirksame Änderungen		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	23.300	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 48.095	0
Gezahlte Zinsen	- 13.856	- 905
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	0	- 353
Nicht zahlungswirksame Änderungen		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	2.608	0
Zinsabgrenzungen	13.856	905
Sonstige Bewertungseffekte	- 15.798	0
Abgang Leasingverbindlichkeiten	0	- 1.262
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	0	94
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	0	843
31.12.2023	791.070	25.922

Neben der Anleihe 2019/2027 und den Gesellschafterdarlehen bestehen Finanzschulden in Höhe von TEUR 162.882 (Vorjahr: 290.852), von denen TEUR 116.288 (Vorjahr: TEUR 170.527) zum Bilanzstichtag als kurzfristig eingestuft sind. Dies resultiert aus den zu erwartenden Fälligkeiten dieser Finanzschulden.

Des Weiteren besteht zum Bilanzstichtag eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 2.500 (Vorjahr: TEUR 6.000.)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien- bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

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 Rückgang 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 2024 ergab sich aus der Optionsbewertung ein negativer Betrag in Höhe von EUR 28,1 Millionen. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Wert wurde erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und passiviert. Die Bewertung der Optionen erfolgt anhand der Fair-Value-Hierarchie Stufe 3.

in TEUR	Marktwerte von Optionen
31.12.2023	24.100
Nicht zahlungswirksame Änderungen	
Bewertungseffekte nach der Modellierung (erfolgswirksam im sonstigen betrieblichen Aufwand)	4.000
31.12.2024	28.100

Bei einer Änderung der Cashflows würde sich kein anderer Wert der Optionen ergeben, wie 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.

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2023	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2024
Personalkosten	1.034	- 678	0	1.342	1.698
Sonstige Rückstellungen	1.605	- 703	- 548	25	379
Gesamt	2.639	- 1.381	- 548	1.367	2.077

Die Rückstellungen haben sich in der Vorperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2022	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2023
Personalkosten	2.060	- 1.941	0	915	1.034
Sonstige Rückstellungen	951	922	- 596	328	1.605
Gesamt	3.011	- 1.019	- 596	1.243	2.639

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 379 umfassen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr: TEUR 1.605). 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.602	9.421
Abschluss und Prüfungskosten	1.245	596
Zwischensumme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.848	10.016
Kreditrische Debitoren	2.225	887
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	485	597
Ergebnisabführungsvertrag	724	0
Erhaltene Anzahlungen	549	745
Kaufpreisverbindlichkeit	500	500
Betriebskosten	519	496
Ausgleichszahlungen	229	337
Ausgaben für Personal	48	70
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	30	0
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	168	0
Übrige	1.498	1.522
Zwischensumme sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.975	5.154
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	150	1.158
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	150	1.158
Gesamt	30.973	16.328

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 23.848 (Vorjahr: TEUR 10.016) sind zum 31. Dezember 2024 in voller Höhe kurzfristig fällig.

Der Anstieg der kreditorischen Debitoren ergibt sich hauptsächlich aus den Nebenkostenabrechnungen für 2022 und 2023 eines Mieters im LogPark Leipzig, der nun einen Erstattungsanspruch in Höhe von EUR 1,1 Millionen hat.

Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten in Höhe von TEUR 128 wurden ausgebucht, da die zugrunde liegenden Forderungen seitens des Kontrahenten nicht mehr existieren.

Die Verbindlichkeit aus der Ergebnisabführung entstand aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit der entkonsolidierten Gesellschaft DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, der zum 30. November 2024 beendet wurde.

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. Die noch nicht verrechneten Ausgleichszahlungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 229.

6.3 STEUERSCHULDEN

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 23.805 (Vorjahr: TEUR 24.252) entfallen in Höhe von TEUR 17.860 (Vorjahr: TEUR 18.795) auf Körperschaftsteuern und in Höhe von TEUR 5.945 (Vorjahr: TEUR 5.457) auf Gewerbesteuern.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

7. Leasingverhältnisse

7.1 OPERATING-LEASING-VERHÄLTNISSE –
DIE DEMIRE ALS LEASINGGEBER

Die von der DEMIRE als Leasinggeber abgeschlossenen Mietverträge stellen Operating-Leasing-Verhältnisse 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. Einzahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen werden im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ausgewiesen.

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	31.12.2024	31.12.2023
Innerhalb eines Jahres	53.798	72.788
Innerhalb des zweiten Jahres	41.375	61.143
Innerhalb des dritten Jahres	34.713	49.029
Innerhalb des vierten Jahres	29.113	42.887
Innerhalb des fünften Jahres	26.108	35.410
Nach mehr als fünf Jahren	88.048	236.407
Zukünftige Mieterträge gesamt	273.155	497.664

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 Leasingvertrags bewertet die DEMIRE den Barwert der noch ausstehenden Leasingzahlungen. Dabei werden die Leasingverbindlichkeiten mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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	31.12.2024	31.12.2023
Erbbaurechtsverhältnisse	21.910	20.580
Pkw	34	68
Gesamt	21.944	20.648

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

LEASINGVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Langfristig	26.889	25.605
Kurzfristig	425	317
Gesamt	27.314	25.922

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten die Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen des im Jahr 2020 erworbenen Galeria-Karstadt-Kaufhof-Portfolios in Höhe von TEUR 27.278 (Vorjahr: TEUR 25.853). Der leichte Anstieg der langfristigen Leasingverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Konditionen beim Erbbaurecht in 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 Grenzfremdkapitalzinssatzes eine Berücksichtigung der Finanzierungsstruktur der jeweiligen Gesellschaften im Sinne des IFRS 16, da der implizierte Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, nicht bestimmbar ist. In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

ABSCHREIBUNGS-AUFWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	2024	2023
Pkw	34	40
Gesamt	34	40

SONSTIGER LEASINGZINSAUFWAND

in TEUR	2024	2023
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	876	905



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Der Leasingzinsaufwand von TEUR 876 (Vorjahr: TEUR 905) entfällt in Höhe von TEUR 874 (Vorjahr: TEUR 887) auf Zinsaufwendungen aus Erbbaurechtsverträgen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2024 betragen TEUR 1.133 (Vorjahr: TEUR 1.193). Davon entfallen TEUR 1.098 (Vorjahr: TEUR 1.152) auf Erbbaurechtszahlungen. Tilgungen der Leasingverbindlichkeiten und Zinszahlungen aus Leasingverbindlichkeiten werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

8. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse zum Bilanzstichtag bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 222.642 (Vorjahr: TEUR 358.400). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Marktwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 353.270 (Vorjahr: TEUR 358.400).

Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe im Jahr 2024 hat die DEMIRE AG auf Wunsch der Anleihegläubiger, die im Rahmen der Verlängerung der Fälligkeit und einer Änderung der Anleihebedingungen vom luxemburgischen Vollstreckungsrecht profitieren wollen, eine luxemburgische Holding-Struktur eingeführt. Die Konzerngesellschaften, welche in diese luxemburgische Holding-Struktur eingebracht wurden, dienen den Anleihegläubigern als Sicherheit. Für weitere Informationen zu der Besicherung im Rahmen der Anleiherestrukturierung wird auf [Kapitel A.3.3 \(Going Concern\)](#) verwiesen.

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 16.802 (Vorjahr: TEUR 144.827). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert primär aus der Entkonsolidierung des Limes-Portfolios, insbesondere aufgrund des Entfalls der vertraglichen Verpflichtungen 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 6.430 (Vorjahr: TEUR 8.502).

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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

F. Konzernsegmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen entsprechen im Wesentlichen den regelmäßig an den Vorstand der DEMIRE AG als Hauptentscheidungsträger übermittelten Steuerungsgrößen. Die Steuerung der Ertragskraft der Geschäftssegmente erfolgt durch den Vorstand auf Grundlage der Umsatzerlöse, Segmenterlöse, Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien, des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT), der Finanzaufwendungen sowie des Periodenergebnisses.

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.

2024

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	163.670	28.262	0	191.931
Umsatzerlöse gesamt	163.670	28.262	0	191.931
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-47.991	-10.685	0	-58.676
Sonstige Erträge	617	159	246	1.022
Segmenterlöse	116.295	17.737	246	134.277
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-113.181	-3.799	-23	-117.003
Sonstige Aufwendungen	-745	-10.570	-98.975	-110.290
Segmentaufwendungen	-113.926	-14.369	-98.998	-227.293
EBIT	2.369	3.368	-98.752	-93.016
Finanzerträge	526	400	43.876	44.803
Finanzaufwendungen	-13.208	-1.247	-18.301	-32.757
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	63	0	0	63
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	-1.713	0	-1.713
Ertragsteuern	-723	1.453	-5.590	-4.860
Periodenergebnis	-10.973	2.261	-78.767	-87.479
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	56.038	9.238	5.664	70.941
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.057	643	48.817	50.517

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 38.456 (Vorjahr: TEUR 121.345) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR 1.646 (Vorjahr: TEUR 5.129), die latenten Steuern in Höhe von TEUR -923 (Vorjahr: TEUR -17.567) und das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR -316).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilienbewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

31.12.2024

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Segmentvermögen	574.985	282.897	93.309	951.190
Davon Steueransprüche	1.509	153	1.283	2.946
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	12.755	8.880	0	21.635
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	76.680	0	0	76.680
Segmentsschulden	507.113	157.686	44.468	709.267
Davon langfristige Finanzschulden	339.259	30.434	0	369.693
Davon Leasingverbindlichkeiten	27.279	0	35	27.313
Davon kurzfristige Finanzschulden	79.673	36.615	0	116.288
Davon Steuerschulden	6.058	5	17.742	23.805

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 keinem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse aus Mietverhältnissen von über 10 % der Gesamtumsätze (Erlöse aus dem Mietverhältnis) erzielt. Diese betrugen im Vorjahr insgesamt TEUR 9.908.

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

2023

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	147.967	24.006	0	171.973
Umsatzerlöse gesamt	147.967	24.006	0	171.973
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 151.872	- 24.935	0	- 176.807
Sonstige Erträge	372	440	231	1.043
Segmenterlöse	- 3.533	- 488	230	- 3.791
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	- 84.743	0	- 41	- 84.784
Sonstige Aufwendungen	- 39.006	- 10.320	- 50.044	- 99.370
Segmentaufwendungen	- 123.749	- 10.320	- 50.085	- 184.154
EBIT	- 127.282	- 10.808	- 49.856	- 187.946
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
Periodenergebnis	- 117.331	- 3.855	- 30.780	- 151.966
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	153.435	22.195	- 10.209	165.422
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.522	639	16.745	18.906



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

31.12.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Segmentvermögen	927.566	293.986	105.980	1.327.532
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
Segmentsschulden	781.254	162.721	50.272	994.247
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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

G. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Für weiterführende Angaben bzw. Informationen wird auch auf die Risikobericht- erstattung 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 Konzern- abschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) auf- gestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Auslei- hungen an at-equity bilanzierte Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderun- gen 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 zusam- men. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Anleihen, Bankdarlehen, sonstige Darlehen, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Ver- bindlichkeiten 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 über- geordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb

bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüber- stehen, 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 Zusam- menarbeit mit dem Risikoverantwortlichen und in Abstimmung mit dem Aufsichts- rat 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 Portfolioma- nagement 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 Ver- fügung gestellt. Sofern die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht ein- gehalten 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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ZINSRISIKO

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt die DEMIRE in branchen- üblichem Umfang Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit fester 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.

Alle vorliegenden Darlehen sowie Anleihe und Gesellschafterdarlehen weisen einen fixen Zinssatz auf.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen und bei ho- hen Zinsen fallen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Bewertung 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.

KREDITRISIKO

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen 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 berück- sichtigt. Siehe hierzu [Kapitel D.4.](#)

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicher- heit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 2.887 (Vorjahr: TEUR 2.751).

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 Gesell- schaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, sowie dass Anschlussfinan- zierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Ein- flussbereichs 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 2025 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

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 regula- torischen Vorgaben gesteuert. Die DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko ange- messene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforde- rungen 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 31. Dezember 2024 betrug 25,4%, nach 25,1% Ende 2023. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschen- de Minderheitenanteile in Höhe von EUR 71 Millionen (Vorjahr: EUR 72 Millionen) aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 312,9 Millionen bzw. auf 32,9 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2023: EUR 405,3 Millionen bzw. 30,5 %).

Im Rahmen der Refinanzierung der Anleihe 2019/2024 hat der größte Aktionär Apollo ein Gesellschafterdarlehen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Jahres 2028 von EUR 94,4 Millionen an die DEMIRE bereitgestellt. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 22 % per annum verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl zu den halbjährlichen Berechnungszeitpunkten als auch – unter Berücksichtigung auflaufender Zinseszinsen – am Ende der Laufzeit des Darlehens erfolgen. Bis zu einer vollständigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2027 sind Dividendenzahlungen nicht zulässig.

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.

31.12.2024

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	11.983	11.983
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	25.150	21.717
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	57.174	56.546
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	44.816	44.816
Passiva			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	224.976	231.977
Gesellschafterdarlehen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	97.342	97.342
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	88.260	80.494
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	71.018	71.018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	23.848	23.848
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.747	6.747
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	75.404	75.404
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	28.329	28.329



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

31.12.2023

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Aktiva			
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
Passiva			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	497.564	303.093
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	120.341	96.635
Anteile von Minderheits- gesellschaftlern	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

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 27.313 (Vorjahr: TEUR 25.922) werden nach IFRS 16 bilanziert.

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2024

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 50.972	7.038
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.818	- 22.730

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2023

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

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 31.12.2024

in TEUR	2025	2026	2027	2028	2029	nach dem 31.12.2029
Unternehmensanleihe 2019/2027	62.613	60.113	164.446	0	0	0
Gesellschafterdarlehen ²	0	0	0	224.450	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.201	106.805	51.006	27.310	6.128	6.059
Anteile von Minderheitsgesellschaftern ¹	0	71.018	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.150	1.125	1.120	1.120	1.120	41.650
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.848	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	9.202	28.100	0	0	0	0
Gesamt	170.014	267.161	216.572	252.880	7.248	47.709

¹ Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaften 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 vor.

² Die Gesellschaft geht davon aus, dass die entstehenden Zinsverbindlichkeiten bis zu Endfälligkeit des Darlehens in Höhe von TEUR 127.108 aufvalutiert werden.

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 ¹	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
Gesamt	702.626	139.503	37.333	5.734	5.715	90.044

¹ Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaften 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 vor.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 Ausein- setzungsguthaben 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 Perso- nen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochterge- sellschaften 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 15 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.

In der Berichtsperiode nahm die DEMIRE ein Darlehen in Höhe von EUR 93,5 Millio- nen von der AEPF III 15 S.à r.l. auf. Der Zinssatz beträgt 22 % und das Endfälligkeits- datum des Darlehens ist am 31. Dezember 2028.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernab- schluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Zu diesen zählen zum 31. Dezember 2024 die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, die DEMIRE Assekuranz- makler GmbH & Co. KG sowie die G+Q Effizienz GmbH, DEMIRE Köln Max-Glomsda- Straße 4 GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH und DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. 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 ausschließ- lich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

In der Berichtsperiode 2024 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 Goepfert 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 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 25.150 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 1.057.

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 2024 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 2024

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 2024 Forderungen in Höhe von TEUR 0.

In der Berichtsperiode 2024 hat die DEMIRE Holding XIII GmbH keine Ausschüttung von der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH erhalten.

Im Berichtsjahr erhielt die DEMIRE keine Ausschüttungen von dem assoziierten Unternehmen G+Q Effizienz GmbH.

LIMES-PORTFOLIO

In der Berichtsperiode wurden die DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH und DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH aus dem Konzern entkonsolidiert.

Nach der Entkonsolidierung bestehen Geschäftsbeziehungen zu diesen Unternehmen in Form von Investitionen, da weder Kontrolle noch ein signifikanter Einfluss auf deren Entscheidungsprozesse vorliegen. Alle ausstehenden ehemaligen konzerninternen Darlehen in Höhe von TEUR 91.267 wurden zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung mit dem Fair Value (TEUR 53.431) bewertet und zum Jahresende um TEUR 36.914 auf TEUR 16.517 abgewertet. Diese Darlehen werden als Ausleihungen an Dritte ausgewiesen. Seit dem Entkonsolidierungszeitpunkt bis zum Bilanzstichtag wurden hieraus Zinserträge in Höhe von TEUR 1.144 erzielt, welche jedoch vollständig wertgemindert wurden.

Darüber hinaus wurden Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 481 erzielt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024, Vertragslaufzeit bis 31. März 2026)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019, Vertragslaufzeit bis 31. Dezember 2026)

Herr Ralf Bongers (Vorstand Transaktionen seit 1. April 2023, Vertragslaufzeit bis 31. März 2026)

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

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

Eine regelmäßige Überprüfung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr werden untenstehend dargestellt.

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

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

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

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

Die Tantieme ist auf das Doppelte des Zielbetrags begrenzt.

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

Virtuelles Aktienoptionsprogramm (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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit als Rückstellung erfasst.

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

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 36).

Hierzu wurden neben der Tranche 2021 auch die Tranchen 2022, 2023 und 2024 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2021 beträgt EUR 4,09, der Tranche 2022 EUR 4,29, der Tranche 2023 EUR 2,14 bzw. EUR 2,52 (Eintritt Herr Bongers 1. April 2023) und der Tranche 2024 EUR 1,12 bzw. EUR 0,88 (Eintritt Herr Nickel).

Im Jahr 2024 wurden die erdienten PSU der Tranche 2020 für Herrn Brückner ausbezahlt. Es ergab sich eine Auszahlung von EUR 11.030 brutto.

in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	1.219	1.159
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	60	-66
Gesamt	1.279	1.093

Diese Tabelle zeigt die anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2.

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 36) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 199) Bonuszahlungen ausstehend. Abweichend vom Vorjahr werden die festgelegten erfolgsabhängigen Vergütungen 2024, die im Jahr 2025 zur Auszahlung kommen, innerhalb der Tabelle aufgeführt.

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

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2024
Frank Nickel	331	212	209	752
Prof. Dr. Alexander Goepfert ¹	111	0	0	111
Tim Brückner	307	285	130	722
Ralf Bongers	271	227	122	620
Gesamt	1.020	724	461	2.205

¹ Anteilig bis Ende März 2024

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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

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

Die Positionen sind in der Tabelle nicht enthalten.

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

2023

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2023
Ingo Hartlief	1.350	0	0	1.350
Prof. Dr. Alexander Goepfert	444	0	243	687
Tim Brückner	304	199	146	649
Ralf Bongers	202	0	86	288
Gesamt	2.300	199	475	2.974

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

AUFSICHTSRAT

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

in TEUR	Funktion	Beruf	Zeitraum	2024	2023
Markus Hofmann	Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 1. Januar 2023	120	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 1. Mai 2024	13	40
Ernö Theuer	Mitglied	Geschäftsführer	seit 8. Mai 2024	27	0
Gesamt				240	240

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.

3. Mitarbeitende und anteilsbasierte Vergütung

A. MITARBEITENDE

Die Anzahl der Mitarbeitenden ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2024	31.12.2023
Mitglieder des Vorstands	3	3
Fest angestellte Mitarbeitende	28	34
Gesamt	31	37

Die durchschnittliche Gesamtmitarbeiterzahl (inklusive Vorstand) belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 29,54 (Vorjahr: 33,00) Mitarbeitende. Der Rückgang resultiert aus dem Abgang des Personals vom LogPark.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

B. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Aktionsoptionsprogramm 2015

Im Geschäftsjahr 2015 wurden aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugs- rechten (Aktionsoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausge- wählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Dieses Pro- gramm ist zum 31. Dezember 2024 ausgelaufen, ohne dass es zu Ausübungen kam.

4. Honorar des Abschlussprüfers

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

in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	1.275	874
davon für die Vorjahre	334	25
Andere Bestätigungsleistungen	17	16
Sonstige Leistungen	72	0
Gesamt	1.364	890

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

Die Erhöhung des Honorars im Berichtsjahr ist hauptsächlich auf Nachzahlungen aus dem Vorjahr zurückzuführen, die im Zuge der Anleiherestrukturierung erforder- lich waren. Die sonstigen Leistungen betreffen Leistungen im Rahmen von regula- torischen Fragestellungen.

5. Ereignisse nach dem Stichtag

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

6. Erklärung der DEMIRE AG zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 5. Februar 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären [auf der Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Am 27. Januar 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat der in den Konzernabschluss einbezogenen Fair Value REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der [Website dieser Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

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

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ANTEILSBESITZ

Anteilsbesitzliste gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2024 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften			
DEMIRE Holding XIV GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 12.705,43	- 37.705,43
DEMIRE GP 15 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 9.899,65	- 21.899,65
DEMIRE Holding 15 SCSp, Luxemburg	99,99	215.955.248,30	- 13.938,52
DEMIRE Holding 17 SCSp, Luxemburg	99,99	29.499.048,55	834.766,25
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.283,44	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.710,60	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.272,76	0,00
DEMIRE Holding 18 SCSp, Luxemburg	99,99	29.494.774,02	830.487,27
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.304,41	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.598,58	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.413,68	0,00
DEMIRE Holding 19 SCSp, Luxemburg	99,99	17.902.595,85	480.472,60
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.415,88	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	8.749.872,01	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	- 58.608,51	- 58.260,59
DEMIRE Holding 20 SCSp, Luxemburg	99,99	7.859,88	- 14.615,12
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 27.247.616,82	- 4.000.780,21
DEMIRE GP 16 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 7.576,39	- 19.576,39
DEMIRE GP 17 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 7.630,53	- 19.630,53
DEMIRE GP 18 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 7.630,53	- 19.630,53
DEMIRE GP 19 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 7.694,80	- 19.694,80
DEMIRE GP 20 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 5.940,55	- 17.940,55
DEMIRE Holding 16 SCSp, Luxemburg	99,99	98.065.083,57	- 43.130.935,95
DEMIRE Apolda Wurzen GmbH, Frankfurt am Main	94,90	345.343,67	63.998,80
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Frankfurt am Main	94,90	14.290.759,93	610.281,32



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2024 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	479.966,35	17.603,16
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.517.909,72	0,00
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1–11 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	– 2.057.958,46	– 729.810,64
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	– 6.519.539,13	– 8.495.418,27
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	– 10.144.064,08	– 822.874,75
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH, Frankfurt am Main	89,90	– 7.850.399,10	– 2.642.253,03
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	4.449.701,85	4.506.575,16
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,90	– 18.354.226,94	– 4.563.461,18
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	732.437,33	112.607,46
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	201.762,29	37.942,83
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	769.187,40	101.287,95
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.400.103,98	– 43.852,90
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	– 153.139,44	131.553,44
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	155.639,52	11.304,37
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	– 1.720.193,31	– 33.614,08
DEMIRE GO HB GmbH, Frankfurt am Main	94,00	405.653,17	– 75.857,36
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	– 1.716.131,76	– 42.759,00
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	376.143,71	78.804,44
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	– 3.356.562,02	21.256,98
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	– 802.540,73	1.613.312,98
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	7.596.180,57	426.769,93
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	– 537.393,07	12.255,54



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2024 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	– 1.831.828,19	– 3.766.561,40
DEMIRE Bad Kreuznach Brückes Hochstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	75.376,69	0,00
DEMIRE Holding IX GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Düsseldorf Wiesenstraße 70 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	504.277,47	– 605.781,91
DEMIRE Bad Oeynhausen Dr. Neuhäuser Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	37.528,89	0,00
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	206.863,96	0,00
DEMIRE 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	– 353.462,61	– 26.666,80
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100,00	11.921.157,96	– 31.642.502,94
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100,00	10.171.667,71	0,00
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	692.628,19	101.706,70
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 III GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	– 56.583,24	– 388.008,91
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22–24, Frankfurt am Main	94,00	934.878,50	143.981,67
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	– 24.432.296,76	– 13.029.647,49
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	85.928.687,80	3.917.008,61
GP Value Management GmbH, Langen	84,35	100.940,99	13.820,15
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	84,35	22.986,51	– 2.013,49
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	84,35	22.828,03	– 2.171,97
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Langen ²	50,87	5.434.988,10	474.466,84
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,38	15.327.048,69	4.809.254,81
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen ²	44,63	14.587.899,59	2.755.612,37
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen ²	41,10	14.255.349,38	998.781,62
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen ²	47,99	6.070.890,34	31.539,68
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen			
Panacea Property GmbH, Berlin ¹	51,00	0,00	– 3.177,57
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf ³	47,50	0,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49,00	485.345,31	128.398,26
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	– 46.564.460,53	– 5.860.735,48



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2024 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2024 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
Investitionen in entkonsolidierte Unternehmen, im Insolvenzverfahren			
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	331.324,26	- 51.555,28
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 21.030.515,33	- 2.287.050,12
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 2.697.373,14	- 223.810,53
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,90	378.987,69	- 502.064,40
SCHWEIZ			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Zug	94,0	- 1.439.557,77	182.963,87

¹ Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung
² Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung
³ In Liquidation



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

ANLAGENSPIEGEL

Anlage 3 zum Konzernabschluss

	Immaterielle Vermögensgegenstände		Betriebs- und Geschäftsausstattung		Technische Anlagen		Geleistete Anzahlungen	
in TEUR	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	0	0	1.008	1.196	0	1	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	0	0	855	1.032	0	1	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	0	0	153	164	0	0	0	0
Zugänge	0	0	3	79	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	- 116	0	0	0	0
Abgänge	0	0	44	151	0	1	0	0
Abschreibungen	0	0	32	- 177	0	- 1	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	0	0	967	1.008	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresende	0	0	887	855	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	0	0	80	153	0	0	0	0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 19. März 2025

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen 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 2024“ enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Chancen und Risiken“ des 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 vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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.

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 2024 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.

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

- 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 2024 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von € 724,7 Mio. (76,2 % 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. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € –48,9 Mio. 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 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 zum Beispiel 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

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	26
KONZERNABSCHLUSS	95
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilienbewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187
WEITERE ANGABEN	188

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 zum Beispiel die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), 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 Ausleihung 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 € 152,9 Mio. Das Gemeinschaftsunternehmen hat eine vertragliche Kaufoption, das Grundstück im Zeitraum zwischen Ablauf des 57. und des 60. Monats der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem festen Kaufpreis von € 122,8 Mio. 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 gegebenenfalls 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 substantiell sind, wird maßgeblich von der Wertentwicklung der Immobilie einschließlich des Grundstücks bestimmt. Der Fair Value der Optionen (€ –28,1 Mio.) 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 € 60,0 Mio. 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“ (€ 34,8 Mio.) ausgewiesen. Die Bewertung der Ausleihung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Dreistufenmodells der erwarteten Kreditverluste.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Die RFR Immobilien 5 GmbH hat die im Berichtsjahr im Zusammenhang mit dem Darlehen fälligen Zinsverpflichtungen von € 2,6 Mio. nicht beglichen. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag eine Wertminderung auf das Darlehen in Höhe von kumuliert € 24,2 Mio. (Vorjahr € 15,2 Mio.) 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 wesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. 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.

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.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 Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

— 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 Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, 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 entsprechendes 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, 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 Konzernabschluss 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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 Accounting Standards, 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.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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-2024-12-31.zip 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 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses 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 ABSCHLUSSPRÜFERS DES KONZERN-
ABSCHLUSSES FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 21. November 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 3. Februar 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses 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.

Frankfurt am Main, den 19. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüferin

Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

Anlage 1 zum Konzernabschluss

	31.12.2024	31.12.2023
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	114,20	116,91
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	51,22–342,00	51,22–342,00
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	603.450	858.392
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	94.887,28	108.333,69
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	15,11 %	13,14 %
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	16,27 %	13,67 %
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00–100	0,00–100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,59	4,58

Die Reduktion der vermietbaren Gesamtfläche im Vergleich zu der Vorperiode ist auf die Abgänge der Objekte Leipzig, Am alten Flughafen (160.989 m²), Lohfelden (1.874 m²), Osnabrück (4.207 m²), Bayreuth, Karl-Marx-Str. (3.453 m²), sowie die Entkonsolidierung des Limes-Portfolios (84.426 m²) zurückzuführen. In geringem Umfang gab es Flächenmehrungen in einzelnen Objekten aufgrund neuer Flächen- aufmaße bzw. des Abschlusses neuer Mietverträge.

Darüber hinaus wurden die zwei Projektentwicklungsimmobilien Trier (Leerstands- fläche 11.267 m²) sowie Köln, Colonia-Allee 11 (Leerstandsfläche 9.108 m²), 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 m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgen- den Werte auf:

VERTRAGSMIETEN

in EUR pro m ² , pro Jahr		2024	2023
Büro	Min.	5,97	5,90
	Max.	16,16	22,71
	Durchschnitt	9,60	9,98
Handel	Min.	3,79	4,56
	Max.	18,71	24,61
	Durchschnitt	9,29	10,34
Sonstiges	Min.	5,59	5,22
	Max.	29,24	28,58
	Durchschnitt	12,52	11,14
Gesamt	Min.	3,79	4,56
	Max.	29,24	28,58
	Durchschnitt	9,63	10,16



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten

Folgende Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten wurden bei
der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet:

2024

Portfolio	Mietfläche in m ²	Anzahl Objekte	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2024 in TEUR	Berechnungs- methode	Nicht beobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt ¹
Büro	306.143	27	414.370	DCF	Diskontierungszinssatz	5,40 %	9,00 %	6,42 %
					Exit Cap Rate	5,40 %	7,50 %	6,09 %
Handel	184.791	13	217.730	DCF	Diskontierungszinssatz	5,75 %	8,50 %	6,78 %
					Exit Cap Rate	5,50 %	8,25 %	6,27 %
Sonstiges	28.544	3	60.500	DCF	Diskontierungszinssatz	5,25 %	8,00 %	5,60 %
					Exit Cap Rate	5,10 %	7,00 %	5,51 %

¹ Gewichtung nach beizulegendem Zeitwert

2023

Portfolio	Mietfläche in m ²	Anzahl Objekte	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2023 in EUR	Berechnungs- methode	Nicht beobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt ¹
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 %
Sonstiges	28.544	3	59.250	DCF	Diskontierungszinssatz	4,50 %	7,75 %	5,41 %
					Exit Cap Rate	4,90 %	6,75 %	5,16 %

¹ Gewichtung nach beizulegendem Zeitwert



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN 188

SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2024

Anlage 2 zum Konzernabschluss

in EUR

Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz					
	+ 0,50 %	in %	± 0,00 %	in %	– 0,50 %	in %
GESAMT						
+ 0,50 %	– 62.840	– 9 %	– 27.950	– 4 %	13.130	2 %
± 0,00 %	– 36.810	– 5 %	0	0 %	42.750	6 %
– 0,50 %	– 9.030	– 1 %	29.160	4 %	74.020	11 %
BÜRO						
+ 0,50 %	– 37.190	– 9 %	– 16.420	– 4 %	7.850	2 %
± 0,00 %	– 21.980	– 5 %	0	0 %	25.370	6 %
– 0,50 %	– 5.260	– 1 %	17.200	4 %	43.820	11 %
HANDEL						
+ 0,50 %	– 20.160	– 9 %	– 9.150	– 4 %	3.990	2 %
± 0,00 %	– 11.590	– 5 %	0	0 %	13.600	6 %
– 0,50 %	– 2.810	– 1 %	9.470	4 %	23.710	11 %
SONSTIGE						
+ 0,50 %	– 5.490	– 9 %	– 2.380	– 4 %	1.290	2 %
± 0,00 %	– 3.240	– 5 %	0	0 %	3.780	6 %
– 0,50 %	– 960	– 2 %	2.490	4 %	6.490	10 %



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

Die Veränderung der Marktmiete führt zu folgenden Änderungen:

in EUR			
Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
GESAMT			
- 10 %	621.660.000	- 73.470.000	- 11 %
- 5 %	658.210.000	- 36.920.000	- 5 %
± 0 %	695.130.000	0	0 %
+ 5 %	731.750.000	36.620.000	5 %
+ 10 %	768.450.000	73.320.000	11 %
BÜRO			
- 10 %	371.360.000	- 43.010.000	- 10 %
- 5 %	392.770.000	- 21.600.000	- 5 %
± 0 %	414.370.000	0	0 %
+ 5 %	435.880.000	21.510.000	5 %
+ 10 %	457.290.000	42.920.000	10 %
HANDEL			
- 10 %	191.820.000	- 25.910.000	- 12 %
- 5 %	204.790.000	- 12.940.000	- 6 %
± 0 %	217.730.000	0	0 %
+ 5 %	230.570.000	12.840.000	6 %
+ 10 %	243.580.000	25.850.000	12 %
SONSTIGE			
- 10 %	58.480.000	- 4.550.000	- 7 %
- 5 %	60.650.000	- 2.380.000	- 4 %
± 0 %	63.030.000	0	0 %
+ 5 %	65.300.000	2.270.000	4 %
+ 10 %	67.580.000	4.550.000	7 %



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

ZUM 31.12.2023

in EUR

Diskontierungszinssatz				Kapitalisierungszinssatz			
	+ 0,50 %	in %	± 0,00 %	in %	- 0,50 %	in %	
GESAMT							
+ 0,50 %	- 95.790.000	- 10 %	- 41.240.000	- 4 %	23.520.000	3 %	
± 0,00 %	- 57.390.000	- 6 %	0	0 %	67.820.000	7 %	
- 0,50 %	- 17.070.000	- 2 %	42.610.000	5 %	114.090.000	12 %	
BÜRO							
+ 0,50 %	- 63.560.000	- 11 %	- 26.860.000	- 5 %	16.790.000	3 %	
± 0,00 %	- 38.530.000	- 7 %	0	0 %	45.740.000	8 %	
- 0,50 %	- 12.250.000	- 2 %	27.700.000	5 %	75.800.000	13 %	
HANDEL							
+ 0,50 %	- 26.270.000	- 10 %	- 11.780.000	- 4 %	5.130.000	2 %	
± 0,00 %	- 15.190.000	- 6 %	0	0 %	17.650.000	6 %	
- 0,50 %	- 3.570.000	- 1 %	12.280.000	4 %	31.010.000	11 %	
SONSTIGE							
+ 0,50 %	- 5.960.000	- 10 %	- 2.600.000	- 4 %	1.600.000	3 %	
± 0,00 %	- 3.670.000	- 6 %	0	0 %	4.430.000	7 %	
- 0,50 %	- 1.250.000	- 2 %	2.630.000	4 %	7.280.000	12 %	



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

26

KONZERNABSCHLUSS

95

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 96

Konzerngesamtergebnisrechnung 97

Konzernbilanz 98

Konzernkapitalflussrechnung 100

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 102

Konzernanhang 104

Anteilsbesitz 166

Anlagenspiegel 170

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 171

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 172

Angaben zur Immobilien-
bewertung 181

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2024 183

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 187

WEITERE ANGABEN

188

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 %

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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	96
Konzerngesamtergebnisrechnung	97
Konzernbilanz	98
Konzernkapitalflussrechnung	100
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	102
Konzernanhang	104
Anteilsbesitz	166
Anlagenspiegel	170
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	171
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	172
Angaben zur Immobilien- bewertung	181
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2024	183
Grundlegende Daten der Gesellschaft	187

WEITERE ANGABEN 188

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 der obersten Mutterunternehmen	Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE listed) und Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken)

WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA	189
Kontakte & Impressum	203





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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	31.12.2024	31.12.2023
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	258.103	342.014
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	213.012	442.601
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	325.913	443.561
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	244.701	331.409
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	213.012	442.091
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,7	5,9
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,8	5,9
EPRA-Leerstandsqoute ¹ (in %)	15,1	13,1
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	73,7	70,7
	2024	2023
EPRA-Ergebnis ²	13.520	29.382
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	48,0	37,7
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	42,8	32,8

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen
² Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

EPRA-NAV & EPRA-NNAV

Der **EPRA-Net Asset Value** (EPRA-NAV) ist der historische Berichtsstandard der EPRA, der für die bessere Vergleichbarkeit nach wie vor ausgewiesen wird. Dieser gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (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.

HISTORISCHER BERICHTSSTANDARD: EPRA-NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNAV)

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	218.105	303.589	- 85.484	- 28,2
Latente Steuern	39.999	37.915	2.084	0,0
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	258.103	341.504	- 83.400	- 24,4
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	2,45	3,24	- 0,79	- 24,4
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	0	510	- 510	- 100,0
EPRA-NAV (verwässert)	258.103	342.014	- 83.910	- 24,5
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	105.513	106.023	- 510	- 0,5
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	2,45	3,23	- 0,78	- 24,2
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	- 7.185	194.471	- 201.656	- 103,7
Latente Steuern	- 37.906	- 93.884	55.978	- 59,6
EPRA-NNAV (verwässert)	213.012	442.601	- 229.589	- 51,9
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	2,02	4,17	- 2,16	- 51,6



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Die folgenden drei Kennzahlen zum Netto-Vermögenswert bilden den aktuellen Berichtsstandard der EPRA ab.

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) zeigt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens.

Die Kennzahl **EPRA-Net Reinstatement Value** (EPRA-NRV) gibt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens wieder.

AKTUELLER BERICHTSSTANDARD: EPRA-NAV

in TEUR	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	218.105	218.105	218.105	303.589	303.589	303.589
Zuzüglich:						
Hybride						
I. Finanzinstrumente	0	0	0			
Verwässerter NAV	218.105	218.105	218.105	303.589	303.589	303.589
Zuzüglich:¹						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

AKTUELLER BERICHTSSTANDARD: EPRA-NAV

in TEUR	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
Verwässerter NAV zum Marktwert	218.105	218.105	218.105	303.589	303.589	303.589
Abzüglich:¹						
V. Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	53.192	26.596	x	55.640	27.820	x
VI. Marktwert von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	x	0	0	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
Zuzüglich:²						
IX. Marktwert der festverzinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	- 5.092	x	x	138.502
X. Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (optional)	0	x	x	0	x	x
XI. Grunderwerbssteuer/Akquisitionskosten	54.616	0	x	84.332	0	x
NAV	325.913	244.701	213.012	443.561	331.409	442.091
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	105.513	105.513	105.513	106.023	106.023	106.023
NAV je Aktie	3,09	2,32	2,02	4,18	3,13	4,17

¹ Zuzüglich = Vermögenswerte (+); Schulden (-), ob in oder außerhalb der Bilanz

² Abzüglich = Vermögenswerte (-); Schulden (+) (Teil der Bilanz)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	724.706	947.276	- 222.570	- 23,5
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	406	351	55	15,7
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	76.680	149.100	- 72.420	-
Immobilienbestand (netto)	801.792	1.096.727	- 294.935	- 26,9
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	40.090	54.836	- 14.747	- 26,9
Immobilienbestand (brutto)	841.882	1.151.563	- 309.682	- 26,9
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	55.562	76.142	- 20.579	- 27,0
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten ¹	- 7.660	- 8.342	682	- 8,2
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	47.903	67.800	- 19.897	- 29,3
Mietfreie Zeiten	848	567	281	49,5
Annualisierte „Topped up“-Nettomieteinnahmen	48.751	68.367	- 19.616	- 28,7
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,7	5,9	20 bp	- 3,4
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,8	5,9	10 bp	- 1,7

¹ 2023: Bereinigt um einen einmaligen Sondereffekt aus einer Rückstellung für die Klage eines Maklerhauses (548 TEUR)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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 und 2024 zwei Bereinigungen von Einmaleffekten 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](#)). Darüber hinaus wurden für das Geschäftsjahr 2024 Effekte aus der Entkonsolidierung der Limes-Gesellschaften (vgl. [Konzernanhang Kapitel 3.4 Entwicklung der Limes-Tochtergesellschaften](#)) sowie aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihe unter par (vgl. [Konzernanhang Kapitel 3.2 Anleiherestrukturierung](#)) berücksichtigt. Der Effekt dieser Anpassungen auf die latenten Steuern wurde ebenfalls im angepassten EPRA-Ergebnis berücksichtigt.

EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	- 87.479	- 151.966	64.487	< 100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung des Immobilienportfolios	58.676	176.807	- 118.131	- 66,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	7.289	14.334	- 7.045	- 49,1
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	- 63	- 1.007	944	- 93,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	4.620	- 4.620	< 100
Wertminderung Goodwill	0	0	0	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
Anpassungen im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur	0	0	0	0,0
Anpassungen im Zusammenhang mit nicht-betriebsbezogenen und außerordentlichen Posten ¹	27.703	42.300	- 14.597	- 34,5
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen ¹	10.322	- 50.453	60.775	< 100
Nicht beherrschende Anteile	- 2.928	- 5.253	2.324	- 44,2
EPRA-Ergebnis¹	13.520	29.382	- 15.862	- 54,0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,13	- 0,01	0,13	< 100
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	105.513	106.023	- 510	- 0,5
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,13	- 0,01	0,13	< 100

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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 1,2 Millionen Vermietungsprovisionen und EUR 1,3 Millionen Mietanreize aktiviert (Vorjahr: EUR 0,3 Millionen bzw. EUR 1,9 Millionen).

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	33.925	31.523	2.402	7,6
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	13.859	11.663	2.195	18,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	966	846	120	14,2
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	37.358	44.079	-6.720	-15,2
Erträge aus Nebenkostenumlagen	-18.258	-25.065	6.807	-27,2
Planmäßige Abschreibungen	54	93	-39	-42,3
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	33.979	31.616	2.362	7,5
Direkte Leerstandskosten	-3.676	-4.069	393	-9,7
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	30.303	27.547	2.756	10,0
Mieterträge	70.850	83.885	-13.034	-15,5
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)	48,0	37,7	1030 bp	27,3
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)	42,8	32,8	1000 bp	30,5



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

EPRA-Capital Expenditures

Die Investitionen in das Bestandsportfolio 2023 und 2024 betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unserer Portfolios. Zinsen werden grundsätzlich nicht aktiviert.

ANALYSE EPRA-CAPITAL EXPENDITURE

2024			
in TEUR	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	11.235	0	11.235
Zusätzlich vermietbare Fläche	4.054	0	4.054
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	7.181	0	7.181
Baumietanreize / Baukostenzuschüsse	1.331	0	1.331

2023			
in TEUR	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	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

¹ Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.

² Es wurden keine Zinsen aktiviert.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

EPRA-LEERSTANDSQOTE¹

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	9.925	10.470	- 545	- 5,2
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	65.666	79.697	- 14.031	- 17,6
EPRA-Leerstandsquote (in %)	15,1	13,1	200 bp	15,3

¹ Exkl. Projektentwicklungen

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt geht insbesondere auf den Auszug des ehemaligen Hauptmieters MeinReal nach dessen Insolvenz in Querfurt sowie gestiegene Leerstände in Düsseldorf und Langenfeld zurück.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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.

MIETENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2024

in TEUR	Gesamtportfolio		Like-for-Like-Portfolio				
			31.12.2024		31.12.2023	in EUR Mio.	in %
	Marktwert ¹	Annual. Vertragsm.	Marktwert ¹	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung
Büro	490,6	36,3	490,6	36,3	36,7	– 0,4	– 1,1
Handel	225,7	17,0	225,7	17,0	18,4	– 1,4	– 7,6
Logistik & Sonstiges	63,0	3,2	63,0	3,2	3,2	– 0,1	– 2,2
Gesamt	779,3	56,4	779,3	56,4	58,3	– 1,9	– 3,2

¹ Der Marktwert (in EUR Millionen) stellt die Summe der Verkehrswerte des Immobilienportfolios der DEMIRE zum Berichtsstichtag dar. Abweichend zur Bilanzsumme „Bestandsportfolio gesamt“ werden keine bilanzierten Erbbaurechte sowie Betriebsvorrichtungen berücksichtigt. Zum Stichtag besteht das Gesamtportfolio aus 51 Immobilien, die Teil der Like-for-Like-Analyse waren. Während des Berichtsjahres wurden 4 Immobilien veräußert. 4 weitere Immobilien sind aufgrund der Entkonsolidierung des sogenannten „Limes-Portfolios“ nicht mehr Bestandteil der Like-for-Like-Analyse. Zum Vorjahresstichtag bestand das Gesamtportfolio aus 59 Immobilien.

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 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

MIETENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2023

in TEUR	Gesamtportfolio				Like-for-Like-Portfolio		
			31.12.2023	31.12.2022	in EUR Mio.	in %	
	Marktwert ¹	Annual. Vertragsm.	Marktwert ¹	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
Gesamt	1.075,6	76,7	1.075,6	76,7	79,5	- 2,8	- 3,5

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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) 31.12.2024

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)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	163.663	77.304	0	- 10.493	230.475
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristeter Anleihen)	97.342	0	0	0	97.342
Anleihen	224.976	0	0	0	224.976
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	110.647	61.367	0	0	172.014
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 44.816	- 5.761	0	3.178	- 47.399
Nettoverschuldung (a)	551.812	132.911	0	- 7.315	677.407



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2024

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)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	724.706	95.733	0	- 40.416	780.023
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	76.680	0	0	0	76.680
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	- 24	- 24
Finanzielle Vermögenswerte	62.860	0	0	0	62.860
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.150	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	37.710	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	864.246	95.733	0	- 40.440	919.539
LTV (a/b) (in %)	63,8	138,8	0,0	18,1	73,7



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2023

in TEUR	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteilige Konsolidierung			Gesamt
		Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
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, unbefristeter 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
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 119.989	- 2.419	0	0	- 122.408
Nettoverschuldung (a)	762.084	135.850	0	0	897.934
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigengenutzte 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
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.166.886	102.861	0	0	1.269.747
LTV (a/b) (in %)	65,3	132,1	0,0	0,0	70,7



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Angaben nach EPRA 189

Kontakte & Impressum 203

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 

www.demire.ag 



HERAUSGEBER

Der Vorstand der

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

STAND

20. März 2025